

Wohnungseigentum - ein politisches Problem? (Teil 1)

● Wohnen - nur Privatsache?

Die Wohnung soll eine Privatsphäre schaffen, wo der/die Einzelne, die Familie, sich zurückziehen, ihrer Individualität gemäß leben und "ihre Ruhe haben" kann - ein verständliches Anliegen. Man darf aber nicht übersehen, dass die Eigentumswohnung Teil eines Ganzen, einer Liegenschaft (§ 2 WEG) ist, die immer wieder neuer Entscheidungen bedarf, gemeinsam mit den anderen Miteigentümern und damit rechtlich außerhalb der privaten Sphäre steht. Nur so kann die mit dem Miteigentum verbundene Haftung verantwortungsvoll getragen werden.

● Politik - ein "garstig Ding",

mit dem man sich am besten nicht abgibt, meinen viele. Sie ist aber doch eine Realität, die unser aller Leben mitbestimmt und öffentliche Angelegenheiten regelt, etwa als Steuerpolitik, Gesundheitspolitik oder Wohnungspolitik und in der Demokratie meist von politischen Parteien gestaltet wird.

Politik ist aber mehr, muss mehr sein als nur Parteipolitik. Das führt uns die öffentliche Debatte über die Politische Bildung in den Schulen vor Augen ¹⁾. Politik findet auch in der kleinen Öffentlichkeit statt, etwa bei Gestaltung von Entscheidungen auf Wohnungseigentumsliegenschaften über Erhaltungsarbeiten, und zwar mit bestimmten Zielsetzungen, wie Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit.

Auch Wohnungseigentümer/innen handeln bei ihrer Mitbestimmung politisch - wenn auch nicht parteipolitisch. Wichtig ist zu wissen, wie diese Prozesse verlaufen, die eben auf Grund ihrer (kleinen) Öffentlichkeit politische sind. Auch die Rechtstatsachenforschung kann hiezu wertvolle Einsichten liefern ²⁾. Letztlich betreiben ja Verwalter eine Geschäftspolitik, die durchschaut werden und zu Problemendenken und selbstbestimmtem Handeln bei Wohnungseigentümern/innen führen sollte.

● Eine Chance für die direkte Demokratie

Im kleinen Rahmen der Wohnungseigentumsliegenschaft sollte direkte Demokratie effizient praktiziert werden können, hat Mitbestimmung eine wirtschaftspolitische Dimension, weil hiermit der sparsame Einsatz der vorhandenen Mittel erreicht werden kann. Leider ist dies oft nicht der Fall. Leider hindert hier schon der übliche Sprachgebrauch die Möglichkeit der Mitbestimmung, die sich aus dem Miteigentum ergibt. Denn es wird die "Eigentumswohnung" zum Kauf angeboten, obwohl man, streng genommen, nur einen rechnerischen (nicht einen realen!) Miteigentumsanteil erwerben kann, verbunden mit dem Nutzungsrecht an einer Wohnung (§ 2 WEG).

Es gibt sogar Anbieter, die mit dem Hinweis werben, dass sich der Käufer um sein Eigentum nicht "kümmern" müsse, alle "Sorgen" und die Mitverantwortung der Verwaltung überlassen könne ³⁾. - Das ist ein Irrsinn, der von vielen erst zu spät bemerkt wird.

● Konfliktfeld Wohnungseigentum

Das Wohnungseigentum befindet sich jedoch im Spannungsfeld verschiedener Interessen, so des doch bei Wohnungseigentümer/innen vorherrschenden Wunsches an einer wirtschaftlichen,

sparsamen und zweckmäßigen Verwaltung, ⁴⁾ und andererseits der Geschäftinteressen der Bauträger, Verwaltungen, Professionisten, Versicherungen, Banken usw., die hier ihren Einfluss direkt oder indirekt geltend machen können.

Mitbestimmung auf der Wohnungseigentumsliegenschaft ist damit auch eine Frage des persönlichen Engagements, meist auch der Zivilcourage. - Aber Engagement und Gespräch lohnen sich!

● Die Eigentümergemeinschaft

ist gemäß § 2 Abs 5 WEG eine "juristische Person mit Rechtsfähigkeit" und wird von allen Wohnungseigentümern einer Liegenschaft zu deren Verwaltung gebildet. Den meisten ist dies gar nicht bewusst, denn bei Neubauten müssen die Käufer/innen einen vom Wohnungseigentumsorganisator im Additionsverfahren auferlegten (Fremd-)Verwalter akzeptieren, ⁵⁾ ebenso müssen sie beim Kauf einer gebrauchten Wohnung in einen bereits vorgegebenen Verwaltungsvertrag einsteigen.

Deshalb wird auch kaum erkannt, dass man in eine Gemeinschaft eingetreten ist, die die Erfüllung von Pflichten erfordert, aber auch zum Gebrauch von Rechten verlangt.

Außerdem überdeckt der Wunsch nach einer schönen eigenen Wohnung Gegensätze auf die Dauer nicht, wie sie sich aus dem Zusammenleben von Personen mit verschiedenen Ansprüchen, Lebensanschauungen, Interessen, Vermögensverhältnissen usw. ergeben und - die Gemeinschaft entzweien können. Dazu kommt, dass Verwalter mit ihren Herrschaftsstrategien ⁶⁾ immer wieder versuchen, die Wohnungseigentümer vor steuernden Eingriffen in das Verwaltungsgeschehen abzuhalten, wie sie dies §§ 28 und 29 WEG anbieten, oder diese zumindest zu lenken.

● Entscheidungsfähigkeit sichern

Eine entscheidungsunfähige Eigentümergemeinschaft gibt sich den Interessen Dritter Preis, macht sich zum Ausbeutungsobjekt und mindert dadurch auch den Wert der Liegenschaft. Leider hat sich das auch bei Wohnungskäufern noch nicht herumgesprochen. Wichtig ist, dass sich Wohnungseigentümer/innen mit Fragen ihrer Liegenschaft nicht erst befassen, wenn hohe Ausgaben anstehen, sondern sich die Abrechnungen regelmäßig ansehen, dazu Stellungnahmen abgeben, hiezu auch untereinander Kontakt aufnehmen und Eigentümerversammlungen besuchen. Aber schon Gespräche zu Problemen der Liegenschaft und informelle Besprechungen im kleineren Kreis können hier nützen, ebenso Wohnungseigentümer/innen, die sich auf Grund ihrer Initiativen zu Ansprechpartnern für die anderen entwickeln und später eine Vollmacht als Vertrauensperson bekommen. Auch eine Internetplattform der Eigentümergemeinschaft kann hier dienlich sein. Ebenso sollte der Kontakt mit den vermietenden Wohnungseigentümer/innen nicht allein dem Verwalter überlassen werden. Soweit nicht bekannt, hat er deren Adressen den aktiven Wohnungseigentümern auf Verlangen mitzuteilen; ihnen gegenüber besteht kein Datenschutz.

Geduld ist bei all dem angesagt, und Anerkennung darf man nicht erwarten.

● Vollmacht geben heißt: Macht abgeben, aber weiter haften

Wesensgemäß dem Mit- und Wohnungseigentum ist die Selbstverwaltung durch die Anteilsmehrheit ⁷⁾.

Aus praktischen Gründen ist die Bestellung eines (Fremd-)Verwalters aber meist gemäß § 19 iVm § 28 Abs 1 Z 5 unter Berücksichtigung von § 24 WEG notwendig.

