



# - Infoblatt

*Parteiungebundener Konsumentenschutz  
im Wohnungseigentum*

## **Kritik am derzeitigen Wohnungseigentumsgesetz – Forderungen für die Zukunft dieses Gesetzes**

Obwohl laut Regierungsprogramm die Novellierung des Wohnrechtes geplant war, ist eine solche derzeit nicht absehbar (siehe GdW-Informationen 2/2014 Seite 15: Die legislative Zukunft des WEG). Vor diesem Hintergrund zeigen wir einige Kritikpunkte am derzeit geltenden WEG 2002 auf. Einige dieser Punkte wurden durch die Rechtsprechung erkennbar.

Das Wohnungseigentumsgesetz war auch in der Vergangenheit im Spannungsfeld wirtschaftlicher Interessen einerseits und des Konsumentenschutzes andererseits. Bereits bei früheren Gesetzentwürfen hatte die GdW vor Verschlechterungen gewarnt. Gleichzeitig hatte die GdW Verbesserungen der rechtlichen Situation für Wohnungseigentümer gefordert.

Die GdW ortet Handlungsbedarf insbesondere im Bereich der **Entscheidungsfindung der Eigentümergemeinschaft**.

Das derzeitige WEG 2002 enthält keinerlei Bestimmtheitserfordernis für Beschlüsse. Es gibt keine Vorschriften für Informationen, die im Zusammenhang mit Beschlussfassungen notwendig sind. Mit einer entsprechenden Regelung ist sicherzustellen, dass Wohnungs-

eigentümer die wirtschaftlichen Auswirkungen einer Beschlussfassung vor der Abstimmung beurteilen können. Dazu ist erforderlich, dass entsprechende Kostenvoranschläge oder Kostenschätzungen vorliegen und eine Aufklärung über alle Folgen der Beschlussfassung erfolgt.

In der Praxis ist immer wieder strittig, ob ein anfechtbarer Beschluss vorliegt oder nicht. Da eine derartige Konstellation bei einer gerichtlichen Beschlussanfechtung Kostenfolgen nach sich zieht, ist eine Klarstellung des Bundesgesetzgebers erforderlich. Dies hat durch klare Formerfordernisse für Beschlüsse zu erfolgen, z.B. durch die Notwendigkeit der Überschrift „Beschluss“. Es wäre aber auch denkbar, die Regelungen hinsichtlich des Kostenersatzes entsprechend anzupassen, so dass die Verfahrenskosten denjenigen treffen, der sich unklar ausdrückt.

Im Bereich des WEG 2002 bestehen Probleme hinsichtlich der **Zustellung an Wohnungseigentümer**. Dieses Problem stellt sich in der Praxis deshalb, weil das derzeit geltende WEG 2002 vorsieht, dass die Zustellung an die Adresse des Wohnungseigentumsobjektes oder an eine andere dem Verwalter bekannt gegebene Adresse zu erfolgen hat.

Auch einzelne Miteigentümer dürfen auf eine Beschlussfassung hinwirken. Diesen fehlt jedoch die Information, welche Adressen bekannt gegeben wurden. Auch wenn die Rechtsprechung grundsätzlich die Verpflichtung des Verwalters bejaht, die Adressen der übrigen Miteigentümer bekannt zu geben, kommt es doch in der Praxis immer wieder zu Problemen (ausgenommen die berechnete Untersagung der Weitergabe durch Wohnungseigentümer). Abhilfe könnte die Festlegung schaffen, dass eine Zustellung an das Wohnungseigentumsobjekt und die im Grundbuch angegebene Adresse jedenfalls ausreichend ist. Jeder Wohnungseigentümer kann selbst dafür sorgen, dass seine Adresse im Grundbuch aktuell bleibt. Wenn ein Wohnungseigentümer dem Verwalter die Weitergabe seiner Adresse untersagt, sollte die Zustellung an den Verwalter formell ausreichend sein.

Ein weiteres Problem der Zustellung stellt sich im Gerichtsverfahren. Das WEG 2002 sieht vor, dass eine Verständigung der Wohnungseigentümer in vielen Fällen durch Anschlag im Haus erfolgt. Die Rechtsprechung hat klargestellt, dass eine vorzeitige Entfernung des Anschlages nicht schädlich ist. Die

**info@gdw.at**  
**www.gdw.at**

**W** Gemeinschaft der  
Wohnungseigentümer

praktische Folge ist jedoch, dass viele Wohnungseigentümer von Anschlägen im Haus nicht Kenntnis nehmen können. Besonders schwerwiegend ist dies in Fällen, in denen ein Wohnungseigentümer direkt beeinträchtigt wird (z.B.: bei Änderungsbegehren, die andere Wohnungseigentumsobjekte beeinträchtigen). Zumindest in derartigen Fällen hat eine Zustellung des Antrages an die betreffenden Wohnungseigentümer zu erfolgen.

