

II-6586 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen
des Nationalrates XVIII. Gesetzgebungsperiode

Nr. 3288/J

1992-07-09

Anfrage

der Abgeordneten Madeleine Petrovic und FreundInnen

an den Bundesminister für Justiz

betreffend das ungebremste und legalistisch nicht bekämpfte Vordringen mafioser Praktiken auf unserem Wohnungsmarkt

Der in der Beilage angeschlossene Bericht einer parteiunbundenen Konsumentenschutzeinrichtung auf dem Gebiet des Wohnungswesens faßt, gestützt auf Aussagen des Generaldirektors für die öffentliche Sicherheit, die sich verschlimmernden Zustände betreffend mafiose Praktiken auf dem Wohnungsmarkt treffend zusammen.

Die unterfertigte Abgeordnete weiß aus eigener Wahrnehmung, daß immer mehr Zinshäuser und mittlerweile auch Eigentumswohnhäuser in die Hände von skrupellosen Spekulanten gefallen sind, die mit verbrecherischen Methoden trachten, AltmietnerInnen bzw. AlteigentümerInnen aus dem Hause hinauszuekeln. Die Praktiken reichen von der Sperre von Versorgungsleitungen über willkürliche systematische Gerichtsklagen mit rein schikanösem Charakter, bewußte Steigerungen der Betriebskosten, etwa durch tagelanges Laufenlassen des Wassers in leerstehenden Objekten, Versprühung von Substanzen mit ekelregendem Geruch im ganzen Haus, bewußte Verursachung von Schäden, etwa im Bereich des Daches bis hin zu gemeingefährlichen Handlungen wie etwa dem Aufbringen rutschiger Substanzen im Stiegenhaus.

Offenbar bedingt durch schwere Meinungsdifferenzen der Koalitionsparteien in einzelnen Fragen ist es bislang trotz vielfacher politischer Aussagen von Wohnungspolitikern nicht einmal gelungen, einen Schutz der Wohnungsnutzer vor derartigen verbrecherischen und mafiosen Bedingungen sicherzustellen, geschweige denn, daß eine sinnvolle Regelung im Bereich der Beschränkung der Mietzinse sowie der Aufwertung der Mitspracherechte der WohnungsnutzerInnen erreicht wurde.

Überdies herrscht ein von der Sache her nicht gerechtfertigter und sachdienliche Lösungen offenbar blockierender Kompetenzkonflikt zwischen Justizressort und Wirtschaftsressort, der zur Fortsetzung dieser unerträglichen Situation führt.

Die unterfertigten Abgeordneten stellen daher die folgende

Anfrage:

1. Wann werden Sie endlich gegen diese lebensgefährlichen und unerträglichen mafiosen Praktiken auf dem Wohnungsmarkt aktiv ?
2. Welche Maßnahmen werden Sie setzen und wann ?
3. Namhafte Wohnungspolitiker wie etwa der Wiener Wohnbaustadtrat haben Straftatbestände für Mieterterror vorgeschlagen. Wie stehen Sie dazu ? Können Sie sich in derartigen Fällen auch eine Beweislastumkehr zugunsten der WohnungsmieterInnen und zulasten der Wohnungsspekulanten vorstellen ?
4. Wie stehen Sie persönlich zu einer Änderung der Vorschriften betreffend die Zustellung gerichtlicher Klagen in diesem Bereich, etwa in der Richtung, daß Gerichtsklagen nachweislich die Betroffenen erreicht haben müssen, angesichts der Tatsache, daß derzeit gezielt Urlaubsreisen bzw. Krankenhausaufenthalte von MieterInnen dazu mißbraucht werden, Klagshinterlegungen und Versäumungsurteile zu erwirken ?
5. Wie stehen Sie persönlich dazu, daß Kündigungs- und Räumungsklagen angesichts des ausufernden schikanösen Mißbrauchs dieser Instrumente einer vorangehenden Plausibilitätsprüfung durch die Schlichtungsstellen bzw. die Gerichte unterworfen werden müssen ?
6. Wie stehen Sie dazu, daß Betriebskosten-Wucherern im Wiederholungsfall die automatische Pflicht zur Vorlage der Abrechnungen bei den Interessensvereinigungen der WohnungsnutzerInnen gerichtlich vorgeschrieben werden kann ?
7. Auch mit dem sogenannten Erhaltungsbeitrag wird in großem Stile Mißbrauch betrieben, leider auch unter Beteiligung von Gebietskörperschaften wie etwa der Gemeinde Wien. Mittlerweile sind seit der Einführung dieser Möglichkeit zur zweckgebundenen Anhebung der Zahlungsverpflichtungen der WohnungsnutzerInnen mehr als zehn Jahre vergangen, ohne daß es zu Rückzahlungen gekommen ist. Dem Vernehmen nach laufen die Verhandlungen zwischen den Koalitionspartnern hinter verschlossenen Türen dahingehend, daß diese Beträge entweder weiter befristet vorgetragen werden (Erstreckung der Verwendungspflicht auf fünfzehn Jahre) bzw. sogar Teil der Hauptmietzinsreserve werden sollen. Wie stehen Sie persönlich zu derartigen Ansätzen eines gesetzlichen Eingriffs in bestehende Rechte der MieterInnen lediglich zum Vorteil einer Seite, nämlich der Spekulantenseite und zum Nachteil der WohnungsnutzerInnen ?

- 3 -

8. Treten Sie persönlich für eine sofortige Rückzahlung der nicht verwendeten Erhaltungsbeiträge ein ? Wenn nein, warum nicht ?
9. Wie beurteilen Sie persönlich den Ausschluß der Opposition von den Mietrechtsverhandlungen und den Mißbrauch des Institutes des Entschließungsantrages zur Novellierung von Rechtsbereichen, die zu den Lebensgrundlagen von Menschen gehören, ohne ein ausführliches Begutachtungsverfahren ?



Hinweise - Informationen

Parteiungebundener Konsumentenschutz im Wohnungseigentum

1123 Wien, Fach 7

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

28. Jg., Nr. 3/1992

1. Die "russische Mafia" drängt auf unseren Wohnungsmarkt!

Das ist auch die Meinung des Gen. Dir. für öffentl. Sicherheit, Mag. Michael Sika, und er weiß, wovon er spricht.¹⁾