Das heißt aber nicht, dass die Wohnungseigentümer/innen die verbliebene Macht, die Mitbestimmung und die Kontrolle, nicht ausüben dürften und nicht selbstverantwortlich handeln

müssten. Denn der Verwalter hat gemäß § 20 Abs 1 WEG die Weisungen der Mehrheit zu befolgen⁸⁾. Die Wohnungseigentümer/innen bleiben aber Haftungsträger, auch jene, die "nichts tun", also passiv bleiben und bei wichtigen Entscheidungen zur Mehrheitsbildung fehlen.

Das meinen Ihre

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

1) Der Standard, Die Presse, 9. 5. 2007 * 2) H. Barta/M. Ganner, Plädoyer für eine Rechtspolitik in Österreich, in: N. Dimel/J. Schmee (hg.) Politische Kultur in Österreich 2000-2005, S. 206 ff.; GdW-Inf. 2006-1/5-1 * 3) GdW-Inf. 2007-3-12d * 4) wie auch § 20 Abs 1 WEG mit der Verpflichtung des Verwalters festlegt, die "gemeinschaftsbezogenen" Interessen zu wahren * 5) H. Barta, Mitbestimmung und Wohnungseigentum, WISO, 4/1983, S. 32 * 6) GdW-Inf. 2006-5-9 * 7) eventuell ergänzt durch eine Zustellungsbevollmächtigung und einen Auftrag an ein Büro für die Erledigung der buchhalterischen Arbeiten. * 8) GdW-Inf. 2007-3-1

Wohnungseigentum - ein politisches Problem? (Teil 2)

● Damoklesschwert "Haftung"

● Der **Verwalter** ist zwar im Rahmen der ordentlichen und der außerordentlichen Verwaltung Machthaber ¹⁾. Er haftet aber nur für seine Fehlleistungen ²⁾.

● Den **Wohnungseigentümer/innen** bleibt uneingeschränkt die **Ausfallhaftung** gemäß § 27 Abs 1 WEG, zuerst als Gemeinschaft und dann anteilig als Einzelne ³⁾: Kommt der Verwalter den finanziellen Verpflichtungen der Liegenschaft nicht nach, weil er z.B. die Betriebskostenkonti vereinnahmt, die fälligen Steuern und Abgaben aber nicht entrichtet, können die einzelnen Wohnungseigentümer/innen gepfändet werden, und zwar für den gesamten offenen Betrag ⁴⁾. Professionisten können nur die Eigentümergemeinschaft wegen **offener Rechnungen** verklagen, nicht den säumigen oder schuldigen Verwalter; auch dann, wenn der/die Einzelne gewissenhaft seine monatlichen Wohnkosten gemäß § 30 an den Verwalter entrichtet hat. Kommt der Verwalter etwa **Bauforderungen** der Behörde nicht nach, die der Gemeinschaft auferlegt wurden, dann haftet diese hierfür, aber auch dann, wenn ein/eine Einzelne(r) z.B. beim Dachbodenausbau nicht konsensmäßig vorgeht. - Hier wäre Abhilfe zu schaffen! Gerechtigkeitsüberlegungen sollten auch im Wohnungseigentum Bedeutung haben.

● Wohnungseigentümer/innen haften auch für die Bezahlung eines vom Verwalter verursachten **vermeidbaren Mehraufwandes**, etwa durch Überversicherung, zu teure Wartungsverträge oder "kultivierte" Schäden, die aufwändig schon so behoben werden, dass eine weitere Reparatur kurzfristig nötig ist. Sich an den Verantwortlichen, insbesondere dem Verwalter oder den Professionisten schadlos zu halten, ist kaum praktikabel.

● Wohnungseigentümer/innen haften auch für Schäden, die an den allgemeinen Teilen verursacht werden oder für die **Entsorgung** von Gegenständen, die im Hof oder auf den Gängen abgelegt wurden, deren Eigentümer, aber nicht ermittelt werden können. Sie haften aber auch für **Außenstände anderer** Wohnungseigentümer/innen, die ihren finanziellen Verpflichtungen nicht nachkommen. Wenngleich das Vorzugspfandrecht (§ 27 WEG) einen gewissen Schutz gewährt, kann es Jahre dauern, bis ein Ausschlussverfahren beendet wird, sodass die auflaufenden Kosten vom Versteigerungserlös der Wohnung nicht mehr gedeckt werden. Der/die einzeln/e Wohnungseigentümer/in haftet sogar, wenn er **nichts tut**, nämlich gemäß § 30 Abs 3 WEG "Schäden an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft und ernststen Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt" "ohne Verzug dem Verwalter" anzeigt - sofern dieser nicht schon Kenntnis von den Schäden hat.

● Dieses Wissen um die Haftung ist ganz wichtig für die nicht immer einfachen Entscheidungsprozesse innerhalb der Eigentümergemeinschaft. Sie sind **politische Prozesse** - nicht parteipolitische -, weil sie in der, wenn auch oft kleinen Öffentlichkeit der Liegenschaft geführt werden. Andernfalls verkommen Abstimmungen zu vom Verwalter gelenkten Ritualen ⁵⁾.

● Das Dilemma des Wohnungseigentums: die Trennung von Handlungs- und Haftungskompetenz

● Die Entscheidungs- oder Handlungsmacht liegt also beim bestellten Verwalter, die Haftung bei den Wohnungseigentümer/innen. Sie ist nur dort erträglich, wo eine gemeinsame **Meinungsbildung und damit eine Mitbestimmung und Kontrolle** durch die Wohnungseigentümer/innen und damit deren eigene Interessenswahrung wirksam wird. Vertrauen allein genügt nicht und ist ohne Kontrolle eine Illusion, auch dann, wenn sich Verwaltungen als Mitglieder angeblicher Elite-Organisationen ⁶⁾ ausweisen oder sich als Preisträger ihrer Standesvertretung legitimieren ⁷⁾.

● Voraussetzung für eine wirksame Mitbestimmung ist eine **überschaubare Größe der Liegenschaft** mit zwanzig, dreißig, höchstens fünfzig Miteigentümern. Außerdem ist die **Beschränkung der Verwaltervollmacht** im Innenverhältnis für Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung ⁸⁾ erforderlich, denn sonst darf sich der Verwalter über die in § 28 Abs 1 Z 1-4, 8-9 WEG der Wohnungseigentümerge Mehrheit eingeräumten Entscheidungsrechte hinwegsetzen. Die Verwaltervollmacht sollte am besten in einem **Verwaltungsvertrag** ⁹⁾ geregelt werden. Das geschieht allerdings beim Neubau-Erstbezug und bei Begründung von Wohnungseigentum im Altmietbau regelmäßig nicht ¹⁰⁾, weil der Bauträger, der de facto den Verwalter über den Kaufvertrag bestellt und den Inhalt des Verwaltungsvertrages und der zu erteilenden Vollmacht bestimmt, daran kein Interesse hat. Bei späterem Verwalterwechsel wird dies oft ebenso verabsäumt, weil nach der mühevollen Lösung vom bisherigen Verwalter dem neuen zu viel Vertrauen entgegengebracht wird. Zu einer späteren Vollmachtbeschränkung findet sich die Anteilsmehrheit meist erst, wenn **vermeidbare Kosten** bereits drückend werden. Um diese wirkungsvoll abzuwehren, ist es dann meist zu spät.

