



Bundesministerium für Justiz
Abteilung 2
Sachen-, Schuld- und Wohnrecht
Museumstraße 7
1070 Wien
teamz@bmj.gv.at

BUNDESARBEITSKAMMER

PRINZ-EUGEN-STRASSE 20-22
1040 WIEN
www.arbeiterkammer.at
erreichbar mit der Linie D

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Bearbeiter/in	Tel 501 65	stadt@	Datum
2021-0.429.328	KO/Gst/WR/Ho	Mag Walter Rosifka	DW 12611	akwien.at	30.07.2021

Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geändert wird (WEG-Novelle 2022 – WEG-Nov 2022)

Die Bundesarbeitskammer (BAK) bedankt sich für die Übermittlung des Entwurfs und nimmt dazu wie folgt Stellung.

Die Klimapolitik wendet sich auch an den Gebäudesektor. Im Bereich des Wohnrechts ist damit auch das Wohnungseigentumsrecht angesprochen. Im vorliegenden Entwurf zu einer Wohnungseigentumsgesetz-Novelle (WEG-Novelle) wird etwa **wegen des gewünschten Umstiegs auf elektrisch betriebene Fahrzeuge eine Erleichterung für Lademöglichkeiten im Bereich von Wohngebäuden** geschaffen.

Zudem soll die Durchsetzbarkeit von notwendigen Erhaltungsmaßnahmen sowie etwa auch die Schaffung von gemeinschaftlichen Photovoltaik-Anlagen durch die **Erleichterung der Beschlussfassung** unter Wahrung berechtigter Minderheitsrechte erleichtert werden.

Ein weiters wesentliches Mittel, energiesparende Maßnahmen auf WE-Liegenschaften anzuregen, soll auch die Implementierung einer **grundsätzlich verpflichtenden Rücklagendotierung** sein. WohnungseigentümerInnen müssen gem der Absicht des Entwurfes einen Mindestbetrag in Höhe des Kategorie-D-Hauptmietzinses in die Rücklage iSd § 31 WEG einzahlen, deren Veranlagung und Verwendung im Wesentlichen dem Verwalter zusteht. Seine gesetzliche Vollmacht ist nach außen unbeschränkbar, die Gefahr von Malversationen zum Schaden der Eigentümerinnen steigt daher.

Bereits an dieser Stelle sei angemerkt, dass **die mit Umsetzung der geplanten Novelle sich ergebenden Mehrbelastungen der WohnungseigentümerInnen eine Stärkung der Rech-**

te der einzelnen WohnungseigentümerInnen und des Verbraucherschutzes erfordert. Diesen Anforderungen wird der vorliegende Entwurf leider nicht gerecht.

Das Maßnahmenbündel, das einen Betrag zum Klimaschutz im Gebäudesektor sowie zur Förderung des emissionsfreien Individualverkehrs leisten will sowie einige kleinere aktuelle Anliegen (Fragen zur Eigentümerversammlung im Zusammenhang mit der Kreditfinanzierung von größeren Arbeiten) aufgreift, wäre um wichtige Regelungen nicht zuletzt im Sinn der Transparenz und Rechtssicherheit für die WohnungseigentümerInnen zu ergänzen. So sollte etwa die in Zukunft verpflichtende betragliche Untergrenze für die Bildung einer Rücklage unbedingt mit **einer verbesserten Kontrollmöglichkeit der Verwendung der Gelder der WohnungseigentümerInnen** verknüpft werden.

Die BAK fordert daher über den vorliegenden Novellentwurf hinaus folgende Verbesserungen des WEG:

- Zukünftig sollte jedem Wohnungseigentümer die **Durchsetzung der Einhaltung aller gesetzlichen Pflichten des Verwalters** relativ niederschwellig im kostengünstigen Außerstreitverfahren möglich sein.
- **Jeder Wohnungseigentümer sollte die Möglichkeit haben, gegen unkorrekte Abrechnungen des Verwalters umfassend im Außerstreitverfahren vorzugehen;** insbesondere auch dann, wenn die verrechneten Kosten den Grundsätzen einer vernünftigen Wirtschaftsführung widersprechen. So **könnte das Gemeinschaftsvermögen für sinnvolle Verbesserungsmaßnahmen gesichert werden**, vor allem für die im Entwurf besonders angesprochen energiesparende Maßnahmen zur Erreichung der Klimaziele.
- Die **Reparaturpflichten der Eigentümergemeinschaft** (bzw des für sie handelnden Verwalters) müssen für die WohnungseigentümerInnen leichter durchsetzbar werden.