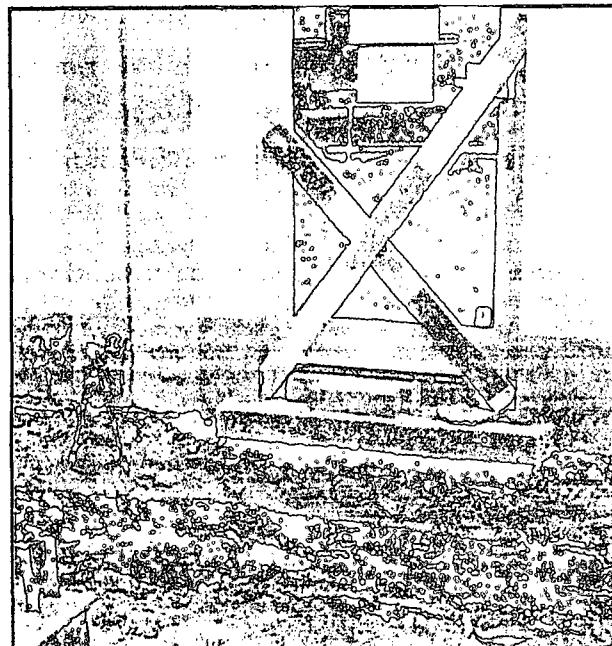
Es sind keineswegs nur "Russen", also Bürger der einstigen Sowjetunion, jedoch internationale Banden, oft, aber nicht immer Ausländer. Bevorzugte Arbeitsgebiete der "russischen Mafia" sind der Diebstahl und das Verschieben von Autos ins Ausland, Schutzgelderpressung, Scheckkartenbetrug, Drogen- und Waffenhandel. Daß es in Österreich seit einiger Zeit organisierten Autodiebstahl gibt, beweist die Statistik,²⁾ Schutzgelderpressungen von zugewanderten Wirten hat die Presse wiederholt gemeldet, und Drogenkuriere werden bei uns fast schon mit Regelmäßigkeit gefaßt.

Aber das hat doch nichts mit unserem Wohnungsmarkt und insbesondere mit dem Wohnungseigentum zu tun? Doch! "Erfolgreiche" Mafia-Bosse neigen allmählich dazu, ihr fragwürdig erworbenes Vermögen zu "waschen", anzulegen und sich zu "Geschäftsleuten" zu mausern, die dann nicht unter augenscheinlicher Verletzung, sondern unter Ausnutzung des Rechtsstaates – wieder auf Kosten anderer – agieren.

Oft gruppieren sich diese Elemente neu in der Haft, in Stein oder Graz-Karlau, Österreicher mit ihrer hier wertvollen Staatsbürgerschaft werden beigezogen, nach der Entlassung wird flugs eine Ges. m. b. H. oder gleich mehrere, verbunden mit einer "Holding", gegründet, und dann kann etwa in den Juwelenhandel oder in den Immobilienmarkt eingestiegen werden. Manche Banken fragen wenig, woher die zur Sicherstellung angebotenen Goldmünzen kommen, gewähren großzügig Kredite, Mietobjekte werden gekauft und zur Wertsteigerung auch von geschützten Mietern "freigemacht"; ehemalige Schutzgelderpresser haben da Erfahrungen, wie man vorgeht. Es stört wenig, wenn sich in diesen Häusern schon einige Eigentumswohnungen befinden – die werden halt besonders "behandelt", etwa durch Steigerung des monatlichen Rücklagenbeitrages auf unleistbare Höhe³⁾.

Diese Art von "Unternehmertum" kann sich auf unserem Wohnungsmarkt aber deshalb so leicht breitmachen, weil ihr Jahrzehnte hindurch unsere eigene "ehrenwerten Baugesellschaft" den Boden bereitet, weil sie die Sümpfe angelegt hat. Die Umtriebe der Prinkes, Zylas und Schiedeks⁴⁾ haben das Klima der Korruption aufgeheizt, und zwar politisch gedeckt.

Für Wohnungseigentümer wäre die Situation halb so schlimm, würde ihnen von Anfang an das Miteigentümerrisiko bewußtgemacht, wäre die Wahrung ihrer Rechte eine Selbstverständlichkeit, würde ihre Entscheidungsfähigkeit nicht ganz geziert durch Errichtung von Großliegenschaften, über umfassende Verwaltungsverträge und zerset-



Der U-Bahnbau brachte den Gründungsmangel zutage: Das Mischek-Fertigteilhaus in 1200, Hellwagstraße 14/Dresdner Straße 49, wurde unter Verzicht auf eine neue Fundamentierung zumindest teilweise auf alte Ziegelfundamente gestellt. Siehe Punkt 3.

zende Herrschaftsstrategien minimiert.⁵⁾ Es ist zu befürchten, daß das Bewirtschaften von Wohnungseigentumshäusern, nicht das Bewohnen im Mittelpunkt der anstehenden Reform des Wohnungseigentumsrechtes stehen wird, also das Geschäft, nicht die Befriedigung des Grundbedürfnisses Wohnen. Das 2. Wohnrechtsänderungsgesetz hat solche Ansätze bereits gezeigt.⁶⁾ Auch die "russische Mafia" würde davon profitieren. Wenn der Gesetzesentwurf dem Nationalrat zur Abstimmung vorliegt, werden die Berichterstatter ihn (und damit sich selbst) sicherlich loben. Zu Recht? Das fragt

Ihr
Dr. Josef Mentschl

¹⁾ Kurier, 13. 6. 1992 * ²⁾ Geschätzter Schaden in den letzten 10 – 12 Monaten durch Autodiebstähle: 700 – 800 Mio öS (Kurier, 10. 6. 1992) * ³⁾ Siehe diese Methode in den GdW-Inf. 1991-5-8D * ⁴⁾ GdW-Inf. 1989-4-1 * ⁵⁾ GdW-Inf. 1992-2-1 * ⁶⁾ GdW-Inf. 1991-2-10

2. Solidarhaftung schlichter Miteigentümer

Mit Schreiben vom 17. 4. 1991 setzte die WAV Wohnungs Ankauf und Vermietungsgesellschaft m. b. H., 1160, die schlichten Miteigentümer ("Wohnungseigentümer") in 1050, Schönbrunner Str. 96,

"in Kenntnis, daß die <Konkurs-> Masse Baugesellschaft Raupach <Miteigentümerin am Mietanteil. Anm. d. Red. > der Miteigentümerschaft Betriebskosten von

öS 201.942,21 Va. 1. 3. 1991 schuldet und fordern wir Sie als Solidarschuldner auf, diesen Betrag innerhalb von 8 Tagen zur Einzahlung zu bringen, ansonsten wir genötigt sind, Rechtshilfe in Anspruch zu nehmen."

Die Berechtigung einer solchen Forderung muß selbstverständlich nachgewiesen werden, auch im Altmietsbau. Aber auch wichtig: möglichst rasche Verbindung des schlichten Miteigentumsanteils mit Wohnungseigentum (Nutzwertberechnung und Abschluß eines Wohnungseigentumsvertrages).

3. Der U-Bahnbau brachte es zutage

Technische Untersuchungen sind erforderlich, um den Bau einer Linie der U-Bahn durchzuführen, so auch wegen des Streckenabschnittes "Hellwagstraße" der U 6 am Hause 1200, Hellwagstraße 14/Dresdner Straße 49. Wir zitieren aus vorliegenden Gutachten:

MA 64-U 117/90, Verhandlungsschrift vom 1. 3. 1991:
"Das Haus 14 wurde in den Jahren 1966 bis 1973 errichtet. ... Bei der Fundierung wurden insoferne Mängel festgestellt, als das Haus unterschiedlich gegründet ist (zum Teil auf altem Ziegelmauerwerk der Vorbebauung, zum Teil in Anschüttungen und zum Teil in gewachsenem Schotter).... In der Hoffassade sind Risse, die durch Setzungen bedingt sein könnten, ..."