● Wengleich die Vollmachtbeschränkung erst durch die Mehrheit wirksam wird, soll sich die Minderheit nicht scheuen, sie auch später und allein vorzunehmen; sie bringt ihr zumindest eine erweiterte Informationspflicht des Verwalters. - Manche Verwalter ignorieren diese Beschränkungen, bisweilen mit dem Hinweis auf "Gefahr in Verzug" - wobei oft so fadenscheinige Begründungen, wie die Möglichkeit von Preissteigerungen in naher Zukunft, herhalten müssen. Soll Wohnungseigentum "funktionieren", bedarf es immer der **begleitenden Kontrolle** der Verwaltungstätigkeit durch die **Mehrheit**, und zwar in Form der Mitbestimmung, und, **wenn** diese nicht entscheidungsfähig sein sollte, wenigstens der **periodischen Kontrolle** der Vorausschau und der Abrechnung durch die **aktive Minderheit**. Nach Möglichkeit **sollten hier** auch vermietende Wohnungseigentümer/innen miteinbezogen werden ¹¹⁾.

● Auf größeren Liegenschaften beschränkt sich die Mitbestimmung meist auf vom Verwalter organisierte und gelenkte Umlaufbeschlüsse im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung (§ 29 WEG). Deshalb hat der Gesetzgeber auch die Möglichkeit geschaffen, **kleinere Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten** gemäß § 32 Abs 2 WEG zu vereinbaren oder auf Antrag vom Gericht gemäß § 32 Abs 6 WEG festsetzen zu lassen. Bei Hochhäusern und großen geschlossenen Wohnblöcken ist dies kaum anwendbar. Dennoch sollte im Einzelfall geprüft werden, ob die Errichtung solcher Einheiten angestrebt werden soll ¹²⁾.

● "Alles gesetzlich geregelt!"

Mit diesem Hinweis versuchen manche Verwalter die Mitbestimmung der Wohnungseigentümer/innen am Verwaltungsgeschehen als überflüssig hinzustellen und auch die Eigentümerversammlung zu einer Informationsveranstaltung zu entwerten. Andere Verwalter berufen sich

unter Hinweis auf § 20 Abs 1 WEG darauf, dass sie im Rahmen der ordentlichen Verwaltung in jedem Fall **ohne Mehrheitsbeschlüsse** Entscheidungen treffen dürften¹³⁾. Weder die eine noch die andere Rechtsansicht ist richtig. Für Wohnungseigentümer/innen sollte dies aber eine Warnung sein. Hintergrund solcher "Informationen" ist nicht das Bemühen um eine objektive Auslegung des Gesetzes, sondern eine einseitige **Interessenswahrung des Verwalters**.

Der Verwalter will in erster Linie an der Liegenschaft **"Ertrag"** für sich erwirtschaften. Das ist auch legitim, so lange das **Preis/Leistungsverhältnis** stimmt. Hier eröffnet sich ihm aber ein weiter Spielraum - im Rahmen legaler Grenzen, aber auch darüber hinaus. Dieser ergibt sich wieder aus dem **unausgewogenen Machtverhältnis** zwischen der Verwaltung und den Wohnungseigentümer/innen, denn das Miteigentum ist kein so starkes Recht, wie es auch in der Literatur oft dargestellt wird - mangels Einigkeit und damit Entscheidungsfähigkeit der Miteigentümer/innen. Der Grundsatz sollte daher lauten: Viribus unitis - Mit vereinten Kräften! Denn gemeinsam ist man stärker! - Der Verwalter folgt dem marktwirtschaftlichen Gesetz, **höchster Ertrag bei geringstem Aufwand**, und über den Weg dorthin will er alleine entscheiden und damit meist auch das tatsächlich gegebene Preis/Leistungsverhältnis.

● Preis und Leistung

● Der Preis sollte allein sein, was hiezu zwischen Verwalter und Wohnungseigentümer/innen im Verwaltungsvertrag **vereinbart** ist: das **Verwalterhonorar** und im Falle großer Arbeiten ein weiteres Honorar für Bauverwaltung und Baubetreuung, letzteres nur, wenn kein Architekt hierfür bestellt ist. Die Realität sieht aber oft anders aus¹⁴⁾.

● Oft werden den Wohnungseigentümer/innen weitere, nämlich **verdeckte Honorare** abverlangt, die als solche schwer zu erkennen sind. Da wird eine Verwaltervollmacht abverlangt, in der so nebenbei dem Verwalter eine "Vergütung" für die Bearbeitung der Versicherungsverträge zugestanden wird. Es handelt sich um die **Versicherungsprovision**¹⁵⁾. Dasselbe gilt für sogenannte **Manipulationsgebühren**, die in den Monatsvorschreibungen ganz einfach gefordert werden¹⁶⁾. Dazu kommt, dass sie in den Abrechnungen gar nicht aufscheinen, obwohl sie Einnahmen sind. Ohne entsprechende Vereinbarung werden dann Ausgaben verrechnet, die über das Verwalterhonorar bereits abgedeckt sein müssten, wie **Porti, Kopien, Fahrtkosten** für den Hausbesorger, Kosten für **"Steuerberater/Steuererklärung"** oder ein **Beratungshonorar** eines Anwaltes. Dazu kommen die weit verbreiteten, aber schwer nachweisbaren und in die Rechnungen einkalkulierten **Schmiergelder**, die die Professionisten an den Verwalter oder seine Mitarbeiter zahlen, damit sie Aufträge bekommen. Soweit der schwer durchschaubare Preis der Verwaltungstätigkeit.

● Auch die **Leistung** des Verwalters ist von den Wohnungseigentümer/innen oft schwer zu messen. Schließt er kostenaufwändige Vollwartungsverträge, etwa für die Zentralheizung oder den Aufzug, **erspart er sich viel Arbeit**, ebenso bei Betrauung einer Reinigungsfirma die umfangreiche Entgeltabrechnung für den Hausbesorger. Haben die Wohnungseigentümer verabsäumt, die Verwaltervollmacht im Innenverhältnis zu beschränken, erspart sich der Verwalter Umlaufbeschlüsse im Rahmen der ordentlichen Verwaltung. Daher sollten diese Fragen beim Abschluss eines Verwaltungsvertrages bedacht werden; und diesen Vertrag gilt es auszuhandeln.

Aber selbst dann, wenn eine solche Beschränkung gegeben ist, setzen sich manche Verwalter darüber hinweg, weil - insbesondere in Großanlagen - die Eigentümergemeinschaft von sich aus nicht entscheidungsfähig ist und sich deshalb nicht wehren kann. Augenfalliger ist schon, wenn sich der Verwalter Leistungen erspart, indem er seiner **Informationspflicht** nicht nach-

kommt, die **Aufsichtspflicht** über den Hausbesorger und die Leistungen der Reinigungs- und Wartungsfirmen vernachlässigt sowie die rechtzeitige Behebung kleiner Schäden unterlässt, sodass sie zu großen werden und Generalsanierungen erfordern. Auch zu **unzureichenden Abrechnungen** kommt es.

