

Gefangen in der Haftungsgemeinschaft

● Falsche Vorstellungen

"**Eigentum bietet Sicherheit**", das ist ein Schlagwort, mit dem auch für den Kauf von Eigentumswohnungen geworben wird, und wenn man gar schon im Grundbuch eingetragen ist, dann könne "nichts mehr passieren". Das sind einsichtige Argumente für jene, die auf diesem Gebiet keine Erfahrungen haben, wie oft Wohnungskäufer/innen.

Aber entspricht diese Sicherheit den kolportierten Vorstellungen wirklich?

● Kein Eigentum an einer Wohnung

Eine Irreführung birgt allein schon der Begriff Wohnungseigentum. Denn es handelt sich, wie § 2 WEG festlegt, hier nicht um ein Eigentum an einer Wohnung, sondern nur um ein ausschließliches **Nutzungs- und Verfügungsrecht**, untrennbar verbunden mit lediglich einem Miteigentumsanteil an einer Liegenschaft und nicht um Alleineigentum. Und aus dem Miteigentum ergeben sich viele Probleme. Denn mit dem Kauf einer Eigentumswohnung, genauer: dem Erwerb eines Miteigentumsanteils mit einem Nutzungsrecht, tritt man auch in eine Miteigentums-, Haftungs- und Gefahrengemeinschaft ein - mit allen möglichen Konsequenzen ¹⁾.

● Das Risiko (Mit-)Eigentümergeinschaft

Eine gewisse Sicherheit, wenngleich nicht immer gegen Dritte, böte dem Einzelnen eine Eigentümergeinschaft, die entscheidungsfähig ist und das Gesamtinteresse zumindest mit Mehrheit in den Vordergrund zu stellen vermag. Das ist aber nur zu oft nicht der Fall, nicht zuletzt deshalb, weil kommerzielle Werbung ²⁾ und parteipolitische Propaganda verlockende Vorstellungen vom Alleineigentum nähren ³⁾.

Diese Entscheidungsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft wird durch eine Vielzahl von Miteigentümern, wie sie auf großen Liegenschaften vorhanden sind, minimiert, nicht nur wegen der Vielfalt von Meinungen, sondern auch, weil ihnen - im Gegensatz zu den in der Regel professionellen Verwaltungen - die **Organisationsstruktur** fehlt. Aber auch auf kleineren Einheiten mit wenigen Selbstnutzern, die noch dazu wegen Alters, Krankheit und beruflicher Probleme wenig persönlichen Freiraum für die Angelegenheiten des Hauses haben, kommt es häufig kaum zur gemeinsamen Interessenswahrung. Gibt es aber einen Minderheitseigentümer mit großen Anteilen, oder gar einen Mehrheitseigentümer, dann setzen diese ihre Anliegen nicht selten gegenüber der schwachen Mehrheit oder noch leichter auf Kosten der Minderheit durch ⁴⁾.

Manchmal gelingt es auch kleinen Cliquen, ihre Eigeninteressen gegenüber einer überforderten Mehrheit permanent durchzusetzen.

Andererseits können auch einzelne Wohnungseigentümer zum Kostenfaktor für alle anderen werden, wenn sie ihren Verpflichtungen nicht nachkommen und ihre Schulden gegenüber der Gemeinschaft wegen hypothekarischer Überbelastung ihres Anteils nicht eingetrieben werden können; dies trifft oft bei Geschäftsräumen zu. Daher Achtung schon beim Kauf! Auch ein Dachbodenausbau kann zum kostspieligen Problem für das ganze Haus werden ⁵⁾. Für all diese vermeidbaren Mehrbelastungen hat der/die einzelne Wohnungseigentümer/in im Rahmen der **Anteilhaftung** (§ 18 Abs 3 WEG) aufzukommen, sein/ihr Einkommen, sein/ihr Vermögen kann dadurch tatsächlich geschmälert werden.

Ein besonderes Risiko für den/die einzelne/n Wohnungseigentümer/in birgt die **Solidarhaftung** für Gemeindeabgaben. Hier kann eine/r für die Gesamtschuld herangezogen werden - auch durch Pfändung. Fragwürdige Mehrheitseigentümer und die von ihnen favorisierte Hausverwaltung nutzen diese Möglichkeit, um einzelne Wohnungseigentümer/innen unter Druck zu setzen, ja sogar zur Aufgabe ihrer Wohnung zu veranlassen ⁶⁾.

Man kann schon aus diesen Beispielen ersehen, dass ein verbales parteipolitisches Eintreten für "das" Wohnungseigentum nicht bedenkt, dass damit die Interessen von Wohnungseigentümer/innen nicht wirklich gefördert werden. Andere Interessen haben leider in der politischen Praxis einen höheren Stellenwert, etwa die Interessen der Hausverwaltungen, Banken u. dgl.

● Den Interessen Dritter preisgegeben

Es sind aber nicht nur die Einzelinteressen oder die Entscheidungsunfähigkeit der Gemeinschaft, die den Wert und damit die Sicherheit der Anteile bzw. Objekte anderer Miteigentümer in Frage stellen. Es sind noch mehr die Geschäftsinteressen Dritter, der Hausverwaltungen, der Professionsisten, der Versicherungen u.a., die die (Wohnungs-)Eigentümergeinschaft mit oft vermeidbaren Kosten belasten ⁷⁾. Die Gefahr für die Wohnungseigentümer/innen ergibt sich nämlich aus

der **Trennung der Handlungskompetenz** des Verwalters und der **Haftungskompetenz** der Wohnungseigentümer/innen⁸⁾.