Technologisches Gewerbemuseum, 1200, vom 18. 1. 1991:

"Messungen in einem Gebäude aus Mischek-Fertigbeton-Elementen zeigten, daß in dieser leichten Bauweise etwas größere Körperschallpegel auftreten als in massiven alten Gebäuden."

Arch. Dipl.-Ing. G. Apfelbacher, 1120, 11. 11. 1991:
"Aufgrund der nicht vorhandenen Kenntnis des Dachaufbaues und der Detailanschlüsse ist eine detaillierte Auffindung der Ursachen der Feuchtigkeitseintritte vorerst nicht möglich." <Pläne fehlen, wie meistens! Anm. d. Red. >
"Die in Stiege IV Top ... vorhandenen Verfärbungen im Fensterparapetbereich sind auf einen mangelhaften Einbau dieser Fenster zurückzuführen."

Arch. Dipl.-Ing. G. Apfelbacher, 1120, 6. 11. 1991:
"Die Einfassungen der Geländerstützen sind relativ starr mit dem Fertigteil verbunden ... Dies ergibt die Wahrscheinlichkeit, daß Verschiebungen der beiden Bauteile, welche in ihren Ausmaßen nicht koordiniert sind, zum Schadhaftwerden der Geländereinfassungen führen und dort Wassereintritte verursachen."

Prof. Dipl.-Ing. Dr. Erik Würger, 29. 12. 1990:
"Die Kellervände sind zum Teil zufolge des in den Muffensteinößen undichten Hauskanals durchfeuchtet. . ."

Versuchs- und Forschungsanstalt der Stadt Wien, 17. 10. 1984:

"Schadhaft sind eindeutig die Dehnfugen ... Die Konstruktion der Dehnfugen <auf den Dächern. Anm. d. Red. > stellt eine problematische, wenn auch billige Lösung dar."

Hauszustandsfeststellung, Teil B, U-Bahnlinien, Zusammenfassung:

"Diese Nässebeschäden sind zum Teil bereits knapp nach Fertigstellung des Gebäudes aufgetreten und stellen nach der Ansicht des Unterfertigten eindeutig einen baulichen Mangel dar, der zu einer eindeutigen Verminderung der Wohnqualität führt."

Zwei Jahrzehnte Mängelgeschichte eines geförderten Wohnhauses, einer "Sparkasse"! Siehe Bild auf Seite 1.

4. Dachbodenausbau: Ein Haus auf dem Dach?

Eine Feststellung vorweg: Über ausbaufähige Dachböden verfügen nur Häuser mit Schrägdächern, und diese wurden in Österreich fast ausschließlich vor dem Ersten Weltkrieg errichtet. Große Wohnhäuser aus der Zeit nach 1945 sind meist mit Flachdächern ausgestattet, und deren

zurückgesetztes Obergeschoß mit vorgelagerter Terrasse ist praktisch ein von vorneherein ausgebauter Dachboden; Probleme ergeben sich dort oft wegen mangelhafter Wärmedämmung und Dickeit der (Preßkies-) Flachdächer und der Terrassen. Die Maklerwerbung preist bisweilen den Fernblick (u.U. nur auf andere Dächer und Rauchfänge), den günstigeren Lichteinfall und eine ruhigere Lage an; von den Problemen, die den Käufer erwarten, wird kaum gesprochen.

Von herkömmlichen Zinshausbesitzern werden Dachflächen oft "roh" zum Selbstausbau angeboten, sog. Verwertungsgesellschaften verkaufen meist Wohnungen auf schon ausgebauten Böden. Beim Selbstausbau muß man jedoch berücksichtigen, daß sich insbesondere wegen der Dachschrägen und des erhöhten Steigenhauses (Liftes) aus 1 m² unausgebauter Dachfläche nur 0,7 m² Wohnnutzfläche ergeben. Wichtig ist ein wohlüberlegter Kaufvertrag, in dem mögliche Probleme geregelt sind: Da kann es Nutzungsrechte von Mietern geben (Wäscheaufhängen, Antenne), da können unerwartete Kosten für die notwendige Nutzwertberechnung und die Verstärkung der Steigleitungen sowie den Einbau eines Liftes auftreten sowie Sanierungskosten, wie sie eben an allen alten Häusern erforderlich werden (z.B. Beseitigung des Mauerschwamms im Keller). Die Beauftragung eines Architekten (und wohl auch eines Generalunternehmers) ist erforderlich. Die Beschaffenheit des Dachstuhls, die Tragfähigkeit der Decke und andere Probleme sind zu berücksichtigen, ebenso noch zu erteilende behördliche Auflagen. Erscheint der Kauf einer "rohen" Dachbodenfläche zum Selbstausbau fürs erste billiger zu sein (öS 3.000 - öS 10.000 pro m²), so ergeben sich mit den Ausbaukosten (im günstigsten Fall öS 12.000, bei Überwindung von Bauhindernissen und bei Luxusausstattung Kosten bis zu öS 30.000 pro m²) stattliche Preise (Angaben nach GEWINN 4/92, 188 ff.); das Risiko, daß unerwartete Probleme und ebensolche Kosten auftreten, ist hier sehr groß.

Die zweite Möglichkeit ist, die "rohe" Dachbodenfläche zu kaufen, wobei sich aber der Verkäufer, meist eine "Verwertungsgesellschaft", die Rolle des "Bauherrn" vorbehält; handelt es sich hier um einen "Betreuungsbau", dann sind Baukostensteigerungen möglich, ja wahrscheinlich. Drittens werden fertig ausgebauten Dachböden mit Fixpreisen bis zu öS 50.000 pro m² angeboten. Aber auch hier kann es unangenehme Überraschungen geben, wenn z.B. die Kamintürchen nicht über die Dachfläche versetzt worden sind, sodaß der Rauchfangkehrer die Kehrungen etwa vom Wohnsalon der Dachwohnung aus vornehmen muß.

Nicht vergessen darf der Käufer eines Dachbaus, daß er einen Anteil an einem alten Haus erwirbt, an dessen Erhaltung er anteilig mittragen muß.

5. Causa Engelich/Hammel: HAKUS REAL nicht rechtswirksam zum Verwalter bestellt

Die HAKUS REAL, 1010, vertreten von RA Dr. W. Dellhorn, 1010, hatte eine Miteigentümerin in 1190, Döblinger Hauptstraße 15, auf Zahlung eines angeblichen Betriebskostenrückstandes von

öS 3.733,40 geklagt. Die Beklagte hatte unter dem Hinweis, daß HAKUS REAL nicht ordnungsgemäß bestellt worden sei und daß mangels ordnungsgemäßer Abrechnung der Vorverwalterin Dr. G. Engelich, 1010, die vorgeschriebenen Beträge nicht nachvollziehbar seien, die Vorschreibung nicht anerkannt; sie bezahlte vielmehr einen nach Selbst-einschätzung verminderten Betrag.