Zu den wesentlichen Bestimmungen des Entwurfs und zu den nach Ansicht der BAK notwendigen weiteren Reformen:

Zu § 16 Abs 2 dritter Satz iVm Abs 2 Z 3:

Gemäß der adaptierten Neufassung muss ein Wohnungseigentümer einer Änderung seines Wohnungseigentumsobjektes durch einen anderen Wohnungseigentümer dann zustimmen, wenn sie **keine wesentliche und dauerhafte Beeinträchtigung** seines Wohnungseigentums zur Folge hat und sie ihm bei billiger Abwägung aller Interessen zumutbar ist. Dies könnte zu unbilligen Ergebnissen führen, weil ein Wohnungseigentümer dann uU etwa auch monatelange wesentliche Einschränkungen hinnehmen müsste; sie könnten ja als nicht „dauerhaft“ angesehen werden. Die BAK schlägt daher vor, die Regelung folgendermaßen zu ändern: **„keine wesentliche oder dauerhafte Beeinträchtigung seines Wohnungseigentums zur Folge hat und ...“**

Zu § 16 Abs 5:

Hier ist für bestimmte privilegierte Veränderung eines einzelnen Wohnungseigentümers insofern eine Erleichterung vorgesehen, als er bei bestimmten Maßnahmen keine ausdrückliche Zustimmung anderer Wohnungseigentümer mehr einholen wird müssen. Bisher galt das Schweigen der von der Änderung verständigten Wohnungseigentümer nicht als Zustimmung. In Zukunft sollen privilegierte Änderungen

- behindertengerechte Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft,
- Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs,
- Anbringung einer Photovoltaikanlage an einem als Reihenhaus oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt,
- Anbringung von sich in das Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einfügenden Vorrichtungen zur Beschattung eines Wohnungseigentumsobjekts, sowie
- Einbau von einbruchssicheren Türen

den übrigen Wohnungseigentümern zwar durch Übersendung schriftlich zur Kenntnis gebracht werden, jedoch gilt deren Zustimmung zu den Änderungen als erteilt, sofern nicht fristgerecht Widerspruch eingelegt wird.

Diese Regelung (Schweigen als Zustimmung) sollte keinesfalls generalisiert werden, sondern nur sehr eingeschränkt bei bestimmten Maßnahmen Anwendung finden. Zudem wäre sie zu verbessern; im Sinne der Rechtssicherheit sollten solche Verständigungen per Einschreiben mit Rückschein versendet werden müssen. Weiters sollte der änderungswillige Wohnungseigentümer in der Verständigung auch die Widerspruchsfrist von 2 Monaten ab Zugang der Verständigung angeben müssen, sowie bei wem bzw wo der Widerspruch einzubringen ist.

Sinnvoll wäre es, zusätzlich zur schriftlichen persönlichen Verständigung einen verpflichtenden Hausanschlag über diese Angelegenheit vorzusehen.

Fraglich ist auch, warum das Erfordernis „sich in das Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einfügend“ nur für Vorrichtungen zur Beschattung eines Wohnungseigentumsobjekts gelten soll, nicht aber für die Anbringung einer Photovoltaikanlage oder den Einbau einer einbruchssicheren Türe? Auch bei diesen privilegierten Maßnahmen sollte festgehalten werden, dass sie den Gesamteindruck der Anlage nicht wesentlich ändern dürfen bzw homogen zu erfolgen haben (etwa, dass nachträglich eingebaute Sicherheitstüren jedenfalls auf der Türaußenseite die im Wesentlichen gleiche Farbe aufweisen, wie die ursprünglich verbauten Eingangstüren).

Schließlich ist auch noch darauf hinzuweisen, dass das Anbringung einer Photovoltaikanlage an einem als Reihenhaus oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt eine zu eng umschriebene Maßnahme darstellt; dasselbe sollte nämlich auch für Solarthermie-Anlagen gelten.

Zu § 16 Abs 8:

Zu den privilegierten Änderungen eines Wohnungseigentümers im Sinne des § 16 Abs 1 Z 2 gehört ua die Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs. Vorgeschlagen wird, den Begriff Langsamladen im Gesetz näher zu definieren und einzugrenzen.

Problematisch ist, dass Abs 8 unter bestimmten Voraussetzungen (Inbetriebnahme einer gemeinsamen Elektro-Ladeanlage) eine **Pflicht zur Unterlassung der Nutzung** einzelner Vorrichtungen zum Laden eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs vorsieht, diesbezüglich aber **nicht mehr nur auf Langsam-Ladevorrichtungen abstellt**. Auch derjenige, der (mit Zustimmung der übrigen Miteigentümer oder des Gerichts) eine Schnell-Ladevorrichtung auf eigene Kosten installiert hat, wäre davon betroffen. Dies erscheint unbillig, weil sich die Investitionen des Wohnungseigentümers in eine solche Ladestation nach 5 Jahren mitunter noch nicht amortisiert haben werden.

