



- Infoblatt

*Parteiungebundener Konsumentenschutz
im Wohnungseigentum*

Größere Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes im Herbst/Winter 2018/2019?

Justizkreise geben bekannt, dass die Bundesregierung eine Reform des Wohnrechts plant, wie dies auch das Regierungsprogramm erwähnt (siehe GdW-Informationen 1/2018 Seite 8ff: „Neue Bundesregierung - Was sich künftig im Wohnrecht ändern könnte“). Auch in früheren Regierungsprogrammen war die Reform des Wohnrechts enthalten, ohne dass die Reform wirklich erfolgt wäre. Derzeit scheint es wahrscheinlich, dass in absehbarer Zeit eine Reform erfolgen wird. Die Tageszeitung „Die Presse“ in ihrer Überschrift zu einem Artikel auf Seite 2 in der Ausgabe vom 30. Juli 2018: „Gespräche zu neuem Mietrecht laufen - Reform - Die Gesetze zum Thema Wohnen werden erneuert. Was Türkis-Blau plant, und warum die SPÖ protestiert.“ Und weiter: „Dass das Thema jetzt aufpoppt, hat einen Grund: Die ersten Verhandlungsrunden zum neuen Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz (WGG), das im Herbst angegangen werden soll, laufen. Das ist wiederum eng an das Mietrecht gekoppelt, das ebenfalls reformiert werden soll ...“. Sohin stellt sich für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdW) und daher hunderttausende selbstnutzende (in ihren Eigentumswohnungen wohnende) Wohnungseigentümer die Frage, ob das für nicht vermietende Wohnungseigen-

tümer doch auch sehr einschlägige Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) ignoriert wird, weil nur zum Mietrecht Äußerungen getätigt werden. Denn gerade diese selbstnutzenden (in ihren Eigentumswohnungen wohnenden) Wohnungseigentümer, die nicht vermieten, sollte diese aktuelle Bundesregierung nicht ignorieren (die nächste Nationalratswahl kommt bestimmt). Angedacht wird vom ÖVP-Wohnbausprecher AbgzNR Johann Singer (der laut aktuellem August 2018 Vereinsregisterauszug ZVR-Zahl 417950264 für die Funktionsperiode 16.03.2017 - 15.03.2021 auch als „Präsident“ des ÖVP Österreichischer Mieter-, Siedler- und Wohnungseigentümerbund, abgekürzt ÖMB, aufscheint) immer wieder eine Erleichterung der Beschlussfassung. Die GdW ist bisher immer gegen eine Erleichterung der Beschlussfassung aufgetreten, weil damit Minderheitsrechte beschränkt werden. Nach wie vor vertritt die GdW die Auffassung, dass die derzeitige Regelung für Beschlussfassungen ausreichend und zweckmäßig ist. Insbesondere erscheint die Regelung die Minderheitsinteressen ausgewogen zu berücksichtigen. Da aber bekannt ist, dass es durch Beschlussanfechtungen oft zu sehr langwierigen Verfahren kommt und manchmal auch wegen Beschluss-

anfechtung unwirtschaftlich vorgegangen wird, erstattet die GdW den nachstehenden Vorschlag zur Erleichterung der Beschlussfassung, falls die Reform des Wohnrechts vor den Bestimmungen zur Beschlussfassung nicht Halt machen will: Denkbar wäre eine Abänderung der Regelung insofern, dass für das Zustandekommen eines Beschlusses die Mehrheit der abgegebenen Stimmen (gerechnet nach Anteilen) für das Zustandekommen eines Beschlusses ausreichend ist. Diese Erleichterung muss aber von entsprechenden Einschränkungen begleitet werden, um nicht leichtfertige und einander widersprechende Beschlüsse zu produzieren. Für ein Zustandekommen eines Beschlusses müsste eine Beteiligung an der Beschlussfassung von mindestens 50% der Anteile vorliegen. Sollte ein Mehrheits-eigentümer vorhanden sein bzw. ein einzelner Miteigentümer mehr als 25% der Anteile haben, müssen die entsprechenden Minderheitsrechte, wie diese derzeit für den Fall eines Dominators gelten, zur Anwendung kommen. Mit Erleichterung der Beschlussfassung sind gleichzeitig die Anforderung an die Informationsintensität vor Beschlussfassung und die Formalkriterien für die Wirksamkeit von Beschlüssen zu verschärfen. Wenn der Verwalter auf eine Beschlussfassung hinwirkt, so