Mit Beschuß vom 5. 5. 1992 hat das BG Döbling (5 C 383/91i) die Klage mit folgender Begründung abgewiesen:

"Für die Beschußfassung gemäß § 14 WEG bestehen keine besonderen Regeln. Es muß aber eine rechtzeitige Verständigung der Miteigentümer vorausgehen und eine Außerungsmöglichkeit geboten werden (MietSlg. 34.537 und 36.622). Im vorliegenden Fall sind zur Beschußfassung am 14. 3. 1991 jedoch nicht sämtliche Miteigentümer beigezogen worden, weshalb kein ordnungsgemäßer Beschuß im Sinne des § 14 WEG zustandegekommen ist. Die klagende Partei ist daher nicht wirksam zum Hausverwalter bestellt, weshalb die Klage abzuweisen war."

Diese Entscheidungsbedingung gilt selbstverständlich auch bei Reparaturvergaben.

Die Entscheidung ist noch nicht rechtskräftig; wird sie bestätigt, kann man davon ausgehen, daß auch in anderen Häusern mit Engelich-Mehrheit die Bestellung von HAKUS REAL nicht rechtswirksam ist.

Anmerkung: HAKUS REAL hatte für den 14. 3. 1991 zu einer Miteigentümerversammlung mit einem Tagesordnungspunkt "Nachvollzug der Abstimmung über die Bestellung der Hausverwaltung" geladen, wo lediglich die HV Dr. G. Engelich als Vertreterin der Mehrheitseigentümer, Albert Engelich, der Bezirksrichterin Mag. Dorothea Engelich und des Arztes Dr. Georg Engelich, für HAKUS REAL stimmte.

Einem Schreiben der drei Engelich-Miteigentümer vom 22. 1. 1991 entnehmen wir, sie könnten den übrigen Miteigentümern die umstrittene Verwaltung HAKUS REAL mit Beschuß hinter deren Rücken auferlegen; dort heißt es:

"Wir geben Ihnen bekannt, daß wir an der Hausversammlung am 28. Jänner nicht teilnehmen werden.

Als Mehrheitseigentümer haben wir die Firma HAKUS REAL, 1010, Riemergasse 1, < auch die Adresse der Vorverwaltung Dr. G. Engelich, Anm. d. Red. > zur Verwaltung des Hauses Döbling Hauptstraße 15 mit Wirkung vom 1. Feber 1991 bestellt.

Sollten Sie uns eine andere Verwaltung vorschlagen wollen, erklären wir Ihnen, daß wir dem nicht zustimmen würden."

Was macht aber HAKUS REAL! Geschäftsführer H. Hammel, obwohl nicht Verwalter, lädt mit Schreiben vom 2. 6. 1992 zu einer weiteren "Hausversammlung", und zwar in seine Kanzlei, wo der "Nachvollzug" der rechtsunwirksamen Abstimmung nunmehr wiederholt werden soll. Dabei ist ein Bestellung rückwirkend ab 1. 2. 1992 vorgesehen.

Dazu eine Elferfrage: Wie verwaltet man rückwirkend? H. Hammel – ein Verwaltungsphänomen?

6. Gerichtliche Entscheidungen

A) Recht auf Eigentumsfreiheitsklage für jeden einzelnen Wohnungseigentümer

Eigenmächtige Eingriffe eines Miteigentümers in das gemeinsame Eigentum (hier: die Errichtung einer begehbarer Terrasse auf einem Zubau) kann

jeder Mit- und Wohnungseigentümer abwehren, indem er beim zuständigen Bezirksgericht eine Eigentumsfreiheitsklage einbringt und darin die Beseitigung der Veränderung und die Herstellung des vorigen Zustandes verlangt (OGH vom 12. 11. 1991, 5 Ob 1078/91 – WoBl. 1992-5, S. 113).

B) Grundsätzliches Rücktrittsrecht bei Konkurs des Käufers rechtswidrig

Gemeinnützige Bauvereinigungen sichern sich oft mit einer Klausel in Anwartschaftsverträgen ein Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag, wenn über das Vermögen des Käufers (Wohnungseigentumsbewerbers) der Konkurs eröffnet würde. Mit OGH-Entscheidung vom 11. 9. 1990, 5 Ob 66/90, wurde nunmehr festgestellt, daß einer solchen Bestimmung § 24 Abs. 4 WEG entgegensteht und sie daher rechtswidrig ist. Der Rücktritt ist nicht gerechtfertigt, solange der Käufer seinen Zahlungsverpflichtungen aus dem Vertrag, z.B. mit Hilfe Dritter, nachkommt. (WoBl. 1991-3, S. 58f.)

C) Nur der Verwalter kann Rückstände einklagen

Auf Veranlassung der Hausverwaltung Immobilien-Commerz GmbH., 1070, hatten mit Hilfe des Verwalteranwaltes Dr. Georg Krasser, 25 Mit- und Wohnungseigentümer, darunter die Sängerin Stefanie Werger, den sechsundzwanzigsten des Hauses 1150, Dankwartgasse 8, wegen eines angeblichen Außenstandes von öS 92.642,49 geklagt (vgl. GdW-Inf. 1992-1-3). Das Begehr wurde nun auch vom OLG Wien als Berufungs- und Rekursgericht mit Entscheidung vom 7. 5. 1992, 14 R 17/92, 14 R 16/92, abgewiesen, und zwar mit einer sehr klaren Begründung:

"Die Einforderung von Betriebskosten bzw. -vorschüssen gehört zur ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft. Sobald ein Verwalter bestellt ist, kann kein Miteigentümer selbständig Verwaltungshandlungen vornehmen (Fai-stenberger-Barta-Call, WEG § 17 Rz 17). Durch die Verwalterbestellung werden die Verwaltungsrechte des einzelnen Miteigentümers auf die Selbsthilfen nach § 15 Abs. 2 letzter Satz WEG und die Abwehr von Übergriffen einzelner Wohnungseigentümer, die der Mehrheit auf Weisungen an den Verwalter reduziert (Würth in Rummel § 17 WEG Rz 5) . . . Die Einforderung von Betriebskosten bzw. Vorschüssen steht nicht mehr den einzelnen Wohnungseigentümern oder deren Mehrheit, sondern nur dem Verwalter selbst zu (MietSlg. 33.479, 35.627)."

Aus einer anderen Perspektive gesehen: Der Hausverwalter, der ja in erster Linie wissen muß, ob tatsächlich Außenstände vorliegen, kann nicht Miteigentümer vorschicken – und sie ohne eigenes Risiko klagen und verlieren lassen; er muß vielmehr im eigenen Namen klagen. Wie problematisch auch die in der Dankwartgasse gewählte Vorgangsweise ist, beweist der Umstand, daß bei den Verhandlungen nie einer der Kläger, wohl aber Verwaltungsführer Fraberger anwesend

DER AKTUELLE HINWEIS!