Derzeit sieht das WEG 2002 vor, dass die Verpflichtung zur Durchführung der notwendigen Erhaltungsarbeiten durch **Beschlussanfechtungen** nicht entfällt. Die Rechtsprechung stellt klar, dass angefochtene Beschlüsse in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung bis zu deren Aufhebung durch das Gericht wirksam sind. Damit wird das Ergebnis der Beschlussanfechtung oft durch faktische Vorgänge vorweggenommen.

Es ist im Gesetz klarzustellen, dass Mit- und Wohnungseigentümer berechtigt sind, sich nicht nur vertreten zu lassen, sondern dass diese auch berechtigt sind, **Vertrauenspersonen** bei Eigentümerversammlungen oder Vorsprachen beim Verwalter beizuziehen (wobei zu präzisieren ist, dass diese Vertrauenspersonen nur im Fall einer Stimmrechtsvollmacht für den Eigentümer auftreten können).

Die GdW lehnt jede „**Erleichterung der Beschlussfassung**“ ab, die dazu führt, dass nicht allen Mit- und Wohnungseigentümern Stimmrecht zukommt. Es wird vielfach diskutiert, dass Stimmenthaltungen dazu führen sollen, dass den betreffenden Eigentümern kein Stimmrecht zukommt und dadurch leichter Mehrheiten gefunden würden. Auch haben Politiker ge-

fordert, dass Mehrheitsbeschlüsse in Eigentümerversammlungen mit Mehrheit der anwesenden Eigentümer gefasst werden sollen. Auch diese Forderung lehnt die GdW strikt ab, weil dadurch Mit- und Wohnungseigentümer von der Entscheidungsfindung ausgeschlossen werden.

Das Rechtsinstitut des Eigentümervertreters hat sich in der Praxis nicht bewährt und hat zu entfallen. Es ist im WEG 2002 ausdrücklich klarzustellen, dass alle Mit- und Wohnungseigentümer die gleichen Rechte und Pflichten haben und diese nicht durch Hausvertrauensleute, Haussprecher, Verwaltungsbeiräte, Hausausschüsse, Stiegenvertreter o.ä. beschränkt werden dürfen. Das Unternehmensrecht kennt zahlreiche juristische Personen. Bei keiner einzigen davon ist ein Verbindungsglied zwischen Gesellschafter und Geschäftsführer vorgesehen. Dieses Erfordernis besteht daher auch bei der Eigentümergemeinschaft nicht.

Wohnungseigentümer können bei Gericht beantragen, dass **Erhaltungsarbeiten** durchgeführt werden müssen. Die dazu ergehende Entscheidung stellt aber keinen Exekutionstitel dar, sondern ersetzt faktisch nur einen Mehrheitsbeschluss. Die GdW fordert, dass diese Bestimmung novelliert wird, so dass einer diesbezüglichen Gerichtsentscheidung Vollstreckbarkeit zukommt und der Antrag gegen die Eigentümergemeinschaft zu richten ist.

Das WEG 2002 sieht vor, dass ein Verwalter wegen **schwerer Pflichtverletzung** durch Mehrheitsbeschluss oder Gerichtsentscheidung abberufen werden kann. Eine derartige Abberufung führt zur sofortigen Beendigung

des Verwaltungsverhältnisses. Dem WEG 2002 ist jedoch nicht zu entnehmen, was unter einer schweren Pflichtverletzung zu verstehen ist. Erforderlich ist eine Klarstellung durch den Bundesgesetzgeber, welche Verletzung der Verwalterpflichten jedenfalls schwerwiegend genug ist, um eine Abberufung zu rechtfertigen. Dass eine derartige Aufzählung nicht abschließend sein kann, versteht sich von selbst.

Das WEG 2002 sieht vor, dass die Wiederbestellung eines Verwalters zulässig ist, wenn dieser gerichtlich abberufen wurde. Diese Bestimmung sollte erweitert werden, so dass die Bestellung eines Verwalters unzulässig ist, wenn ein Beschluss zur Bestellung eines Verwalters aus Gründen aufgehoben wurde, die in der Person des Verwalters begründet sind (dem gleichzustellen sind Familienangehörige und Personen mit wirtschaftlichem Naheverhältnis).