Im Übrigen erscheint die Voraussetzung „die elektrische Versorgung der Liegenschaft durch eine Beteiligung an der gemeinsamen Anlage besser genützt werden kann als durch die weitere Nutzung der Einzelladestation“ sehr unklar, eine Präzisierung wird angeregt.

Generell ist die Privilegierung von Einzelladestationen kritisch zu sehen, da auf diese Weise das Hinzufügen weiterer Ladevorrichtungen aus Kapazitätsgründen ab einer gewissen Anzahl von Einzelladestationen technisch wohl nicht mehr möglich ist. Es ist auf manchen Liegenschaften durchaus ein „Nachtürsturm“ zu befürchten, welcher diejenigen Miteigentümer benachteiligt, die das Nachrüsten erst zu einem späteren Zeitpunkt vornehmen können und dann aber an den technischen Möglichkeiten scheitern.

Zu § 20:

Risiko finanzieller Verluste der WohnungseigentümerInnen begrenzen, unbeschränkte Vertretungsmacht des Verwalters beseitigen. Der Entwurf muss diesbezüglich nachgebessert werden:

Verwalter vertreten die Eigentümergemeinschaft von Gesetzes wegen nach außen hin mit unbeschränkter und unbeschränkbarer Vollmacht. Sie verpflichten durch ihr eigenes Handeln die Eigentümergemeinschaft, sie geben das Geld der Eigentümergemeinschaft und damit das der einzelnen WohnungseigentümerInnen aus. Nach den jahrelangen Erfahrungen aus der wohnrechtlichen Beratungen muss man dazu festhalten, dass **die WohnungseigentümerInnen diesbezüglich mit zu wenig Kontrollbefugnis ausgestattet und vor Malversationen zu wenig geschützt** sind.

a) Der Hausverwalter hat geradezu ausufernd eine gesetzlich nach außen hin unbeschränkbare Vollmacht. Damit wird eine Geschäftsgebarung zum schweren finanziellen Schaden der Wohnungseigentümer begünstigt. Nach den Erfahrungen der letzten Jahrzehnte müssen die

gesetzlichen Bestimmungen zur Vertretungsmacht des Verwalters restriktiver gestaltet werden. Man sollte jedenfalls vorsehen:

- Zur **Darlehensaufnahme im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft** soll der Verwalter **nur nach gesonderter Beschlussfassung** ermächtigt sein.
- Erhaltungsarbeiten dürfen ab einer bestimmten Auftragssumme nur nach Beschlussfassung durch die Mehrheit der Wohnungseigentümer beauftragt werden.
- Die Verpflichtung zur Einholung von mindestens drei Angeboten (§ 20 Abs 4) ist um die Verpflichtung zur Vorlage/Übergabe dieser Angebote an die WohnungseigentümerInnen vor einer diesbezüglichen Beschlussfassung zu ergänzen.

Diese Maßnahmen sind jedoch noch nicht ausreichend, da sie ja die „nach außen“ unbeschränkbare Vollmacht des Verwalters nicht beschränken oder abschaffen. Man sollte daher im Abs 1 des § 20 den 2. und 3. Satz streichen. (Der 2. Satz lautet: „Dem Verwalter steht die Verwaltung der Liegenschaft und dabei insbesondere auch die nach außen unbeschränkbare Vertretung der Eigentümergeinschaft zu.“ Der 3. Satz lautet: „Im Rahmen dieser Vertretung ist ja auch die Bestellung eines berufsmäßigen Parteienvertreters befugt.“) Nur so kann **sichergestellt werden, dass nicht jedes Handeln eines Verwalters automatisch die Wohnungseigentümergeinschaft finanziell verpflichtet**. Ein Beispiel: Wenn ein Verwalter einen Millionenkredit aufnimmt und beim Kreditinstitut offiziell „für die Eigentümergeinschaft xxx“ angibt, sind die Eigentümergeinschaft und damit alle WohnungseigentümerInnen zur Rückzahlung des Kredits verpflichtet; selbst wenn der Verwalter das Geld beim Pokern verspielt oder sonst für sich verwendet.