Bis 30. Juni hat der Verwalter jedem Wohnungseigentümer ein Exemplar einer vollständigen Gesamtabrechnung zu übergeben (Siehe: GdW-Sonderinformation "Jahresabrechnung – Check-Liste").

gewesen ist. Eine bedauerliche Erscheinung im Wohnungseigentum: Sogar als Kläger verhalten sich zersetzte Miteigentümergemeinschaften passiv!

7. An ihren Widersprüchen sollt ihr sie erkennen!

○ A) Hausverwalter Komm.-Rat Prof. Hans Wertitsch, 1040, Sachbearbeiter Wertitsch jun., schreibt in einer "Bewerbung um die Verwaltung":

"In aller Regel werden drei Offerte eingeholt und danach den Wohnungseigentümern samt erläuterndem Rundschreiben zur Beschlusßfassung vorgelegt. (Ausgenommen sind Veranlassungen aufgrund höherer Gewalt bzw. Kleinreparaturen und dringende Maßnahmen.) Beiliegend übersende ich Ihnen ein Muster einer u.a. von der Behörde geforderten Verwaltungsvollmacht, die von der Majorität der Wohnungseigentümer zu unterfertigen wäre ..."

Als Verwalterhonorar schlage ich Ihnen öS 22,20 zuzügl. 20 % MWSt. (MRG-Richtlinien) pro Jahr vor. . ."

Und was steht in der gleichzeitig zur Unterzeichnung vorgelegten Vollmacht (Burda-Verlag, Lager Br. 11 VN; vgl. GdW-Inf. 1992-1-5); sie

"ermächtigt . . . zu allen Rechtsgeschäften und Rechts-handlungen, welche die ordnungsgemäße Verwaltung der Liegenschaft betreffen; . . . zur . . . Aufnahme von Anleihen und Darlehen, . . . Führung von Prozessen, Abschluß von Vergleichen . . . <alles ohne vorherigen Miteigentümerbeschluß. Anm. d. Red. >

Auch die Honorarforderungen sind ganz andere, denn von einem Honorar nach MRG-Richtlinien ist in dieser Vollmacht keine Rede mehr:

"Für die Berechnung des Verwalterhonorars und die sonstigen auf Grund dieser Vollmacht entstehenden Ansprüche des Verwalters anerkennen wir die Sätze der jeweiligen Richtlinien der Bundesinnung".

Das läuft bei größeren Häusern auf 3 % des Neubauwertes hinaus und ist wesentlich höher als das Honorar nach MRG. Also viel mehr Rechte und ein viel höheres Honorar für den Verwalter in der Vollmacht als in der Bewerbung. Die Vollmacht aber wird von den Wohnungseigentümern unterschrieben und bindet sie, nicht das Bewerbungsschreiben des Verwalters!

Außerdem begeht die HV Wertitsch hier auch die Ermächtigung zum Abschluß von

"Versicherungsverträgen in angemessenem Umfang, wobei Vergütungen der Versicherungsanstalten für die Vorarbeiten ohne Anrechnung auf das übliche Honorar gebühren,"

also Versicherungsprovisionen, die in der Praxis meist 30 % der Prämie im Jahr des Abschlusses und später 10 % betragen; oft erfolgt aber jährlich ein Neuabschluß (für 10 Jahre) zur Inflationsabgeltung, sodaß zumindest für die Steigerung jährlich 30 % anfallen können.

Falsch und irreführend im Sinne der Wertitsch-Geschäftsinteressen ist die Behauptung, diese Vollmacht werde u.a. "von der Behörde" gefordert. Also Vorsicht!

Zur Wertitsch-Praxis vgl. auch GdW-Inf. 1991-2-15a, 1991-3-12A.

○ B) Die HV Franz Dangl, 1180, brachte beim BG Innere Stadt, 22 C 385/92, eine Mahnklage gegen eine Mit- und Wohnungseigentümerin des Hauses 1060, Mariahilfer Gürtel 6, ein und beschrieb ihren Anspruch wie folgt:

"Wir haben über Auftrag der Beklagten Zahlungen an den Reparaturfonds des Wohnungseigentumsobjektes . . . der Beklagten vorgenommen."

In der "Aufgliederung des Rückstandes" wider-

spricht sich die HV Dangl, indem sie vor allem "Betriebskosten" u.a. fordert.

Übrigens hat die Beklagte niemals die Verwaltung beauftragt, Zahlungen an den "Reparaturfonds" (richtig: an die Rücklage) zu leisten.

○ C) Die gemeinnützige ÖWGES, 8010, empfiehlt in ihrem Begleitschreiben zur "Jahresabrechnung 1991" z.B. den Miteigentümern in 8720 Spielberg, Marktplatz 4, die "moderne Zahlungsabwicklung per Abbuchungsauftrag" als "kosten- und zeitsparend" und beruhigt:

"Selbstverständlich haben Sie die entsprechenden Kontrollmöglichkeiten . . ."

Die "Jahresabrechnung 1991" selbst widerlegt diese Behauptung; sie bietet höchst unzureichend Kontrollmöglichkeiten, denn sie entspricht nicht im entferntesten den zwingenden Bestimmungen des § 17 Abs. 2 Z. 1 WEG (OGH 5 Ob 19/81), u.a. wegen mangelhafter Detaillierung, Individualisierung und fehlender Belegbezeichnung.

Hingegen verrät der Schlussatz dem Wohnungseigentümer, wer den Vorteil dieser Zahlungsabwicklung hat:

"Schuld wird im Mai zu Lasten Ihres Kontos Kto. Nr. . . . Bankleitzahl . . . verrechnet."

Also Abbuchung einer angeblichen Schuld vom Privatkonto auch ohne Miteigentümer-Kontrolle! Vgl. GdW-Inf. 1992-1-9b!

8. Sind Notare auch nicht mehr das, was sie einst waren?

In unserer Rechtsordnung hat der Auftragnehmer die Interessen des Auftraggebers zu wahren. Eine Unterscheidung unserer Rechtswirklichkeit kennt die Papierform jedoch nicht: den De-facto-Auftraggeber, der einen Auftrag verschafft und weitere erhoffen läßt, und den weniger wichtigen De-jure-Auftraggeber, der einen Auftrag erteilt und bezahlen muß. Konkreter: Eine Bauvereinigung führt einen Notar oder Rechtsanwalt als Vertragsverfasser ein, und die Wohnungseigentumsbewerber müssen seine Leistung honorieren. Das Verhalten dieser Vertragsverfasser nötigt die Zahlenden bisweilen zur Frage, wessen Interessen hier vertreten werden.

○ A) Die Kaufverträge der "GL Bautreuhand GmbH", 1180, Eckergasse 2/7, für den Abverkauf der Wohnungen des Altmietshauses in 1100, Buchengasse 132 / Neilreichgasse 29, werden bei Notar Dr. Stefan Kralik, 1180, abgeschlossen; daß sich die Verkäufer "Um-, Zu- und Aufbauten", insbesondere den Dachbodenausbau, ohne Gegenleistung im einzelnen Fall vorbehalten, gehört heute – leider schon zur Norm.