info@gdw.at
www.gdw.at

W Gemeinschaft der
Wohnungseigentümer

ist es erforderlich, dass der Verwalter auch die wirtschaftlichen Begleitumstände bekannt gibt. Ähnlich wie in der Vorausschau wäre dann eine Angabe der Kostenschätzung und der Angabe der Folgekosten und der Finanzierungsmöglichkeiten darzustellen und auch klarzulegen, welche anderen Arbeiten in absehbarer Zeit erforderlich werden und über die laufende Instandhaltung hinausgehen. Diese Kostenschätzung müsste auch auf die einzelnen Gewerke abstellen und nicht nur Gesamtkosten angeben. Wenn nicht der Verwalter, sondern ein Wohnungseigentümer auf die Abstimmung hinwirkt, könnten diese Informationserfordernisse abgemildert werden.

In das Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) ist eine Verpflichtung aufzunehmen, dass das Zustandekommen eines Beschlusses binnen eines Monats nach Ende der Abstimmungsfrist kundzumachen ist, widrigenfalls der Beschluss unwirksam wird. Weiters ist gesetzlich zu verankern, dass der Beschluss bei der Verlautbarung ausdrücklich als solcher zu bezeichnen ist. Derzeit kommt es immer wieder vor, dass in Protokollen zu Eigentümerversammlungen Formulierungen gewählt werden, aus denen nicht klar ist, ob es zur Abstimmung gekommen ist und ein Beschluss gefasst wurde, der angefochten werden kann/muss oder nicht. Sind die Formerfordernisse nicht erfüllt, hat der Beschluss gem. § 24 WEG 2002 anfechtbar/unwirksam zu sein.

Um eine Beschlussfassung auch durch Mit- und Wohnungseigentümer zu erleichtern, ist im WEG 2002 klarzustellen, dass der Verwalter verpflichtet ist, auf Verlangen die Kontaktdaten der Miteigentümer herauszugeben, um Kontaktaufnahmen zwischen den Mit- und Wohnungseigentümern zu erleich-

tern. Datenschutzrechtliche Erwägungen sprechen nicht dagegen, weil die Mit- und Wohnungseigentümer in der Eigentümergemeinschaft in einer juristischen Person mit Teilrechtsfähigkeit verbunden sind und gemeinsame Haftungen bestehen. Innerhalb einer juristischen Person geht der Datenschutz nicht so weit, dass die Kontaktdaten der Mitgesellschafter geheim gehalten werden. Die in den Grundbuchsauszügen enthaltenen Adressen sind meist veraltet und nicht zur Kontaktaufnahme geeignet. Insbesondere hat die Verpflichtung des Verwalters zur Bekanntgabe der Daten auch die E-Mail-Adressen der Mit- und Wohnungseigentümer zu umfassen, um die Informationsaufnahme zeitgemäß gestalten zu können. Keinesfalls darf aber diese Verpflichtung auf die Herausgabe der E-Mail-Adressen beschränkt sein. Die Probleme der Verifizierung von E-Mail-Adressen kann als hinreichend bekannt vorausgesetzt werden. Daneben besteht noch die Problematik, dass E-Mails in allfälligen Spamfiltern landen könnten. Korrespondierend zur Verpflichtung des Verwalters zur Bekanntgabe der Adressen, ist auch eine Verpflichtung der

Mit- und Wohnungseigentümer einzuführen, dem Verwalter die aktuellen Kontaktdaten zu übermitteln und diese auch aktuell zu halten. Sollte ein Mit- und Wohnungseigentümer dieser Verpflichtung nicht nachkommen, hat dessen Nichtverständnis kein Grund zur Anfechtung des Beschlusses aus formalen Gründen zu sein. In der Praxis passiert es, dass Mit- und Wohnungseigentümer an unbekannte Adressen verziehen bzw. im Ausland aufhältig sind, was die Beschlussfassung nach den derzeitigen Bestimmungen immer anfechtbar macht.