Es muss daher neu geregelt werden, dass der Verwalter – abgesehen von Fällen der Gefahr im Verzug – **nur zur eingeschränkten Vertretung der Eigentümergeinschaft befugt** ist; sowohl im Innen- wie auch im Außenverhältnis. Dann können sich die außenstehenden Dritten nicht bei jedem Geschäft darauf berufen, dass der Verwalter jedenfalls für die Wohnungseigentümergeinschaft gehandelt hat. Bei außergewöhnlichen Geschäften (Darlehensaufnahmen, Aufträge mit einer Auftragssumme über EURO xxx, etc), die der Verwalter für die Wohnungseigentümergeinschaft abschließen will, darf der Dritte dann ohne entsprechende Spezialvollmacht oder nachweisbare Beschlussfassung nicht darauf vertrauen, dass der Verwalter im Namen und auf Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft handelt.

Auch die Bestimmung, wonach der Verwalter jedenfalls zur Bestellung eines berufsmäßigen Parteienvertreters befugt ist, sollte entfallen. Eine solche Beauftragung ist in der Regel mit Extrakosten verbunden, der Hausverwalter sollte sie nur aufgrund einer entsprechenden Beschlussfassung und nicht schon automatisch auf Grund des Gesetzes durchführen können.

Zudem ist dafür Sorge zu tragen, dass Verwalter bei schuldhaft mangelhafter Verwaltungstätigkeit auch von einzelnen Wohnungseigentümern auf Schadenersatz geklagt werden können.

b) Die Klarstellung der Verwalterpflichten (Abs 8 des Entwurfes) wird begrüßt, es fehlen jedoch wesentliche Ergänzungen. Jedenfalls sollte ein **Einsichtsrecht jedes Wohnungseigentü-**

mers in alle die Liegenschaft betreffenden Verträge sowie ein Recht auf Kopie dieser Verträge gegen Kostenersatz im Gesetz geregelt werden. Diese Informationen sind im Sinn einer sparsamen Verwaltung unbedingt notwendig. Dazu ein Beispiel:

Bei Durchsicht der Jahresabrechnung stößt Herr B. auf eine Position betreffend die Versicherung des Gebäudes. Da er selbst in dieser Branche tätig ist, erscheint ihm der Betrag zu hoch. Auch die von der Reinigungsfirma verrechneten Kosten erscheinen überhöht, da in einem vergleichbaren anderen Haus, in dem seine Freundin wohnt, die Kosten halb so hoch sind. Er ersucht die Hausverwaltung um Einsicht in die Versicherungspolize und den Betreuungsvertrag mit der Reinigungsfirma. Ihm wird die Einsichtnahme verweigert.

In § 20 sind zwar bestimmte **Auskunftspflichten des Verwalters** gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern vorgesehen (etwa über den Hausverwaltungsvertrag und seinem Inhalt, und über das Stimmverhalten der anderen Wohnungseigentümer, wenn etwa ein Umlaufbeschluss stattgefunden hat, bei dem die Stimmabgabe ja nicht sehr transparent ist), diese sind aber **unzureichend**.

Hier sollte also eine Bestimmung eingefügt werden, wonach **der Hausverwalter den Wohnungseigentümern Einsicht in alle die Liegenschaft betreffenden Verträge (zB Versicherungsverträge, Werkverträge mit Professionisten, Versorgungsverträge) zu geben hat**. Weiters sollte der Verwalter auch verpflichtet werden, den einzelnen Wohnungseigentümern Kopien dieser Verträge zu übergeben, gegen Kostenersatz.

Dies ist damit zu begründen, dass Wohnungseigentümer in der Regel zwar bei den Abrechnungen die Belege kontrollieren können, nicht aber Anspruch auf Einsicht in die Verträge haben, die den verrechneten Beträgen zu Grunde liegen. Dabei sind aber doch die Wohnungseigentümer (jedenfalls mittelbar als Mitglieder der vertragschließenden Eigentümergemeinschaft) über diese Verträge berechtigt und verpflichtet, insbesondere haben sie die daraus resultierenden Zahlungen zu tragen. Ohne Einsicht in solche Verträge, die zwischen Eigentümergemeinschaft und Lieferanten/Werkvertragsnehmer/Versorger geschlossen werden/wurden, ist aber kaum zu klären, ob die Beträge im Rahmen einer korrekten Wirtschaftsführung angefallen sind.

c) Schutz der Wohnungseigentümer gegen unkorrekte Abrechnungen verbessern; Gemeinschaftsvermögen für sinnvolle Verbesserungsmaßnahmen sichern (§ 20 Abs 3):

Der vorliegende Entwurf sieht in § 31 WEG eine **neue Mindestrücklage** vor. Sie soll ua für künftige **Aufwendungen zur thermischen Sanierung oder energietechnischen Verbesserung des Gebäudes** dienen.