Bei Unterzeichnung wird der überraschte Käufer aber im Notariat noch mit einer schon vom Notar vorbereiteten "Vereinbarung" (23. 4. 1992) konfrontiert, mit der er zwei Kaufleuten, nämlich Ludwig Pohn und Gottfried Kratzl, sie geben die Adresse der "GL" auch als die Ihre an, das Vorkaufsrecht für unbestimmte Zeit an den eben gekauften Liegenschaftsanteilen (+ Wohnung) einräumt – für nichts und wieder nichts. Und das gilt nicht nur für die Wohnung im gegenwärtigen Zustand, sondern auch für künftige Verbesserungen, denn WC und Dusche muß sich der Käufer erst einbauen lassen. Was den Begünstigten diese

- 5 -

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

1992-3 - 8, 9

Vereinbarung wert ist, belegt die Tatsache, daß sie sämtliche Kosten für deren Durchführung übernehmen.

Die Frage, warum sich die "GL Bautreuhand" nicht direkt das Vorkaufsrecht gesichert hat, könnte sich aus der Unsicherheit der Rechtslage beantworten: Falls eine "Verwerterin" von Altmiethäusern Wohnungseigentumsorganisator iS des § 23 Abs. 1 WEG ist, wäre ein von ihm abverlangtes Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Z. 4 WEG rechtsunwirksam.

○ B) Die gemeinnützige Kamptal, 3580 Horn, begeht in dem vom Öffentlichen Notar Dr. Robert Steiner, 3542 Gföhl, entworfenen "Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag" für die Anlage 2304 Orth/Donau, Graf-Salm-Gasse 3 / Im Schloßgarten 1 - 15, einen gemäß § 24 Abs. 1 Z. 4 WEG rechtswidrigen Haftungsausschluß ("Die Verkäuferin haftet weder für ein bestimmtes Ausmaß noch für die Lage und Beschaffenheit des Vertragsobjektes, . . .") - eine leider verbreitete Praxis!

○ C) Das Notariat Dr. Bruckbauer, 4020, hatte den Wohnungseigentumsbewerbern in 4020, Dinghoferstraße 58, den Entwurf eines Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages ebenfalls mit einem rechtswidrigen Haftungsausschluß vorgelegt. Als eine Wohnungseigentumsbewerberin auf GdW-Rat hin von ihrem guten Recht Gebrauch machte und sich weigerte, diese mangelhafte Urkunde zu unterzeichnen, drohten ihr die De-facto-Auftraggeber des Notars, die gemeinnützigen "Wohnungsfreunde", 4020, mit einer Schadenersatzforderung, aber nicht nur sie. Ein Mitbewerber, Dr. Ernst Wittmann, der sich ausdrücklich als "Notariatskandidat" bezeichnete und hier die Möglichkeit gehabt hätte, seine Sachkenntnis zu beweisen und für eine korrekte Fassung des Vertrages einzutreten, betrachtete sich nicht durch die rechtswidrige Klausel, sondern durch den Umstand geschädigt, daß die Frau an der Rechtswidrigkeit Anstoß nahm und ihre Folgerungen daraus zog. Ein vielversprechender Nachwuchs!

Die GdW richtete deshalb eine Beschwerde an die Notariatskammer für Oberösterreich, 4041, und erhielt von deren Präsidenten, Dr. Hans Oppitz (Datum: 22. 11. 1990, Zl. 670/90) eine Antwort, in der es heißt:

"In der Reaktion des Wohnungswerbers Dr. Ernst Wittmann, Frau M. K. für den Schaden, den er durch ihre Unterschriftenverweigerung und die dadurch hinausgezogene grundbücherliche Durchführung des Vertrages im Hinblick auf die von ihm beabsichtigte Umschuldung erleidet, haftbar zu machen, sieht die Kammer eine durchaus zulässige Vorgangsweise, die selbst dann, wenn Punkt VI. des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages tatsächlich den Bestimmungen des § 24 (1) WEG widersprechen würde, was allerdings zu untersuchen nicht die Aufgabe der Kammer ist. <Hört! Anm. d. Red.> nicht gegen die disziplinarrechtlichen Vorschriften der Notariatsordnung verstößt; . . ."

Als beschämenden Hochmut werten wir, daß der Herr Kandidat der Postanschrift auf dem Brief an die Dame überflüssigerweise ihre Berufsbezeichnung "Packerin" hinzufügte. Wir hatten diesen Umstand der Beschwerde als Fußnote zur Illustration beigefügt. Auch hier zeigte die Kammer keine Einsicht:

"... ebenso wenig die Verwendung der von Frau M. K. selbst angegebenen und nach Ansicht der Kammer keineswegs herabsetzenden Berufsbezeichnung 'Packerin'". Auf den Zusammenhang kommt es an, Herr Präsi-

dent! Zu welchem Schluß muß der Staatsbürger hier kommen? Notare dürfen mangelhafte Vertragsentwürfe verfassen und, statt darauf aufmerksam gemacht, sie wenigstens rasch zu verbessern, werden Käufer unter Druck gesetzt, sie zu akzeptieren. Aber nicht nur das! Der Kammerpräsident schämt sich nicht, in einem solchen Fall zu mauern!

Sind also Notare nicht mehr das, was sie einmal waren oder - waren sie immer so?

Und für wen setzt die Kammer ihr Ansehen aufs Spiel? Für den, der den Haftungsausschluß rechtswidrig in Anspruch nehmen will. Das sind die gemeinnützigen "Wohnungsfreunde" mit ihren einflußreichen Hintermännern in der Politik (vgl. GdW-Inf. 1990-3-7).

○ D) Viele dieser Praktiken, deren Opfer uninformede Wohnungseigentumsbewerber werden, könnten vermieden werden, wenn die Behörde bei geförderten Neubau- oder Sanierungsobjekten auch die Kauf- und Wohnungseigentumsverträge (genauer) prüften. Der Magistrat der Stadt Wien, MA 50-Fa 94/72/80/5/Wi, teilte diesbezüglich (Datum vom 5. 1. 1981) auf eine GdW-Anfrage wegen eines problematischen Vertrages des Neuen Lebens für 1070, Kandlgasse 9, mit,

"daß der Wohnungseigentumsvertrag nicht Gegenstand der Beurteilung ist, sondern die Förderungswürdigkeit der einzelnen Wohnungseigentumswerber."

Eben! Im vorliegenden Fall sicherte der Vertrags- text der Baugenossenschaft, die selbst nicht förderungswürdig ist, einen sie begünstigenden Kosten- schlüssel zu für die "ihr eigentümlichen Garagen" auf Kosten der übrigen Miteigentümer, also über die geförderten Wohnungen und damit indirekt mit Hilfe von Steuermitteln (vgl. GdW-Inf. 1981-1-3). Bestimmungen der Kauf- und Wohnungseigen- tumsverträge haben also sehr wohl mit der Förderungswürdigkeit zu tun.