An dieser Stelle sei angeregt, eine Regelung hinsichtlich der Verlassenschaften aufzunehmen, weil es bei langwierigen Verlassenschaftsverfahren für die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer und auch für den Verwalter schwer zumutbar ist, über den Verfahrensstand und einen allfälligen Vertreter der Verlassenschaft informiert zu sein und zu bleiben.

Die bereitgestellte Information über den Beschlussgegenstand muss einerseits für den Laien verständlich sein und nicht hochtechnisiert, andererseits aber für technisch Versierte weitere Informationen enthalten.

Weitere GdW-Forderungen an den Bundesgesetzgeber

Zur Durchsetzbarkeit von notwendigen Erhaltungsarbeiten

Nach jetziger Rechtslage kann ein Mit- und Wohnungseigentümer die Durchführung der notwendigen Erhaltungsarbeiten über einen Antrag im Außerstreitverfahren durchsetzen. Die rechtskräftige Gerichtsentscheidung ersetzt einen Mehrheitsbeschluss. Eine Exekutierbar-

keit des Beschlusses liegt jedoch nicht vor. Da es sich bei der Beauftragung von Erhaltungsarbeiten um vertretbare Handlungen handelt (nicht nur der Verwalter sondern auch jemand anderer im Zuge der Exekution könnte die Aufträge vergeben), haben derartige Gerichtsbeschlüsse mit exekutiven Durchsetzungsmöglichkeiten verstärkt zu werden. Möglich wäre die exekutive

Einsetzung eines Zwangsverwalters zur Durchführung der Maßnahmen oder die Möglichkeit über den Verwalter Strafen zu verhängen, falls dieser die rechtskräftige Entscheidung nicht umsetzt. Da vertretbare Handlungen vorliegen, könnte auch eine Möglichkeit für exekutive Ersatzvornahmen geschaffen werden.

Nutzwertneufestsetzungen

§ 10 Abs. 2 WEG 2002 sieht für zwei Fälle der Nutzwertneufestsetzung (Abweichung des Nutzwertgutachtens um mehr als 3% von den Gegebenheiten, Abweichung der Nutzwerte durch – auch nachträgliche – Bauführungen) eine Präklusionsfrist von nur einem Jahr für den Antrag auf gerichtliche Neufestsetzung vor. Mit dieser Regelung wird der Gedanke der Rechtssicherheit überbewertet, was dazu führt, dass in vielen Fällen die Nutzwertfestsetzung nicht die tatsächlichen Wertverhältnisse widerspiegelt (dies ganz besonders bei Althäusern, in denen zum Teil auch illegal und jahrelang im Verborgenen umgebaut wurde, ohne dass die Antragsberechtigten davon überhaupt etwas erfuhren). Die kurze Befristung verhindert derzeit bei zahlreichen (insbesondere Alt-)Häusern die Anpassung der Nutzwerte an die tatsächlich geschaffenen Gegebenheiten. Obendrein wurden in Mietwert- oder Nutzwertfestsetzungen, die Jahrzehnte zurückliegen, Objekte oft so hoch bewertet, dass diese nahezu unverkäuflich sind (dies trifft besonders auf kleine Geschäftslokale in Nebenstraßen zu).

Die GdW fordert daher eine wesentliche Erleichterung der Möglichkeiten zur Neufestsetzung der Nutzwerte und insbesondere die Abschaffung der (viel zu kurzen) Präklusionsfristen des § 10 Abs. 2 WEG.