Damit die Rücklage diesen Zweck effektiv erfüllen kann, **muss aber auch sichergestellt werden, dass die Gelder der WohnungseigentümerInnen nicht für sinnlose und unwirtschaftliche Maßnahmen vergeudet werden**. Dazu muss eindeutig geregelt werden, dass auch eine einzelne WohnungseigentümerIn im Rahmen der Überprüfungen der vom

Verwalter gelegten Abrechnungen gegen die Verrechnung solch unwirtschaftlicher Ausgaben vorgehen kann.

An und für sich sieht das WEG ja schon vor, dass der Verwalter den Wohnungseigentümern „nach den Regelungen des § 34 eine ordentliche und richtige Abrechnung“ zu legen hat (§ 20 Abs 3 WEG). Diese Norm ist aber nur auf den ersten Blick ausreichend, um **die Rücklage vor einem „Ausräumen“ durch unnötige bzw unwirtschaftliche Ausgaben zu schützen**.

Die Rechtsprechung hat nämlich bei Anträgen einzelner WohnungseigentümerInnen wegen der Unrichtigkeit von Abrechnungen nur bis ins Jahr 2015 verhindert, dass das Vermögen der Wohnungseigentümer durch unwirtschaftliche Ausgaben geschmälert wird. Siehe etwa die Berufungsentscheidung des Landesgerichts Graz, 3 R 158/03g (OGH 5 Ob 62/04k): **Eine Abrechnung ist auch dann „unrichtig“, wenn sie Aufwendungen enthält, deren verrechnete Kosten den bei vernünftiger Wirtschaftsführung ortsüblichen Rahmen überschritten haben**. ... eine derartige **Feststellungsentscheidung** kann Grundlage für Schadenersatzansprüche gegen den Verwalter, für eine Herabsetzung seines Entgelts oder für eine vorzeitige Auflösung des Verwaltungsvertrags sein.

Hingegen hat die Rechtsprechung (OGH 5 Ob 146/16f ua) seit einigen Jahren eine Kehrwende vollzogen und zu einem größeren Rechtsschutzdefizit geführt. „Richtig“ sei eine Abrechnung schon dann, wenn eine dort verzeichnete Ausgabe auf einem Vertrag mit einem dritten Unternehmen beruht. Der Leistungsaustausch sei im Rahmen einer vollständigen Jahresabrechnung darzustellen und auszuweisen. **Die Überprüfung der Abrechnung müsse sich nicht nach dem Verhalten eines pflichtgetreuen Verwalters, sondern nach den tatsächlich getätigten Aufwendungen richten**.

Man darf dabei aber nicht vergessen, dass der Verwalter nach außen hin eine gesetzlich unbeschränkte und unbeschränkbare Vollmacht hat. Dh: wenn der Verwalter bei seiner Tochterfirma eine **Entrümpelung zum dreifachen der marktüblichen Preise** beauftragt oder das **Stiegenhaus jährlich neu ausmalen** lässt, oder wenn **er im Namen und auf Kosten der Eigentümergeinschaft eine Luxuslimousine kauft, als „Dienstwagen“ des vom Verwalter beauftragten Hausbetreuers**, dann ist eine Abrechnung, die diese Kosten enthält, „richtig“. Allenfalls könnte man ja Schadenersatzforderungen stellen? Das ist möglich, aber das kann nur die Eigentümergeinschaft und dazu bedarf es eines Mehrheitsbeschlusses.

Die aktuelle Rechtslage erleichtert es also, dass die (in Zukunft in einem gesetzlichen Mindestmaß zu speisende) **Rücklage der Eigentümergeinschaft durch sinnlose, völlig überbeuerte und andere unwirtschaftliche Maßnahmen geschmälert wird**, ohne dass einzelne Wohnungseigentümer (die ja jedenfalls auch mittelbar geschädigt werden) etwas effektiv dagegen unternehmen können. Das verhindert natürlich auch wünschenswerte energietechnische Verbesserungen des Gebäudes.

Die BAK fordert daher, dass in § 20 Abs 3 WEG klar festgelegt wird, dass die gerichtliche Prüfung der inhaltlichen Richtigkeit einer Abrechnung eine umfassende Prüfpflicht beinhaltet.