Alle diesen Gegebenheiten sind keine vorgegebene "Ordnung", sondern das Ergebnis politischer - nicht parteipolitischer - Prozesse, ja Konflikte, die über eine juristische Interpretation alleine nicht erfassbar sind ¹⁷⁾ und auch über die einzelne Liegenschaft hinausreichen können. Das müssen die Wohnungseigentümer/innen zur Wahrung ihrer Interessen erkennen, meinen Ihre

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

1) GdW-Inf. 2006-5-1, 2007-2-1, 2007-3-1 * 2) GdW-Inf. 2007-2-2 * 3) Eigentum verpflichtet, Wohnrecht für Wohnungseigentümer/innen, Hrsg. BMJ 2002, S. 58f.; H. Barta in: M. Havel/K. Fink/H. Barta, Wohnungseigentum - Anspruch und Wirklichkeit, Wien 1999, S. 285 ff. * 4) GdW-Inf. 2005-4-3 * 5) GdW-Inf. 2007-3-2, 3, 2003-4-10 * 6) gemeint ist hier vor allem der Verband österreichischer Immobilientreuhänder (ÖVI), GdW-Inf. 2004-4-2 * 7) GdW-Inf. 2007-1-9 * 8) GdW-Formular zur Beschränkung der Verwaltervollmacht * 9) GdW-Formular "Verwaltungsvertrag" * 10) GdW-Inf. 2007-1-7, 2007-3-11 * 11) GdW-Inf. 2007-2-11g * 12) W. Rosifka, Rechte & Pflichten als Wohnungseigentümer, Wien 2006, S. 163 ff. * 13) GdW-Inf. 2003-5-7 * 14) GdW-Inf. 2007-4-17a, 2006-2-6C * 15) GdW-Inf. 2003-4-7 * 16) GdW-Inf. 2005-3-7A * 17) H. Barta, Mitbestimmung und Wohnungseigentum, WISO, 4/1983, S. 52 ff.

Wohnungseigentum - ein politisches Problem? (Teil 3)

● Auch das Eigentumshaus hat seine Öffentlichkeit,

Die Wohnungseigentümer/innen einer Liegenschaft bilden rechtlich eine Solidar- und Haftungsgemeinschaft, selbst dann wenn sie zerstritten sind und einander meiden wollen. Die Wohnungseigentumsliegenschaft hat daher auch ihre Öffentlichkeit, und damit einen Regelungsbedarf für gemeinsame Nutzungs- und Erhaltungsprobleme. Deren Lösung sollte in politischen - nicht parteipolitischen - Auseinandersetzungen im **Konfliktfeld Wohnungseigentum** ¹⁾ erfolgen, denn "Politik" heißt Regelung öffentlicher Angelegenheiten. Dies wird in der Eigentümersversammlung und in den dort geführten Debatten und den dort getroffenen oder zumindest eingeleiteten Beschlüssen deutlich, wo einzelne auf die **Mehrheitsentscheidung der Gemeinschaft** oder zumindest von deren Mehrheit angewiesen ist und die Minderheitsrechte nicht greifen.

Dies gilt schon für die Auswahl und die Bestellung eines (Fremd-)Verwalters, für den Inhalt des Verwaltungsvertrages und für dessen Auflösung (wenn in diesem Fall keine groben Pflichtverletzungen nachgewiesen werden können).

● Öffentlichkeit verlangt politische - nicht parteipolitische - Regelungen

Das Problem ist, dass diese Öffentlichkeit von vielen Wohnungseigentümer/innen als solche nicht wahrgenommen wird, denn der (Fremd-)Verwalter wird bei Neubau/Erstbezug vom Bauträger ausgewählt oder man muss bei Kauf einer Alteigentumswohnung in einen bestehenden Verwaltungsvertrag ²⁾ einsteigen.

Ist aber ein Verwalter bestellt, was keine rechtliche, aber meist eine praktische Notwendigkeit ist, dann ist die **Verfügbarmacht** der Wohnungseigentümer/innen im Wesentlichen auf Mehrheitsweisungen **beschränkt** (§ 20 Abs 1 WEG), aber sie sollen ihm erteilt werden: individuell im Einzelfall und generell über den Verwaltungsvertrag.

● Die Machtverteilung - theoretisch und praktisch

Eigentum gilt als starkes Recht und ist es auch. Nur, Wohnungseigentum ist eben kein Alleineigentum an einer Wohnung, sondern nur ein dingliches Nutzungsrecht, verbunden lediglich mit einem ideellen Miteigentum (§ 2 WEG). Mit den Begriffen "Wohnungseigentum" und "Eigentumswohnung" wird aber die Vorstellung von Alleineigentum suggeriert, ³⁾ um sie in den Augen der Kaufinteressenten aufzuwerten. Falsche Vorstellungen bewirken aber Fehleinschätzungen mit allen ihren Folgen. Meist muss deshalb erst das **politische Bewusstsein**, verantwortungsvoll im Allgemeininteresse handeln zu müssen, geweckt werden.

Die Wohnungseigentümer/innen können zwar dem Verwalter Mehrheitsweisungen erteilen, ja sogar den Verwaltungsvertrag mit Mehrheitsbeschluss auflösen. Voraussetzung ist allerdings dass die Mehrheit die Probleme - etwa die Mangelhaftigkeit der Abrechnungen - erkennt und sich auf entsprechende Maßnahmen einigt, und das ist meist schwierig, umso schwieriger, je größer die Zahl der Miteigentümer ist. Außerdem müssen die (Rechts-)Kenntnisse für eine unanfechtbare Vorgangsweise erst erarbeitet werden, und insbesondere in Großanlagen fehlt zur organisatorischen Abwicklung die Struktur (Büro).

● Der Verwalter als "Gewalthaber"

Die meisten Verwalter gehen davon aus, dass sie einen unbefristeten Anspruch auf die Verwaltung der ihnen anvertrauten Liegenschaften haben und dort ihre Geschäftsinteressen wahren dürfen. Sachargumente treten dabei in den Hintergrund, wie dies der Obmann der Fachgruppe Immobilientreuhänder in der Wirtschaftskammer Österreich, Mag. Th. Malloth, fordert; Emotionalisierung ist demnach angesagt ⁴⁾.

Der Verwalter versucht sich meist vorrangig als **Gewalthaber** iS des § 1005 ff. ABGB zu positionieren ⁵⁾ und nicht auch als **Dienstleistungsorgan** ⁶⁾ wonach er gemäß § 1009 ABGB seine Aufgaben "emsig und redlich" und gemäß § 20 Abs 1 WEG unter Wahrung der "gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer" zu erfüllen hätte. Dass seine Eigendefinition eine andere ist, das zeigt sich sogar an "Nebensächlichkeiten": Was z.B. für jeden anderen Geschäftsmann eine Selbstverständlichkeit ist, wenn er vom Kunden für seine Leistung bezahlt wird, dass er nämlich "Danke!" sagt, das ist bei Hausverwaltern durchwegs unüblich. Damit würde er aber nur eingestehen, dass er Dienstleister ist. Gute Sitten passen aber nicht in die Mechanismen der (Voll-)Macht.

Hausverwalter sprechen oft davon, was "die" - d.h. alle - Wohnungseigentümer/innen tun oder wollen - eine unrealistische Vereinfachung.

Es sind z.B. nie "alle", die sich gegen Missstände stellen oder Sinnvolles anregen. Bei Überschreiten eines gewissen Schmerzpegels findet sich oft erst eine **aktive Minderheit**, die sich gegen den Verwalter wehrt, der eigentlich ihr Dienstleistungsorgan sein sollte.