Allerdings wird im selben Schreiben auf die Möglichkeit aufmerksam gemacht, eine Aufsichtsbe- schwerde bei der Aufsichtsbehörde der gemeinnützigen Bauvereinigungen, das ist in Wien die MA 50-G, in den Bundesländern die Landesregierung, einzubringen - nur muß in diesem Fall der Betrof- fene die Mängel der Verträge sachkundig erken- nen.

Die GdW hilft Ihnen bei Feststellung fragwürdiger Vertragsbestimmungen und bei Formulierung Ihrer Aufsichtsbeschwerde!

5. Kaufverträge können es in sich haben

Das gilt besonders für Verträge zum Kauf einer Wohnung bzw. eines Miteigentumsanteils im Altmiethaus. Sie werden über Makler vertrieben, wobei die Käufer meist einen Vermittlungsauftrag oder gar ein vorgegebenes "Anbot" unterschreiben sollen, worin neben der Bezeichnung des Objektes nur die Größe (ca. ... m²) und der zu erledigende Kaufpreis angegeben sind und bestenfalls annähernd die gegenwärtig anfallenden Betriebs- kosten, nicht aber weitere Kosten und Auflagen. Und die haben es dann oft in sich, und zwar kosten- trächtig!

○ A) Die "WLV Liegenschaft Verwertung Gesell- schaft m. b. H. & Co. KG", 1010, vertreten von Josef Fuchshuber, bietet solche Wohnungen in 1060,

Garbergasse 8, an. Im Kaufvertrag, verfaßt von RA Dr. Roland Itzlinger, 2460 Bruck, nimmt der Käufer

"zustimmend zur Kenntnis, daß durch die Verkäuferin beabsichtigt ist, die Liegenschaft 1060 Wien, Garbergasse 8, in ihrer Gesamtheit zu renovieren und neu zu adaptieren und daß ein Verfahren gemäß § 18 MRG eingeleitet wird. Er... verpflichtet sich, den auf seinen Mindestanteil anfallenden Betrag zur **Hausrenovierung** zu leisten. Auf die Herausgabe und die Verrechnung einer allfälligen Hauptmietzinsreserve wird verzichtet." (Pkt. X)

Daß beim Kauf 3,5 % Grunderwerbssteuer, 1 % Eintragungsgebühr (Grundbuch) und bis zu 4 % für Vertragserrichtung und -durchführung (als Honorar für Anwalt oder Notar) + Barauslagen anfallen, ergibt sich zumindest indirekt aus dem "Anbot". Nicht ergibt sich daraus, daß der Käufer sehr wahrscheinlich noch "Miete (+ eventuell Erhaltungsbeitrag)" nachzahlen muß, um nämlich die auf seine Wohnung entfallende, in den letzten 10 Jahren angesparte **Mietzinsreserve aufzufüllen**, denn er hatte ja auf die Verrechnung der für seine Wohnung von den Mietern bisher angefallenen Hauptmietzinsreserve verzichtet. Noch höher als diese Aufwendungen für die Vergangenheit werden die für die Zukunft, nämlich für die Kredite der **"Gesamtrenovierung"** sein, die er anteilig mittragen muß.

ADRESSENÄNDERUNG:

Bitte vergessen Sie nicht, uns bei Wohnungswechsel die neue Zustelladresse bekanntzugeben!

Aber nicht nur das:

"Zwischen den Vertragsparteien besteht Einigkeit, ... daß eine Liftanlage installiert werden soll." (Pkt. XI)

Die benötigt der Verkäufer nämlich, um den Dachboden auszubauen und verkaufen zu können. Auch daran wird der Käufer mitzahlen.

Wir sind aber noch nicht fertig!

Das Haus ist noch nicht "parifiziert", d.h. es gibt noch keine Nutzwertberechnung, um Wohnungseigentum zu begründen (Pkt. VII). Mit der Ausarbeitung der Berechnungsgrundlagen wird – selbstverständlich gegen Honorar – ein Architekt beauftragt werden müssen, für die Erstellung des ins Grundbuch einzuverleibenden **Wohnungseigentumsvertrages** fallen wieder Vertragserrichtungs- und Durchführungskosten an.

Das alles kann man erst aus dem zugemuteten Kaufvertragstext entnehmen und da oft nur verschlüsselt. Diese Texte liegen im allgemeinen bei Unterzeichnung des "Anbotes" oder des Vermittlungsauftrages nicht vor.

Verlagen Sie bitte, bevor Sie sich zur Unterzeichnung einer verbindlichen Urkunde (z.B. eines Vermittlungsauftrages) beim Makler entschließen, den Text dieses Vertrages zur Prüfung, d.h. zum Mitnehmen, damit Sie feststellen können, welche Kostenbelastungen Sie noch erwarten!

Übrigens: Im vorliegenden Vertrag fehlen Angaben über die Größe (m²) und die Raumanzahl der angebotenen Wohnung; hingegen wird der Urkundenverfasser "ausdrücklich bevollmächtigt", "den vorliegenden Vertrag, so dies zur Begründung von Wohnungseigentum notwendig ist, abzuändern" und den "Wohnungseigentumsvertrag rechtsgültig zu unterfertigen": problematische Bestimmungen! Siehe auch GdW-Inf. 1992-1-2.

Unterschreiben Sie bitte nach gewissenhafter Prü-

fung des Textes diese Verträge selber!

10. Kostenaufteilung bei Fenstertausch

Univ.-Prof. Dr. Gottfried Call, Innsbruck, hat auf Anfrage der GdW-Kontaktstelle Graz, Amtsdirektor Mag. Otto Schmied, zu diesem Thema mitgeteilt:

"Ihrer Lösung, daß der einzelne Wohnungseigentümer zur Erneuerung reparaturbedürftiger Fenster die Hälfte dazuzuzahlen hat, während die andere Hälfte Liegenschaftsaufwendung iSd § 19 Abs. 1 WEG ist, stimme ich unter der Voraussetzung zu, daß der Fenstertausch Erhaltungsmaßnahme gemäß § 14 Abs. 1 Z. 1 WEG ist. Dort wird u.a. auf § 3 Abs. 2 Z. 5 MRG verwiesen, wonach energiesparende Maßnahmen nur dann zu den Erhaltungsarbeiten (Zuständigkeit der Mehrheit der Mit- und Wohnungseigentümer oder kraft § 17 Abs. 1 WEG des Verwalters) zählen, 'wenn und insoweit die hiefür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses und den zu erwartenden Einsparungen stehen'. Bleiben die Mehrheit oder der Verwalter untätig oder weigern sie sich, die als Billigkeitslösung anzusehende 50 %-Aufteilung vorzunehmen, kann jeder Wohnungseigentümer nach § 15 Abs. 1 Z. 1 WEG einen Außerstreich-Antrag stellen. In diesem Verfahren werden auch die genannten Kriterien (§ 3 Abs. 2 Z. 5 MRG) zu beurteilen sein."