In solchen Verfahren sind unwirtschaftliche oder vertragswidrige, vom Hausverwalter auf Kosten der Eigentümergemeinschaft dennoch tatsächlich getätigte Ausgaben, als „unrichtig“ festzustellen und aus der **Jahresabrechnung** zu entfernen. Sie soll **in Zukunft keine Aufwendungen enthalten dürfen, deren verrechnete Kosten den bei vernünftiger Wirtschaftsführung ortsüblichen Rahmen überschritten haben**. Die danach erforderlichen Schritte – um die „Realität“ mit der gerichtlich richtiggestellten Abrechnung in Einklang zu bringen – hat der Verwalter in seiner Verantwortung und auf seine Kosten zu setzen. Schließlich ist ja die unrichtige Abrechnung von ihm gelegt worden.

d) Gem § 20 Abs 4 hat der Verwalter **für Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, und für größere Verbesserungsarbeiten** mindestens drei Angebote einzuholen. Nicht zuletzt deshalb, um den WohnungseigentümerInnen eine wirtschaftliche Entscheidung und kostengünstige Beauftragung zu ermöglichen. Verletzt der Verwalter die genannte Pflicht, ist aber keine wirksame Konsequenz vorgesehen. Zwar könnte die Eigentümergemeinschaft das Honorar des Hausverwalters mindern, Beschlussfassungen und allfällige gerichtliche Auseinandersetzungen darüber bedürfen dann aber eines Mehrheitsbeschlusses, der in der Praxis meist nicht zustande kommt.

Zudem besteht **keine ausdrückliche Verpflichtung, verbindliche Kostenvoranschläge/Angbote einzuholen**. In der Folge kommt es dann oft zu erheblichen Kostensteigerungen, denen sich die Wohnungseigentümer hilflos ausgeliefert fühlen. Hier steht dann oft der Vorwurf im Raum, dass der Verwalter ja gar kein Interesse habe, die Wohnungseigentümer vor den Kostensteigerungen zu schützen, weil er ja auch selber davon profitiere. Tatsächlich können größere Sanierungsmaßnahme zu einem höheren Verwaltungshonorar führen, weil das oft im Verwaltervertrag vereinbart wird (in der Regel 5 % der Sanierungskosten).

Nach Ansicht der BAK sollte daher die gesetzliche Regelung dahingehend verbessert werden, dass der Verwalter verpflichtet wird, vor einer Beschlussfassung über Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, und für größere Verbesserungsarbeiten mindestens drei verbindliche Angebote einzuholen und diese den WohnungseigentümerInnen zuzustellen. Eine Verletzung dieser Verpflichtung sollte ähnlich wie bei der Pflicht zur Abrechnung (§ 34 Abs 3) mit einer Verwaltungsstrafe belegt sein.

Zu § 24 Abs 4:

In Zukunft soll für eine wirksame Beschlussfassung auch die Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen ausreichen, wobei diese Mehrheit überdies zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreichen muss. Damit **wird in bestimmten Konstellationen künftig das Schweigen von Wohnungseigentümern einen Beschluss nicht verhindern, sondern vielmehr begünstigen, sodass auch eine aktive Minderheit Beschlüsse fassen kann**.

Dem versucht der Entwurf dadurch Rechnung zu tragen, dass derjenige, der den Wohnungseigentümern einen Vorschlag für einen Beschluss zur Abstimmung unterbreitet, darin über die gesetzlichen Regelungen über die Stimmenmehrheit zu informieren und darauf hinzuweisen

hat, dass demnach ein auch mehrheitliches Unterbleiben der Stimmabgabe eine wirksame Beschlussfassung nicht jedenfalls verhindert.

Hier sollte nach Ansicht der BAK zusätzlich auch ausdrücklich klargestellt werden, dass **ein Fehlen des im Gesetz geforderten Hinweises auf die neue Möglichkeit einer Beschlussfassung ohne die Mehrheit aller Miteigentumsanteile** dazu führt, dass **kein rechtswirksamer Beschluss** nach der neuen Mehrheitsregel (Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen, die zumindest ein Drittel aller Miteigentumsanteile repräsentieren) gefasst werden kann.

Im Übrigen wird angeregt, in §§ 24 und 25 neu zu regeln, dass für eine rechtswirksame Beschlussfassung nicht auf die Übersendung des Beschlusstextes abzustellen ist, sondern darauf, dass dieser den Eigentümern auch zugegangen ist (und nicht nur übersendet wurde). Es sollte prinzipiell gewährleistet sein, dass alle Wohnungseigentümer tatsächlich Kenntnis erlangt haben und die Möglichkeit hatten, an der Beschlussfassung teilzunehmen. Dies ist insbesondere für Beschlussfassungen außerhalb regelmäßig stattfindender ordentlicher Eigentümersammlungen zu berücksichtigen.