Kein Verwalter gibt zu, dass es ihm in erster Linie um (Voll-)Machterwerb, (Voll-)Machterhalt ⁷⁾ und Machterweiterung, um Durchsetzung seines Wertekanons geht, an dessen Spitze die Befriedigung seiner Geschäftsinteressen steht. Dies offenbart sich aber in der Anwendung mehr oder minder subtiler **Herrschaftsstrategien** ⁸⁾. Je deutlicher sie von den Wohnungseigentümer/innen als solche erkannt werden, desto weniger wirksam werden sie sein. Deshalb lehnen Hausverwalter diesen Begriff auch ab.

Herrschaftsstrategien werden je nach Einschätzung der Entscheidungsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft eingesetzt, d.h. gibt es eine aktive Minderheit, die die Mehrheit gegen die Interessen der Verwaltung aktivieren kann oder nicht, oder gibt es nur einen oder zwei, die sich über die Minderheitsrechte gemäß § 30 WEG vor Schaden bewahren wollen oder bleiben alle passiv und "vertrauen" dem Verwalter - nolens volens?

● Herrschaftsstrukturen ermöglichen Herrschaftsstrategien

Mit autoritärem Auftreten wird oft ausgereizt, was sich die Wohnungseigentümer/innen, teils passiv bleibend, teils uneinig und uniformiert, gefallen lassen, auch unter Missachtung der Rechts- und Vertragslage. Man setzt auf Untertanenmentalität.

Das **Büro** (Kanzlei) des Verwalters mit den dort gespeicherten Daten, mit seinen organisatorischen Möglichkeiten und seinem Informationsvorsprung sichern dem Verwalter schon eine Übermacht.

● Das Büro kann mit **Hinhalten** ⁹⁾ agieren und den Verwalter abschirmen: Man nimmt dort telefonische oder schriftliche Beschwerden zur Kenntnis, eine Reaktion aber unterbleibt, oder es wird ein Rückruf versprochen, der jedoch nicht erfolgt. Bei persönlichen Vorsprachen im Büro fehlt der Ansprechpartner. Ist ein entsprechender Unmut deshalb aufgestaut, kommt endlich eine schriftliche Antwort - aber nicht zur Sache, sodass nun manche Wohnungseigentümer resignieren, und das ist der Zweck dieser Methode.

● Vielfältig sind die Möglichkeiten, das Büro auch aktiv einzusetzen, um die Wohnungseigentümer/innen zu **beeinflussen**:

Dazu dienen Rundschreiben mit einseitigen Standpunkten, deren Kosten sie direkt oder indirekt selbst tragen müssen. Wohnungseigentümer/innen können auch kurzfristig persönlich angeschrieben oder mit telephonischen oder elektronischen Kontakten beeinflusst werden.

● Andererseits wird versucht, die **Kommunikation der Miteigentümer** untereinander zu erschweren. Manche Verwalter beanspruchen - rechtswidrig - ein Nutzungsmonopol für das Schwarze Brett oder missbrauchen den/die Hausbesorger/in als eine Art "Blockwart" zur Kontrolle und zur Beeinflussung der Wohnungseigentümer/innen.

● Die **Eigentümerversammlung** (§ 25 WEG) bietet dem Verwalter mit der **Terminfestsetzung**¹⁰⁾, der Gestaltung der **Tagesordnung**¹¹⁾ und der **Leitung**¹²⁾ vielfältige Möglichkeiten für seine Herrschaftsstrategien. Ihm nicht genehme Themen setzt er ganz einfach nicht auf die Tagesordnung, weshalb darüber zwar diskutiert, aber nicht rechtswirksam abgestimmt werden kann. Die Leitung ermöglicht es ihm, auf Vorhaltungen sofort - auch unsachlich - zu reagieren oder durch Hochspielen von Nebensächlichkeiten den Ablauf der Versammlung "im Sand" verlaufen zu lassen. Absichtlich oder unabsichtlich schlecht geleitete Eigentümerversammlungen führen dann zur Meinung von Wohnungseigentümer/innen, es habe "gar keinen Sinn", dorthin zu gehen - wodurch diese Einrichtung zur Meinungs- und Willensbildung bedeutungslos wird, ein Vakuum, das dem Verwalter freiere Hand zur Durchsetzung seiner Interessen gibt.

● Auf den von ihm gemäß § 24 WEG organisierten **Umlaufbeschluss**, kann der Verwalter schon über die Textgestaltung,¹³⁾¹⁴⁾ aber auch auf einzelne Wohnungseigentümer/innen, etwa mit Zwischenergebnissen, Einfluss nehmen, und bei der Auswertung gibt es bisweilen verschiedene Deutungsmöglichkeiten¹⁵⁾, womit von ihm gewünschte Ergebnisse herbeigeführt werden können.

● Nach dem strategischen Grundsatz: **"Teile und herrsche!"** greifen manche Verwalter auch in die Eigentümergemeinschaft ein und suchen sie zu entzweien: durch den Aufbau von Kollaborateuren aus deren Reihen, durch Begünstigung einzelner auf Kosten der anderen, durch Säen vom Misstrauen oder Diffamierung einzelner als "Querulanten", "Unruhestifter" oder "Störenfriede"¹⁶⁾. Damit soll vor allem die aktive Minderheit, die sich mit Missständen nicht abfinden will, die sich gegen die fragwürdige Geschäftspolitik des Verwalters wehrt, diskreditiert werden.

● **Eine generelle Gefahr**

Solche Herrschaftsstrategien sollten von den anderen Miteigentümern grundsätzlich zurückgewiesen werden, können sie doch früher oder später gegen jeden gerichtet werden und sollten als politische Strategien und als unzulässige Eingriffe von außen in die Gemeinschaft erkannt werden.

Oft fehlt es innerhalb der (Wohnungs-)Eigentümergemeinschaften am **politischen Bewusstsein**, das zur begleitenden und periodischen Kontrolle des Verwaltungsgeschehens ermuntert, ja im Sinne von **Zivilcourage** auch verpflichtet. Dies liegt zum Teil daran, dass mit Wohnen verständlicherweise die Vorstellung einer geschützten Privatsphäre verbunden wird, dass die Strukturen des Wohnungseigentums - siehe WEG - nicht einfach sind und dass von Dritter Seite ein Interesse besteht, dass sich die Wohnungseigentümer/innen um diese Angelegenheiten möglichst

wenig "kümmern" ¹⁷⁾, obwohl nur durch Mitbestimmung die von der Rechtslage her gegebene eigene Mitverantwortung erst vertretbar und erträglich wird ¹⁸⁾.

Man darf nicht übersehen, dass Herrschaftsstrategien in der (kleinen) Öffentlichkeit der Wohnungseigentumsanlage politische Strategien sind und ihre Anwendung zu den im Wohnungseigentum verbreiteten Missständen gehört, und sie sind dort am wirksamsten, wo sie als solche nicht erkannt werden. Ihre **allgemeinpolitische Brisanz** wird deutlich, wenn man bedenkt, dass davon weit mehr als eine Million Menschen als Wohnungseigentümer/innen oder als Mitbewohner/innen betroffen sind. Daher unser Rat: "Wehret den Anfängen!" - auch auf jeder Liegenschaft.

Ohne ein gewisses Engagement der Hausgemeinschaft hat ein Verwalter leichtes Spiel. Es ist auch sinnvoll, den Verwalter immer wieder daran zu erinnern, dass er Dienstleister der Gemeinschaft ist und nicht "Herr" der Liegenschaft und daher nicht nur seine eigenen, sondern vorrangig die Interessen der Gemeinschaft zu vertreten hat, und zwar so, wie das Gesetz es vorschreibt: "emsig und redlich"!

