



# Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

## Parteiungebundener Konsumentenschutz im Wohnungseigentum

1190 Wien | Hutweidengasse 19/4/1  
E-Mail: [info@gdw.at](mailto:info@gdw.at) | [www.gdw.at](http://www.gdw.at)

Anrufbeantworter + Fax 01/504 20 78  
(ZVR-Zahl 640488901)

Ausführungsgesetz zur Gesetzesbeschwerde –  
Bundesgesetz, mit dem das  
Verfassungsgerichtshofgesetz 1953,  
die Zivilprozessordnung, das Außerstreitgesetz  
und die Strafprozessordnung 1975 geändert werden;  
Regierungsvorlage: Bundes(verfassungs)gesetz  
Stellungnahme

1.

Per E-Mail

An das Präsidium des Nationalrats und die  
Parlamentsdirektion Wien mit dem Ersuchen,  
die nachstehende Stellungnahme den Klubs  
der im Parlament vertretenen Parteien zur  
Verfügung zu stellen  
[begutachtungsverfahren@parlament.gv.at](mailto:begutachtungsverfahren@parlament.gv.at)

2.

Per E-Mail

An die Verfassungssprecher  
der Klubs der im Parlament vertretenen Parteien  
[peter.wittmann@parlament.gv.at](mailto:peter.wittmann@parlament.gv.at) und [peter.wittmann@spoe.at](mailto:peter.wittmann@spoe.at)  
[wolfgang.gerstl@parlament.gv.at](mailto:wolfgang.gerstl@parlament.gv.at) und [wolfgang.gerstl@oevp-wien.at](mailto:wolfgang.gerstl@oevp-wien.at)  
[harald.stefan@parlament.gv.at](mailto:harald.stefan@parlament.gv.at) und [harald.stefan@fpoe.at](mailto:harald.stefan@fpoe.at)  
[daniela.musiol@parlament.gv.at](mailto:daniela.musiol@parlament.gv.at) und [daniela.musiol@gruene.at](mailto:daniela.musiol@gruene.at)  
[georg.vetter@parlament.gv.at](mailto:georg.vetter@parlament.gv.at)  
[nikolaus.scherak@parlament.gv.at](mailto:nikolaus.scherak@parlament.gv.at)

insgesamt 3 Seiten

Zur erwähnten Regierungsvorlage äußert sich die Gemeinschaft der  
Wohnungseigentümer – GdW wie folgt:

Die Ausnahme der wohnungseigentumsrechtlichen Außerstreitverfahren (§ 52 WEG  
2002) begegnet tiefgreifenden verfassungsrechtlichen Bedenken. Diese waren auch  
Gegenstand der Debatte in der Sitzung des Verfassungsausschusses vom 4.

November 2014 (Seite 2 zweiter Absatz der Parlamentskorrespondenz Nr 1011 vom 4. November 2014).

Der Vorschlag, Wohnungseigentümern und Wohnungseigentumsbewerbern kein Antragsrecht auf Normenkontrolle einzuräumen, beruft sich – wie die Erläuterungen kryptisch bemerken – darauf, bei wohnungseigentumsrechtlichen Außerstreitverfahren handle *„es sich durchwegs um Verfahren, deren Zweck eine rasche Klärung der Rechtslage ist und die nach ihrer Konzeption keine Verzögerung dulden.“* Diese wohlklingende Formulierung ist schon deshalb irreführend, weil die wohnungseigentumsrechtlichen Außerstreitverfahren Verfahren umfassen, die mit Schnellverfahren nichts zu tun haben.

Bei einer ausgewogenen Lösung ist als entscheidendes Gegenargument gegen die Ausnahme wohnungseigentumsrechtlicher Außerstreitverfahren im Auge zu behalten, dass nach Abschluss wohnungseigentumsrechtlicher Außerstreitverfahren keine Verfahren hinterher folgen. Ein besonderes Eilbedürfnis besteht daher gerade nicht.

Die Ausnahme wohnungseigentumsrechtlicher Außerstreitverfahren leuchtet daher nicht ein.

Beispiele für verfassungsrechtlich bedenkliche Bestimmungen:

Die in § 9 WEG 2002 genannten Befristungen für eine Antragstellung auf Neufestsetzung der Nutzwerte sind verfassungsbedenklich.

Die verfassungsrechtlich bedenkliche Bestimmung des § 32 Abs 6 WEG 2002 sieht vor, dass erst ab mehr als 50 Wohnungseigentumsobjekten eine abweichende Abstimmungs- und Abrechnungseinheit dem Grunde nach durchgesetzt werden kann.

Auch auf folgende weitere verfassungsrechtlich bedenkliche Bestimmung des WEG 2002 sei hingewiesen:

§ 52 Abs 2 Z 4 WEG 2002 sieht vor, dass Zustellungen durch „Anschlag im Haus“ vollzogen werden können, und zwar auch dann, wenn sie einen Antrag auf Eingriff in das Wohnungseigentum eines Miteigentümers beinhalten („Veränderungsantrag“).

Der mögliche Einwand, dass gerade in wohnungsrechtlichen Außerstreitverfahren Rechtsmittel immer wieder nur zum Zwecke des Hinausschiebens „*einer vollstreckbaren Entscheidung benutzt werden*“ wäre befremdlich. Denn als bekannt vorausgesetzt wird, dass gerichtliche Beschlüsse, welche die Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen auftragen, nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes keine Vollstreckungstitel darstellen.

Die Ausnahme der wohnungseigentumsrechtlichen Außerstreitverfahren (§ 52 WEG 2002) und somit der Vorschlag, Wohnungseigentümern und Wohnungseigentumsbewerbern kein Antragsrecht auf Normenkontrolle einzuräumen, ist daher verfassungswidrig.

Vom legislatischen Standpunkt hat daher eine Streichung aller Verfahren nach dem WEG 2002 aus dem Ausnahmekatalog zu erfolgen. (Als Plan B an Stelle der Streichung aus dem Ausnahmekatalog könnte eine Regelung dahingehend geschaffen werden, dass eine Gesetzesbeschwerde zwar möglich ist, diese aber keine aufschiebende Wirkung hat, allenfalls mit der Möglichkeit, aufschiebende Wirkung zuzuerkennen.)

Wien, am 12. November 2014

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Dr. Werner Steiner

Obmann

(elektronisch gefertigt)