Zu § 30 WEG:

Die **Individualrechte der einzelnen Wohnungseigentümer sollten** im Zuge der WEG-Reform überarbeitet und **verbessert werden**.

a) Gerichtsentscheidungen über Anträge einzelner Eigentümer nach § 30 Abs 1 Z 1 WEG, dass Erhaltungsarbeiten im Sinne des § 28 Abs 1 Z 1 durchzuführen sind, stellen gemäß der Rechtsprechung keinen Exekutionstitel dar (OGH 5 Ob 182/13w). Der entsprechenden Gerichtsentscheidung kommt keine Vollstreckbarkeit zu. Das ist nicht sachgerecht und verzögert notwendige Arbeiten unnötig lange. Daher sollten derartige Anträge wahlweise auch gegen die Eigentümergemeinschaft und den Hausverwalter gerichtet werden können, damit Entscheidungen rascher umgesetzt werden können.

b) § 30 Abs 1 Z 5 WEG enthält derzeit den Verweis auf die Verpflichtungen des Verwalters (nur) gemäß § 20 Abs 2 bis 7. Bei Verstößen gegen die dort genannten Pflichten kann dem Verwalter über Antrag eines Wohnungseigentümers im Außerstreit-Verfahren die Einhaltung derselben aufgetragen werden. Wegen der mit dem Entwurf vorgesehenen Erweiterung der Verwalterpflichten in § 20 (siehe dazu etwa dort der neue Abs 8: Pflicht zur Auskunft über die Namen und die Zustellanschriften der anderen Wohnungseigentümer) muss das **Zitat in § 30 Abs 1 Z 5 jedenfalls adaptiert** werden.

Zudem stellt sich allerdings die Frage nach der sachlichen Rechtfertigung, warum es den Wohnungseigentümern nicht bei allen Pflichtverstößen möglich sein soll, das pflichtgemäße Handeln des Verwalters über einen Antrag iSd § 30 Abs 1 Z 5 iVm § 52 WEG durchzusetzen. Nach derzeitiger Judikatur (OGH 5 Ob 246/08z) **ist es über diesen Weg etwa nicht möglich, der Verwalterin der Liegenschaft die Besorgung der Schneeräumung für die Liegen-**

schaft aufzutragen, damit die Eigentümer der Liegenschaft im Fall eines Unfalls keinen Schadenersatzansprüchen ausgesetzt sind.

Die unklare Trennung der Verwalterpflichten, die einzelne WohnungseigentümerInnen im Außerstreitverfahren durchsetzen können, von den Verwalterpflichten, deren Einhaltung nur von der Eigentümermehrheit im streitigen Verfahren erzwungen werden kann, bedeutet eine prinzipiell zu vermeidende Rechtsunklarheit und ein nicht zu rechtfertigendes Rechtsschutzdefizit für die WohnungseigentümerInnen.

Daher sollten insbesondere auch die Verwalterpflichten nach § 20 Abs 1 WEG und die dem Verwalter als Machthaber nach dem 22. Hauptstück des Zweiten Teils des ABGB auferlegten Verbindlichkeiten (vgl § 20 Abs 9 idF des Entwurfes) von den Wohnungseigentümern mittels Antrag nach § 52 Abs 1 Z 3 WEG durchgesetzt werden können. Dazu hätte § 30 Abs 1 Z 5 folgendermaßen zu lauten:

„5. dem Verwalter bei Verstößen gegen § 20 die Einhaltung dieser Pflichten und der dem Verwalter als Machthaber nach dem 22. Hauptstück des Zweiten Teils des ABGB auferlegten Verbindlichkeiten aufgetragen oder der Verwaltungsvertrag wegen grober Verletzung der Pflichten des Verwalters aufgelöst wird (§ 21 Abs. 3),“.

Zudem wäre es sachgerecht, dass das Gericht bei solchen Pflichtverstößen auch gleich im relativ einfacheren Außerstreitverfahren eine entsprechende Sanktion verhängen könnte.

Zu § 31 Abs 1:

Die Einführung eines gesetzlichen Mindestbetrages für die Beiträge zur Rücklage sollen ein sinnvolles Instrument sein, um ausreichend finanzielle Mittel für erforderliche Sanierungsschritte bereit stellen zu können; insbesondere auch für künftige Aufwendungen zur thermischen Sanierung oder energietechnischen Verbesserung des Gebäudes.