Das meinen Ihre

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

¹⁾ GdW-Inf. 2006-1-1 * ²⁾GdW-Inf. 2007-3-11 * ³⁾ GdW-Inf. 2006-4-5B, C * ⁴⁾ Österr. Immobilien-Zeitung 1/2006, S. 1 * ⁵⁾ GdW-Inf. 2006-2-11 * ⁶⁾ Eigentum verpflichtet, Wohnrecht für Wohnungseigentümer/innen, Hrsg. BMJ 2002, S. 58f.; H. Barta in: M. Havel/K. Fink/H. Barta, Wohnungseigentum - Anspruch und Wirklichkeit, Wien 1999, S. 157 f., GdW-Inf. 2007-3-1, 2007-2-1 * ⁷⁾ GdW-Inf. 2007-4-2 * ⁸⁾ GdW-Inf. 2006-5-9 * ⁹⁾ GdW-Inf. 2007-4-13 * ¹⁰⁾ GdW-Inf. 2007-3-7 * ¹¹⁾ GdW-Inf. 2007-4-8, 2006-1-6 * ¹²⁾ GdW-Inf. 2006-2-7 * ¹³⁾ GdW-Inf. 2007-1-5, 2006-4-2, ¹⁴⁾ GdW-Inf. 2006-2-5B * ¹⁵⁾ GdW-Inf. 2007-3-2 * ¹⁶⁾ GdW-Inf. 2005-5-10, 2005-3-4 * ¹⁷⁾ GdW-Inf. 2007-3-12c * ¹⁸⁾ H. Barta, Mitbestimmung und Wohnungseigentum, WISO, 4/1983, S. 58 ff.

Wohnungseigentum - ein politisches Problem? (Teil 4)

Das Umfeld

Es reicht nicht aus, das Konfliktfeld Wohnungseigentum allein von der untersten Ebene, der einzelnen Liegenschaft aus, zu betrachten, um darin bestehen zu können. Wichtig ist auch das Umfeld. Dieses belegt besonders deutlich, dass sich die Wohnungseigentümer/innen in einem geschäftspolitischen und gesellschaftspolitischen Spannungsfeld befinden.

Die Seite der Immobilienwirtschaft

● Die Hausverwalter - verbal aufgewertet zu Immobilientreuhändern - sind in Standesvertretungen organisiert, die wieder eng kooperieren, wie der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Wirtschaftskammer¹⁾) und dem Verband der Immobilientreuhänder (ÖVI²). Das zeigt sich etwa darin, dass z.B. letzterer Formulare für Hausverwaltungsvollmachten entwirft, die jener wieder empfiehlt. Vertrauensschadenversicherungen³) und "Ehrenschiedsgericht"⁴) sind eher werbewirksam denn effizient. Unter dem Einfluss von Hausverwaltern stehen auch der Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund und der Zentralverband der Hausbesitzer.

Die "Gemeinnützigen" sind andererseits im Österreichischen Verband gemeinnütziger Wohnbauvereinigungen/Revisionsverband organisiert, die gewerblichen Bauträger und das Baubengewerbe in Fachgruppen der Wirtschaftskammer Österreich, dazu kommen noch andere Organisationen, wie der Verband der Institutionellen Immobilieninvestoren⁵).

● Publikationen dieser Organisationen, vor allem "Wohnen PLUS", die Österr. Immobilien-Zeitung, "Der österr. Hausbesitz", "Haus & Eigentum", dienen allerdings vorwiegend zur Information und Aktivierung⁶) von Verbandsmitgliedern; wichtiger ist jedoch der Einfluss dieser Organisationen als Großinserenten auf die Tagespresse und damit auf die Öffentlichkeit - nicht nur über Inserate.

● Der Selbstdarstellung der "Immobilien-Gesellschaft" dient der "Ball der österreichischen Immobilienwirtschaft" in der Wiener Hofburg und der Versuch, deren Mitglieder durch Verleihung des "Cäsar" öffentlich aufzuwerten⁷).

● Notaren⁸) und Rechtsanwälten⁹) kommt auch hier Bedeutung zu, wenn sie selbst Häuser verwalten, aber insbesondere, wenn sie Kauf- und Wohnungseigentumsverträge im Auftrag der Bauträger und daher in deren Sinne verfassen.

● Auch auf dem Gebiet der Rechtswissenschaft wurde vorgesorgt. Mit der "Experteninitiative zur Reform des Miet- und Wohnrechts"¹⁰), finanziert vom Verband der Institutionellen Immobilieninvestoren, wurde die personelle Besetzung des Instituts für Wohnrecht an der Juridischen Fakultät der Universität Innsbruck vorbereitet. Freie und unabhängige Wissenschaft sieht anders aus.

● Abgesichert sind die Verwalter nicht nur durch ihre Interessensvertretungen. In den letzten Jahrzehnten haben die meisten ihre Einzelfirmen in Gesellschaften mit beschränkter Haftung umgewandelt, wobei hiezu sogar ein Gesellschafter genügt, und der darf auch zugleich die Funktion eines Geschäftsführers ausüben - d.i. dann eine Ein-Mann/Frau-Gesellschaft. Außerdem kann hiermit ein "Verwalterwechsel" einfach durchgeführt werden, indem die Gesell-

schaftsanteile gewinnbringend verkauft werden, die Klientel jedoch bei der juristischen Person, bei der Gesellschaft, verbleibt ¹¹⁾).

Die Seite der Wohnungseigentümer/innen

● Jenen Organisationen und Institutionen gegenüber befinden sich die Arbeiterkammern (AK), die oft wertvolle Hilfestellungen leisten, doch eher nur punktuell im Rahmen des allgemeinen Konsumentenschutzes. Die Mietervereinigung Österreichs (MVÖ) nimmt zwar auch Wohnungseigentümer auf, ihr Schwerpunkt liegt aber bei den Mietern, und dem Österreichischen Mieter- und Wohnungseigentümerbund (ÖMB) wurde schon nachgewiesen, dass er von Bauträger- und Hausverwalterseite empfohlen und gefördert wird ¹²⁾.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdW) wurde hingegen schon 1964 auf Grund einer Initiative geschädigter Wohnungseigentümer als Basisorganisation gegründet und ist unabhängig von den Interessen Dritter, weil sie sich allein von den Mitgliedsbeiträgen finanziert; der Preis hierfür sind allerdings organisatorische Grenzen. Ihre Leistungsfähigkeit ist jedoch in den GdW-Informationen öffentlich dokumentiert, einer Zeitschrift, wie es sie mit der schonungslosen Aufdeckung von Missständen im deutschen Sprachraum kein zweites Mal gibt - mit entsprechenden positiven Auswirkungen. Ihr Leserkreis geht weit über die Auflage von 3.300 Stück hinaus. Die GdW hat sich auch schon mit Erfolg um Verbesserung der Rechtslage bemüht, allerdings sind ihr angesichts der Machtverhältnisse in Österreich auch Grenzen gesetzt.

● Auch den Bundesministerien für Justiz sowie für Soziales und Konsumentenschutz kommt hier Bedeutung zu, die in allgemeinen Fragen des Wohnungseigentums auch als Ansprechpartner von Wohnungseigentümer/innen angesehen werden können. Ihre Haltung wird aber von der jeweiligen parteipolitischen Konstellation in der Regierung bestimmt.