Das Verfahren zur Durchsetzung der **Verpflichtung zur Rechnungslegung** ist ins Außerstreitverfahren verwiesen. Der Gesetzgeber hat klar zu stellen, was unter einer ordentlichen und richtigen Abrechnung zu verstehen ist, beispielsweise indem eine entsprechende Verordnung erlassen wird. Um die Einheit des Rechnungslegungsverfahrens aufrechtzuerhalten, ist auch eine Klarstellung des Bundesgesetzgebers erforderlich, dass alle Streitigkeiten um die Abrechnung im Außerstreitverfahren durchzuführen sind. Seit einer Novelle im Jahr 2005 ist auch im Außerstreitverfahren eine grundsätzliche **Kostensatzpflicht** vorgesehen. In den meisten Fällen führt das dazu, dass der Verlierer die Kosten des Siegers zu übernehmen hat. Da das Wohnungs-

eigentumsgesetz aber zahlreiche Verfahren vorsieht, in denen alle übrigen Miteigentümer als Antragsgegner zu führen sind, ist diese Regelung problematisch. Einerseits sind die Wohnungseigentümer oft nur durch Anschlag im Haus zu verständigen, andererseits trifft sie aber eine Kostenersatzpflicht für ein Verfahren, von dem sie möglicherweise nicht einmal Kenntnis haben. Der im Verfahren Obsiegende steht andererseits vor dem Problem, dass er bei der Einbringlichmachung der zugesprochenen Kosten einer Vielzahl von Personen gegenübersteht. Die Eigentümergemeinschaft wird dadurch oft vor eine Zerreißprobe gestellt.

Zur Absicherung der Wohnungskäufer ist auch eine **Haftung der finanzierenden Kreditinstitute der Wohnungseigentumsorganisatoren** ähnlich der Haftung des Wohnungseigentumsorganisations festzulegen.

Die Möglichkeiten zur **Neufestsetzung der Nutzwerte** sind zu erweitern. Bei der derzeitigen gesetzlichen Lage wird der Gedanke der Rechtssicherheit überbewertet, was dazu führt, dass die Nutzwertfestsetzung nicht die tatsächlichen Wertverhältnisse wider-

spiegelt. Die Befristungen für die Antragstellung haben zu entfallen. Es ist zusätzlich die Möglichkeit zu bieten, Anpassungen in weiterem Umfang durchzuführen. In Mietwert- oder Nutzwertfestsetzungen, die Jahrzehnte zurückliegen, wurden Objekte oft so hoch bewertet, dass dieser nahezu unverkäuflich sind. Das trifft oft für Geschäftslokale in Nebenstraßen zu.

Eine Erleichterung der Möglichkeiten zur Neufestsetzung der Nutzwerte ist auch aufgrund der Rechtsprechung zu den nicht im Grundbuch ersichtlichen Zubehör-objekten, begehrten Kellerabteilen, Stellplätzen usw. erforderlich. Nur so wird die Möglichkeit geschaffen, in diesem Bereich für die Zukunft wieder Rechtssicherheit zu schaffen. Nach derzeitiger Rechtsprechung handelt es sich bei solchen Bestandteilen um allgemeine Teile der Liegenschaft, obwohl dafür teilweise erhebliche Beträge bezahlt wurden.

§ 20 Abs. 1 WEG sieht vor, dass der Verwalter **Mehrheitsbeschlüsse zu befolgen** hat. Eine Durchsetzung dieser Verwalterpflicht steht aber derzeit nicht jedem Wohnungseigentümer zu, sondern nur der Eigentümergemeinschaft. Diese Be-

stimmung ist dahingehend abzuändern, dass das Recht zur Durchsetzung eines Mehrheitsbeschlusses jedem Mit- und Wohnungseigentümer zukommt. Aufgrund der derzeitigen gesetzlichen Regelung müsste ein Mehrheitsbeschluss für die gerichtliche Durchsetzung des Mehrheitsbeschlusses gefasst werden, was widersinnig ist.

Der Verwalter ist verpflichtet, nach seiner Kündigung oder Abberufung unverzüglich über das **Vermögen der Eigentümergemeinschaft** Rechnung zu legen und die Unterlagen sowie das Vermögen an den neuen Verwalter herauszugeben. Die gerichtliche Durchsetzung erfolgt auf Antrag der Eigentümergemeinschaft. Diese Bestimmung ist dahingehend zu erweitern, dass das Recht zur Antragstellung auch den einzelnen Wohnungseigentümern zukommt.

§ 20 Abs. 8 WEG sieht vor, dass das Entgelt des Verwalters herabgesetzt werden kann, wenn dieser seine Pflichten vernachlässigt. Diese Bestimmung ist weitgehend totes Recht, weil die Rechtsdurchsetzung in streitige Verfahren verwiesen wurde. Die GdW fordert daher, dass die Durchsetzung ins Außerstreitverfahren verwiesen wird.

# Quelle: GDW-Informationen 3/2014

Soweit in dieser Zeitschrift personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form verwendet sind, beziehen sie sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise.  
Nachdruck, auch auszugsweise nur mit Quellenangabe gestattet, Belegexemplare erbeten.  
Medieninhaber und Herausgeber: Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; alle: Wien XIX., Hutweidengasse 19/4/1, Tel. 0664/214 91 75.  
Hersteller: Druckerei Schmied, 3430 Tulln, Kirchengasse 6. Verlagsort Wien, Herstellungsort: Tulln; (ISSN-0016-6219)  
DVR: 0393312, ZVR-ZL.640488901