Dies betrifft in erster Linie die Frist von einem Jahr ab Umbau, weil oft erst viel später bekannt wird, dass Umbauten stattgefunden haben. Auch eine Möglichkeit zur Korrektur aufgrund einer Veränderung des Marktes sollte möglich sein. Um die Rechtssicherheit dabei nicht allzu stark zu schwächen, könnte festgelegt werden, nach Ablauf welcher Zeit ein Antrag auf Neufestsetzung zulässig ist, wenn es sich um die Anpassung an den Markt handelt.

Zustellvorschriften bei Änderungen

Gem. § 52 Abs. 2 Z 4 WEG 2002 ist bei mehr als sechs Wohnungseigentümern die Zustellung durch Anschlag im Haus und Zustellung an einen Miteigentümer als Zustellbevollmächtigten ausreichend. Die Praxis zeigt, dass diese Zustellvorschrift oft dazu führt, dass bei weitem nicht alle Miteigentümer verständigt werden. Auch die grundsätzlich verständliche Judikatur, dass das Abreißen des Hausanschlages die Zustellung nicht unwirksam macht, erschwert die Kenntnismahnung durch die Mit- und Wohnungseigentümer. Insbesondere wenn der Mit- und Wohnungseigentümer nicht im Haus wohnt, ist die Wahrscheinlichkeit, dass er von anhängigen Gerichtsverfahren Kenntnis erlangt, gering. Insbesondere dann, wenn ein Mit- und Wohnungseigentümer durch das Änderungsbegehren eines anderen Mit- und Wohnungseigentümers direkt betroffen ist, ist nicht nachvollziehbar, weshalb der Anschlag im Haus ausreichend sein soll. Insbesondere in solchen Fällen ist die Zustellvorschrift derart zu erweitern, dass konkret betroffene Wohnungseigentümer vom Gericht direkt zu verständigen sind. Unter dem Gesichtspunkt des

verfassungsrechtlichen Eigentumschutzes ist die Regelung über „Zustellung durch Anschlag“, soweit sie individuelle Eigentumseingriffe betrifft, ausgesprochen bedenklich. Der Oberste Gerichtshof hat hier zuletzt in einem Fall, in welchem vom Gericht zusätzlich auch noch auf die Präklusionsbestimmung § 17 Außerstreitgesetz zurückgegriffen wurde, gegengesteuert und hat individuelle Einzelzustellungen verlangt (5 Ob 127/16m). Diese Entscheidung betraf aber kein Verfahren, in welchem nach § 16 WEG 2002 vorgegangen wurde. Die GdW fordert daher, dass Zustellungen an die Mit- und Wohnungseigentümer durch Einzelzustellung vorzunehmen sind, wenn Eigentümer vom Eingriff direkt betroffen sind. Selbst im Rechnungslegungsverfahren wäre es wünschenswert, dass die Mit- und Wohnungseigentümer individuell verständigt werden, weil diese ansonsten keine Möglichkeit haben, sich am Verfahren zu beteiligen und ihr Recht, selbst ein Rechnungslegungsverfahren einzuleiten, damit verlieren. Es ist derzeitige Rechtslage, dass die Mit- und Wohnungseigentümer einem Verfahren auf Rechnungslegung beizuziehen sind, und pro Liegenschaft nur ein Rechnungslegungsverfahren für jede Abrechnungsperiode abgeführt wird. Die GdW erwartet, dass der Bundesgesetzgeber nicht, wie so oft in der Vergangenheit, nur den Forderungen der Immobilienwirtschaft nachkommt, sondern auch die Interessen der hunderttausenden einzelnen, selbstnutzenden Wohnungseigentümer, die nicht vermieten, berücksichtigt, wie sie der GdW aus ihrer 54-jährigen Praxis in der Rechtsberatung und Rechtsdurchsetzung im Wohnungseigentumsrecht umfassend bekannt sind.