Dieses gesellschaftspolitische Umfeld sollten Wohnungseigentümer/innen erkennen, um besser im eigenen und im Interesse ihrer Eigentümergemeinschaft handeln zu können,
das meinen Ihre

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

¹⁾ GdW-Inf. 2005-5-9A * ²⁾ GdW-Inf. 2008-1-12a * ³⁾ GdW-Inf. 2007-2-2, 2005-4-9 * ⁴⁾ GdW-Inf. 1987-3-2 * ⁵⁾ GdW-Inf. 2001-5-9d * ⁶⁾ GdW-Inf. 2005-5-9A * ⁷⁾ GdW-Inf. 2007-1-9 * ⁸⁾ GdW-Inf. 2004-1-4 * ⁹⁾ GdW-Inf. 2004-5-1, 2007-1-7 * ¹⁰⁾ GdW-Inf. 1995-4-1 * ¹¹⁾ GdW-Inf. 2006-2-6 * ¹²⁾ GdW-Inf. 1999-3-6, 1997-5-10a

Wohnungseigentum - ein politisches Problem? (Teil 5)

● Auch zu hinterfragen!

Die Rolle von Notaren, Rechtsanwälten, Gutachtern und Gerichten ist auch aus einem politischen Gesichtswinkel - der kein parteipolitisch sein soll - zu sehen, und zwar nicht nur, weil ihre Interessensvertretungen Standespolitik betreiben. Auch sie befinden sich in einem gesellschaftlichen Spannungsfeld, das sie bei Erfüllung aller Pflichten beeinflusst, ihnen jedoch auch Spielräume eröffnet, positive, aber auch negative. Oft befinden sich in ihrem Hintergrund Netzwerke, nicht für jeden erkennbar, aber für ihr Wirken bestimmend. Keinesfalls handelt es sich um Autoritäten, deren Tun nicht zu hinterfragen wäre.

● Zur Aufgabe der Notare

Oft wird das Ansehen eines Notars von Verwerterfirmen nur benutzt, um die Seriosität einer Vereinbarung glaubhaft zu machen. "Notariell beglaubigt", bestätigt aber nur die Echtheit von Unterschriften oder die Übereinstimmung von Kopien mit Urkunden, nicht mehr.

Erst wenn der Notar Vertragsverfasser ist, haftet er auch für den Inhalt einer Urkunde, hat die Interessen beider Parteien zu wahren und sie auf die Verpflichtungen, die sich aus den einzelnen Klauseln ergeben, aufmerksam zu machen. Er hat z.B. bei Abfassung von Kaufverträgen für Wohnungen auch die Außenstände, die auf einem Liegenschaftsanteil lasten, zu berücksichtigen. Dies geschieht hinsichtlich der grundbücherlichen Lasten immer, nicht immer in Bezug auf die außerbücherlichen: die Zahlungsrückstände des Voreigentümers oder die behördlichen Auflagen.

Zu denken gibt, dass bestimmte Notare besonders von fragwürdigen Firmen bevorzugt herangezogen werden ¹⁾.

● Die Rolle von Rechtsanwälten

Häufiger werden Rechtsanwälte mit dem Verfassen von Verträgen im Wohnungseigentum beauftragt. Dann sind sie in erster Linie dem Auftraggeber, der sie bezahlt, verpflichtet ²⁾. Meist machen Bauträger/Verwerter/Verkäufer die Beauftragung eines bestimmten Anwaltes zur Verkaufsbedingung. Im Hinblick auf künftige Folgeaufträge, die nur von ersteren zu erwarten sind, wird diese Verpflichtung (iS von Interessenswahrung) gegenüber dem zahlenden Käufer jedoch fraglich.

Will man sich - etwa gegenüber dem Hausverwalter - anwaltlich vertreten lassen, sollte man bedenken, dass Rechtsanwälte Geschäftsleute und nicht Seelsorger sind, denen man sich ausführlich zur eigenen emotionalen Entlastung anvertrauen kann. Zeit ist auch hier Geld. U.U. wird jedes persönliche Gespräch, jeder Brief, jedes Telefonat je nach Länge in Rechnung gestellt - nachher, in der Honorarnote.

Andererseits müssen Rechtsanwälte Wesentliches vom Mandanten erfahren und erfragen, um ihn wirksam vertreten zu können. - Wer anwaltliche Hilfe in Anspruch nehmen will, sollte sich daher gut vorbereiten: mit schriftlich fixierten Fragen oder zumindest mit Stichwörtern und Unterlagen (Verträge, Jahresabrechnungen usw.) mitbringen, wo die problematischen Stellen bereits angezeichnet sind. Denn rechtliche Verfahren folgen dem Grundsatz von In- und Output: Was nicht in die gerichtliche Sachverhaltsfeststellung eingeflossen ist, wird nicht beurteilt.

Man muss daher auch überprüfen, ob der Anwalt wirklich alles Wesentliche geltend gemacht hat.

Auch nach der Einschätzung der Erfolgsaussichten und den voraussichtlichen Kosten sollte gefragt werden; denn eines darf nicht vergessen werden: das Prozessrisiko trägt der Auftraggeber, der Mandant, Rechtsanwälte jedoch "gewinnen" jeden Prozess, auch wenn ihr Mandant ihn verliert - des Honorars wegen.

Das Wohnrecht ist ein Spezialgebiet. Viele Anwälte übernehmen dennoch auch hier jede Rechtsvertretung, weil es eben ein Geschäft ist. Nicht jeder Rechtsanwalt ist aber ein Wohnrechts- und schon gar nicht ein Wohnungseigentumsrechts-Experte. Er orientiert sich dann halt schnell im WEG, vielleicht noch in einem einschlägigen Kommentar, ohne die Problematik etwa des Miteigentums genau zu kennen und über die nötige Erfahrung auf diesem Gebiet zu verfügen.

Rechtsanwälte, die wirklich Wohnrechtsexperten sind, machen aber meist das Geschäft mit der "anderen" Seite: mit der Errichtung von Kauf- und Wohnungseigentumsverträgen oder sonstigen Vereinbarungen³⁾, die im Auftrag und gemäß den Interessen der Bauträger und Verwerter gestaltet werden, oder sie agieren als "fachliche" Unterstützung des Verwalters bei Eigentümersversammlungen, bringen für ihn berechtigte Klagen oder auch unberechtigte ein oder decken ihn mit nicht fundierten Klagsdrohungen zur Einschüchterung von Wohnungseigentümer/innen zu⁴⁾.

Hingewiesen werden soll bei dieser Gelegenheit auf folgendes: § 915, zweiter Halbsatz, ABGB enthält eine wirkungsvolle Regel für unklare Formulierungen in Verträgen. Hier wird bestimmt, dass bei entgeltlichen Verträgen - also typischerweise Tausch- und Kaufverträgen - >eine undeutliche Äußerung< stets >zum Nachteil desjenigen< auszulegen ist, >der sich derselben bedient hat (§ 869)<, von dem also die Formulierung stammt. - Das gilt für Anwälte, Notare, Hausverwalter oder Versicherer gleichermaßen.