Die Unsicherheit und damit das erhöhte Haftungsrisiko beginnt bei Neubau/Erstbezug-Wohnungen schon bei nicht gemeinsam durchsetzbaren Haftungsschäden, aber auch bei der Bestellung der Verwaltung; sie wird oft vom Wohnungseigentumsorganisator als Kaufbedingung ausgewählt und oft im erweiterten Wohnungseigentumsvertrag mit umfassenden Vollmachten ausgestattet. Hat sich eine Verwaltung, auch eine offensichtlich pflichtvergessene, einmal festgesetzt und ihre Herrschaftsstrukturen mit Hilfe des/der Hausbesorger(s)/in oder von Kollaborateuren, die auf Kosten der Gemeinschaft begünstigt werden, errichtet, so bedarf es meist außerordentlicher Anstrengungen der aktiven Minderheit, einen Verwalterwechsel herbeizuführen, vorausgesetzt, dass die Miteigentümerstruktur (Mehrheitseigentümer!) dies auch zulässt⁹⁾. Eine gerichtliche Auflösung des Verwaltungsvertrages (§ 21 Abs 3 iVm § 52 Abs 1 Z 8 WEG) über den Antrag einer Minderheit ist hingegen wegen der notwendigen Beweisführung mit großen Risiken verbunden.

● Die Folgen

Hat die Anteilsmehrheit die Verwaltungsvollmacht nicht entsprechend beschränkt¹⁰⁾, und das ist leider meist der Fall, kann der Verwalter im Rahmen der ordentlichen Verwaltung nach eigenem Ermessen auch **vermeidbare Ausgaben** auf Kosten der Wohnungseigentümer/innen machen, wie etwa die Auftragsvergabe auf Grund überhöhter Angebote und den Abschluss umfassender, provisionsergiebiger Versicherungen. Wenngleich die Vollmacht beschränkt worden ist, kümmern sich manche Verwaltungen nicht darum, und die Wohnungseigentümerge Mehrheit ist manchmal trotzdem nicht bereit, die Konsequenzen, nämlich die **Kündigung des Verwaltungsvertrages**, zu ziehen. Für all diese Kosten haften die Wohnungseigentümer/innen anteilig, und sie schmälern permanent ihr persönliches Vermögen, das ihnen Sicherheit geben soll. Das sind Lasten, gegen die sich der/die Einzelne nur mit Mühe, etwa über das Gericht (§ 30 Abs 1 Z 6 WEG), und dann meist nur begrenzt, wehren kann. Gegen Veruntreuung der dem Verwalter anvertrauten Treuhandgelder gibt es kaum Schutz¹¹⁾, jedoch einen begrenzten, wenn dessen Zugriff auf die Rücklage an die Mitwirkung dazu bevollmächtigter Wohnungseigentümer/innen beschränkt ist.

● Die rechtspolitische Tendenz

Seit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (WÄG 1993) stellt die österreichische Wohnrechts-Politik besonders die Bestandnehmer/innen der vor 1914 errichteten Mehrparteienhäuser immer deutlicher vor die Alternative: entweder **Miete mit der Unsicherheit befristeter Verträge**¹²⁾ oder **Wohnungseigentum mit großem Haftungsrisiko**. Ist er/sie dann Wohnungseigentümer/in, haftet er/sie gemäß § 4 Abs 2, 3 WEG 2002 sogar für Geldansprüche aus bestehenden Altmietverhältnissen anderer Wohnungen, ohne dass er/sie einmal daraus hätte Nutzen ziehen können. Offenbar soll weiterhin nichts gegen dubiose Verwerter unternommen werden, die Anteile von Eigentümern für Spekulationszwecke erwerben oder in der Eigentumswohnung nur ein "Finanzprodukt" sehen; darunter leiden auch die übrigen Wohnungseigentümer/innen¹³⁾.

● Die Begrenzung des Risikos

Sie sollte schon beim Kauf beginnen: Großanlagen und Liegenschaften mit Groß- oder sogar Mehrheitsanteilen bieten nur Wohnungseigentum von **rechtlich minderer Güte**¹⁴⁾ - ohne dass dies im Preis berücksichtigt würde.

Die begleitende Kontrolle der Verwaltungstätigkeit - möglichst durch die Mehrheitsweisungen, aber auch durch Konteneinsicht - und die periodische Kontrolle durch Überprüfung der Abrechnungen, einem Minderheitsrecht, kann die Haftungsrisiken mindern.

Hier ist die **aktive Minderheit** - als Hausvertrauensmann/frau, Haussprecher/in oder Hausausschuss bevollmächtigt oder nicht - gefordert, die Mehrheit möglichst zu aktivieren und Minderheitsrechte (§ 30 WEG) wahr zu nehmen. Eine notwendige, wenn auch nicht immer bedankte Aufgabe.

Das meinen

Ihre

Univ. -Prof. Dr. Heinz Barta Dr. Josef Mentschl

¹⁾ GdW-Inf. 2005-1-1, 2001-5-5 ●

- 2) GdW-Inf. 2004-5-4 ●
- 3) GdW-Inf. 2000-2-S. 1, Bild ●
- 4) GdW-Inf. 2005-3-8 ●
- 5) GdW-Inf. 2004-5-5, 2004-3-5 ●
- 6) GdW-Inf. 2005-1-7b, 2004-4-4 ●
- 7) GdW-Inf. 2005-4-4 ●
- 8) GdW-Inf. 2004-5-1 ●
- 9) GdW-Inf. 2004-3-7, 2004-2-4 ●
- 10) siehe GdW-Musterformular "Vollmachtbeschränkung"; GdW-Inf. 2004-2-4 ●
- 11) GdW-Inf. 2005-4-3 ●
- 12) Die Presse (Immobilien), 8. 5. 2004 ●
- 13) GdW-Inf. 2004-1-1, 2002-5-6 ●
- 14) GdW-Inf. 2005-2-8, 10s