Die WohnungseigentümerInnen werden damit verpflichtet, Vermögen anzusparen, worüber der Verwalter im Rahmen seiner nach außen hin gesetzlich unbeschränkbaren Vollmacht frei verfügen kann. Umso mehr ist es geboten, die Regelungen zum Schutz der WohnungseigentümerInnen und ihres Vermögens zu verbessern, siehe dazu insbesondere die Vorschläge in dieser Stellungnahme zu § 20 und § 30 WEG. Nur beispielhaft seien hier nochmals die Einführung des zwingenden Erfordernisses einer vorangehenden Beschlussfassung bei Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung ab einer bestimmte Kostenhöhe und bessere Kontroll- und Rechtsdurchsetzungsmöglichkeiten für die einzelnen Wohnungseigentümer genannt. **Ohne Einschränkungen der Verwaltervollmacht und ohne Erweiterung der Individualrechte der WohnungseigentümerInnen, insbesondere auch die Schaffung einer effektiven Möglichkeit zur Überprüfung der Abrechnung hinsichtlich einer vernünftigen Wirtschaftsführung, ist die gesetzliche Festlegung einer Mindestrücklage nach Ansicht der BAK abzulehnen.**

Bei der Neuregelung darf auch nicht übersehen werden, dass sich manche Wohnungseigentümer dies mitunter nur schwer leisten werden können, zu denken ist insbesondere an PensionistInnen, die zwar EigentümerIn einer Wohnung sind, aber über ein geringes Einkommen verfügen.

Die **Ausnahmen von der Verpflichtung zur Mindestdotierung einer Rücklage sind äußerst restriktiv, dies ist sachlich nicht nachvollziehbar**. Warum etwa WohnungseigentümerInnen eines vor kurzem durchgreifend sanierten Gebäudes davon ausgenommen sein sollen, die EigentümerInnen in einem kürzlich nach besten energetischen Standards errichteten Neubau jedoch nicht, bleibt im Dunkeln. Ebenso ist es sachlich nicht zu begründen, warum BaurechtsWohnungseigentümerInnen verpflichtend auch dann noch in die Rücklage einzahlen müssen, wenn sie ihr Miteigentum am Gebäude und an „ihren“ Wohnungen in kurzer Zeit – noch dazu meist entschädigungslos – verlieren werden.

Überdies kann **die Regelung zu einer Verteuerung von energetischen Sanierungen führen**. So gibt es etwa in mehreren Bundesländern die Möglichkeit von finanziell günstigen Sanierungsdarlehen über die Wohnbauförderung, die durch die gesetzlich vorgesehene erhöhte Rücklagenbildung mitunter obsolet werden würden. Zudem können WohnungseigentümerInnen mit geringem Einkommen für die Rückzahlung von Sanierungs-Kapitalmarktdarlehen monatliche Zuschüsse/Wohnbeihilfe von Förderstellen erhalten. Jedoch werden solche Zuschüsse und Förderungen für die zukünftig gesetzlich verpflichtende Ansparung der Rücklage nicht gewährt. Damit **könnte die Pflicht zur Mindestdotierung der Rücklage eine energetische Sanierung für die gesamte Gemeinschaft bzw für die einkommensschwächsten WohnungseigentümerInnen mittelbar sogar empfindlich verteuern**.

Die BAK schlägt daher eine Erweiterung der Ausnahmeregelungen vom Gebot der Mindestdotierung vor. Die monatlichen Beiträge zur Rücklage sollten insgesamt jenen Geldbetrag, der sich aus der Multiplikation der Nutzfläche aller Wohnungseigentumsobjekte mit dem nach § 15a Abs 3 Z 4 MRG jeweils geltenden Geldbetrag ergibt, auch dann ausnahmsweise unterschreiten dürfen, wenn sachliche Rücksichtnahmen wie oben dargelegt vorliegen.

Im Übrigen kann sich eine verpflichtende Ansparung einer Rücklage bzw eines Reparaturfonds in Zeiten von Negativzinsen und Verwahrtgelten der Banken sogar als Verlustgeschäft herausstellen.

Zu § 52 Abs 2 Z 4:

Das WEG 2002 sieht vor, dass eine **Verständigung der Wohnungseigentümer bei sie betreffenden Gerichtsverfahren** in vielen Fällen **durch Anschlag im Haus** erfolgt. Die Rechtsprechung hat klargestellt, dass eine vorzeitige Entfernung des Anschlages nicht schädlich ist.

Die praktische Folge ist jedoch, dass dann viele Wohnungseigentümer von Anschlägen im Haus nicht Kenntnis nehmen können, was **ein erhebliches Rechtsschutzdefizit** darstellt. Besonders schwerwiegend ist dies in Fällen, in denen Wohnungseigentümer direkt benachteiligt werden können (zB bei Anträgen an das Gericht, auf Zustimmung zu Änderungen, die

andere Wohnungseigentümer beeinträchtigen, oder zur Beschlussanfechtung). Zumindest in derartigen Fällen sollte eine Zustellung des Antrages direkt an die betreffenden Wohnungseigentümer erfolgen und nicht über Hausanschlag.

Wir ersuchen um Berücksichtigung unserer Anliegen und Anregungen.