Die Praxis zeigt, dass sich Rechtsanwälte oft bis zur Grenze der Legalität, manchmal auch darunter, den Wünschen ihrer Klienten unterordnen, wenn sie z.B. angesichts schwerer Abrechnungsmängel vor Gericht erklären: "Alles bestens!" Die Lüge ist eine durchaus anerkannte Methode der ("Rechts-")Vertretung. Ethische Fragen spielen hier eine immer geringere Rolle. Die Zeugen jedoch, die unterliegen der Wahrheitspflicht. Es hat daher schon etwas auf sich, wenn Dostojewski die Advokaten als >gemietetes Gewissen< bezeichnete.

● Gerichte in Angelegenheiten des Wohnungseigentums

Jedes Gerichtsverfahren birgt also ein Prozessrisiko - für beide Parteien. Ein Bemühen um Objektivität kann man der österreichischen Gerichtsbarkeit generell nicht absprechen, aber Richter sind auch nur Menschen. - Die Meinung des im Umgang mit der Justiz unerfahrenen Staatsbürgers, er könne sich so ohne weiteres bei Gericht sein Recht holen, beruht auf einem Irrtum.

Über die meisten strittigen Angelegenheiten des Wohnungseigentums entscheidet in Erster Instanz das zuständige Bezirksgericht im Verfahren außer Streitsachen (§ 52 WEG). Wer die Hilfe des Gerichtes in Anspruch nehmen will, muss einen Antrag stellen, wo die Mängel z.B. einer Jahresabrechnung genau angeführt werden müssen, alles andere wird nicht berücksichtigt; denn das Gericht nimmt keine generelle Prüfung vor.

Wurde z.B. eine Abrechnung "nicht gehörig gelegt", so hat das Gericht nur die inhaltliche Unrichtigkeit festzustellen sowie den sich daraus ergebenden Fehlbetrag (§ 36 Abs 3 WEG), was in der Praxis nur für den Antragsteller und seinen (geringen) Anteil relevant ist, nicht für die übrigen verfahrensbeteiligten Wohnungseigentümer/innen, die sich darum nicht kümmern.

Deshalb wird von Verwalterseite oft argumentiert, dass alle anderen Wohnungseigentümer/innen, die sich dem Antrag nicht angeschlossen haben, aber dem Gesetz nach Verfahrensbeteiligte sind, mit der Abrechnung zufrieden seien. Ein unaufrichtiges Argument, das man nur als solches werten kann, wenn man die besondere Situation im Wohnungseigentum kennt, die im Hinblick auf die kleine Öffentlichkeit einer Eigentümergemeinschaft eben eine politische ist. "Allgemeine Lebenserfahrung", wie sie in Entscheidungsbegründungen oft angeführt wird, genügt hier nicht.

Schnelle Entscheidungen sind kaum zu erwarten. Die Gerichte sind oft überlastet, müssen sich erst einarbeiten, Richterwechsel können das Verfahren verzögern. Da können Monate zwischen den einzelnen Tagsatzungen vergehen und Jahre, wenn man auch den Rekurs mit einbezieht.

Wohnungseigentümer/innen, die um diese Gegebenheiten von vorneherein wissen, werden sich aber auch leichter damit abfinden. - Beklagt wird von aktiven Wohnungseigentümer/innen oft, dass sich Rechtsanwälte wie auch Richter gegenüber Missständen auf der eigenen Wohnungseigentumsliegenschaft, also privat, eher passiv verhalten. Auch das ist eine ethische Frage. Es war immerhin Rudolph von Ihering, der die Meinung vertrat, dass man um das Recht auch kämpfen müsse. Und das gilt für Recht-Suchende wie Richter und Anwälte.

● Sachverständige (Gutachter) entscheiden oft Verfahren

Wohnungseigentumsbewerber beauftragen bisweilen einen Sachverständigen als Gutachter, wenn Baumängel auf Kosten der haftenden Firmen nicht behoben werden. Deren Gutachten dienen dann zwar als Grundlage einer Klage, werden aber von den Gerichten in der Regel nicht anerkannt, die dann wieder Kosten verursachende gerichtlich beeidete Gutachter bestellen, was natürlich auch das Verfahren verzögert.

In Rechnungslegungsverfahren drohen bisweilen überforderte Richter mit der Bestellung eines Gutachters und dessen Kosten, für den der Antragsteller einen namhaften Vorschuss leisten müsste, wonach dieser dem Ruhen des Verfahrens zustimmt und keinen Wiederaufnahmeantrag stellt. - Man kann nur fragen: Cui bono?

Andererseits verlangen manche antragstellende Wohnungseigentümer/innen die Bestellung eines Gutachters, weil sie glauben, dass dann die Mangelhaftigkeit der Vorausschau oder der Jahresabrechnung objektiv aufgezeigt würde. - Auch gerichtlich beeidete Gutachter kommen jedoch aus der Branche, sind selbst Bauingenieure, Architekten oder Hausverwalter und sehen daher Mängel oft aus einem anderen Blickwinkel, selbst wenn sie um Objektivität bemüht sind. Nicht alle Gutachten werden aber objektiv erstellt. Manche Sachverständige sehen im Auftrag zur Gutachtenserstellung sogar einen Anker für Folgegeschäfte ⁵⁾). Was soll man auch von einem Hausverwalter als gerichtlich beeidetem Gutachter erwarten, der für die ihm zur Verwaltung anvertrauten Liegenschaften selbst nicht rechtskonform abrechnet? - Für viele Richter ist aber das Sachverständigengutachten Grundlage ihres Sachbeschlusses. Auch das erspart eigene Arbeit.

● Trotzdem!

Hier liegt eine der Ursachen, weswegen die Missstände im Wohnungseigentum wuchern können: Die Gleichheit vor dem Gesetz ist nicht immer gegeben - meist schon wegen der wirtschaftlichen Überlegenheit der Verwaltungsfirma gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümer/innen, und die Mehrheit ist meist erst zu aktiveren, wenn der Schmerzpegel weit überschritten ist. Dennoch sollten sich Wohnungseigentümer/innen nicht scheuen, beim Bezirksgericht im Außerstreitverfahren ⁶⁾ etwa Anträge auf Rechnungslegung zu stellen, wenn die Verwaltung nicht korrekt abrechnet, oder fragwürdige Beschlüsse bekämpfen. Aber auch der eige-

ne Vertreter ist sorgfältig auszuwählen, fachlich und menschlich. Man kann auch den Antrag selbst stellen, muss sich aber gut vorbereiten ⁷⁾).

Anderswo mag der Rechtsstaat noch problematischer sein, aber auch bei uns in Österreich gilt das Wort des ehemaligen Justizministers Dr. H. Klecatsky:

"Der Rechtsstaat wird entweder täglich aufs Neue erarbeitet und - wenn es sein muss - erkämpft, oder er geht uns verloren." ⁸⁾

Der Rechtsstaat ist auch durch die Missstände im Wohnungseigentum gefährdet. Zuschauen heißt Vorschub leisten!

Das meinen Ihre

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

¹⁾ GdW-Inf. 2007-3-11, 1997-3-5 * ²⁾ GdW-Inf. 2008-2-2 * ³⁾ GdW-Inf. 2008-2-2 * ⁴⁾ GdW-Inf. 2006-4-10c * ⁵⁾ GdW-Inf. 2007-5-8 * ⁶⁾ GdW-Inf. 2003-5-2 * ⁷⁾ Die GdW hilft mit Beratung und Formularen wie: Antrag auf a) Vorausschau, b) Rechnungslegung, c) Beschlussanfechtung * ⁸⁾ GdW-Sonderinf. 1969