11. "Gesetzliche Ungerechtigkeiten"

Ein einzelner Miteigentümer dürfte nur Reparaturaufträge zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses erteilen, wenn **Gefahr in Verzuge** ist (§ 15 Abs. 2 WEG). Gemäß § 17 WEG ist sonst nur der Verwalter berechtigt (auf Weisung der Mehrheit) Aufträge für Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten zu vergeben. Diese Bestimmung hat auch wichtige Gründe, denn der Verwalter muß 1. (bei im Innenverhältnis beschränkter Vollmacht) allen Miteigentümern Gelegenheit zur Stellungnahme geben, damit ein wirksamer Mehrheitsbeschuß zustandekommen kann, 2. haftet er gegenüber der Gemeinschaft für die ordnungsgemäße Durchführung der Arbeiten und die Geltendmachung eventuell notwendiger **Gewährleistungsansprüche**. Dürfte jeder Miteigentümer solche Aufträge erteilen und sie im nachhinein über die Rücklage verrechnen, sind diese Kontrollen nicht möglich, und die Rücklage würde eine Art Kasse zur Selbstbedienung. So verständlich der Wunsch des einzelnen nach Vergütung ist, wenn er etwas für die Allgemeinheit geleistet hat, so problematisch ist letzten Endes dessen Erfüllung.

Die Hausverwaltung des Hauses 1100, Rotenhofgasse 100, kennt die Rechtswidrigkeit dieser Rückvergütungen genau und refundierte dennoch Dachflächenfenster um öS 81.470,92, allerdings mit der Auflage, daß die begünstigte Wohnungseigentümerin diejenigen Anteile zurückzahlen müßte, deren Eigentümer diesen Vorgang nicht anerkennen.

Um diese jedoch davon abzuhalten bzw. zu diskreditieren, bezeichnet sie in ihrem Schreiben vom 17. 12. 1991 die Rückvergütung als "vernünftige Lösung" und die Rückforderung als das Ausnützen "gesetzlicher Ungerechtigkeiten".

Auch das ist eine **Herrschaftsstrategie!** So bringt man die Miteigentümer gegeneinander auf und hat mit ihnen ein leichteres Spiel.

Der Verwalterhinweis (Schreiben v. 19. 11. 1991), daß

"diese Arbeiten notwendig waren, jedoch durch die Unvernunft und Nichtmehrheitsbildung einiger Miteigentümer verhindert worden sind," geht ins Leere, denn es besteht eben für den einzelnen die Möglichkeit, die Durchführung notwendiger Reparaturen gemäß § 15 Abs. 1 Z. 1 iVm § 26 Abs. 1 Z. 3 WEG über den Außerstreitrichter zu erwirken.

Diese aufgezeigte Vorgangsweise hat aber noch zwei andere bedenkliche Aspekte: a) Meist haben schon Jahre vor der ersten Rückvergütung andere Miteigentümer Investitionen an den allgemeinen Teilen vorgenommen (z.B. Streichen der Außenfenster) und fordern nun selbstverständlich unter Hinweis auf den Gleichheitsgrundsatz ebenfalls eine Abgeltung, und die Situation wird ganz unübersichtlich. b) Wenn, wie oben vorgesehen, nur einige Miteigentümer mit der Rückvergütung nicht einverstanden sind, dann haben sie wenig, wenn ihre Anteile in die Rücklage zurückfließen (und die der anderen nicht); sie müßten ihnen daher ausbezahlt werden: Dies läuft auf eine Entnahme aus der Rücklage hinaus, die aber nicht zulässig ist, denn diese Gelder sind Eigentum der Gemeinschaft und nur für Erhaltungs- und Verbeserungsarbeiten bestimmt (§ 16 WEG) und nicht für eine Art Zahlungsausgleich.

12. Was uns erwartet: Das Bundeswohnge- setz wirft seine Schatten voraus

Dem Nationalrat liegt ein Entschließungsantrag der Abg. Eder, Dr. Schwimmer und Kollegen, betreffend sparsamere Energienutzung, vor. Ausgangspunkt ist das Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 9. 10. 1991, G 43/91-9 (BGBI. 606/1991), wonach § 14 Abs. 1 zweiter Satz WGG mit seiner Regelung über die Verteilung der Heizkosten bei zentralen Wärmeversorgungsanlagen als verfassungswidrig aufgehoben wurde; auch die gleichartige Bestimmung im § 19 Abs. 1 Z. 1 zweiter Halbsatz WEG hat der OGH mit Beschuß vom 26. 11. 1991, 5 Ob 107/91, angefochten.

Einem von Experten deshalb erarbeiteten Entwurf zu einem Wärmekostenaufteilungsgesetz - WKAG, Stand 4. 5. 1992, entnehmen wir:

○ ad § 3 (1): Die sog. Festkosten sind nach der "Nutzfläche der beheizbaren Räumlichkeiten" aufzuteilen, nicht wie bisher nach Nutzwerten, wodurch auch für offene Loggien, Balkone, Terrassen und sogar Gärten Heizkosten bezahlt werden mußten; diese Sinnwidrigkeit hatte die GdW schon vor Jahren bemängelt (siehe GdW-Inf. 1983-2-5).

○ ad § 3 (2): Die Wärmeabnehmer (Wohnungseigentumsbewerber und Wohnungseigentümer) können innerhalb eines Rahmens von 55 % - 75 % jenen Teil der Energiekosten einstimmig festlegen, der nach Verbrauchsanteilen zu tragen ist. Diese Bestimmung erscheint insoferne bedenklich, als sie über das Verhältnis von Macht und Recht im Wohnungseigentum hinwegtäuscht. Praktisch gibt es nur einmal einen einstimmigen Beschuß einer Wohnungseigentümergemeinschaft, nämlich die Zustimmung zum Wohnungseigentumsvertrag. Sein Inhalt ist vom Gesetz und von den Vorverträgen vorgegeben, manchmal auch durch zusätzliche Klauseln, die bedenkenlose Vertragsverfasser einfügen und auf Grund der Herrschaftsstrategien des Wohnungseigentumsorganisators

dann von der überforderten Gemeinschaft angenommen werden.

○ ad § 3 (6): Aber auch die sog. Festkosten müssen nicht zwingend nach beheizbarer Nutzfläche aufgeteilt werden, wenn ein anderslautender einstimmiger Beschuß vorliegt, d.h. in der Regel: wenn er von den Wohnungseigentumsorganisatoren abverlangt wird. Sie haben dann die Möglichkeit, z.B. "Magazine" oder andere Räumlichkeiten auf Kosten der übrigen Abnehmereinheiten zu begünstigen und deshalb teurer zu verkaufen oder zu vermieten; die Möglichkeit, über den Außerstreitrichter Änderungen herbeizuführen, ist ein risiko-reicher, mit Sachverständigenkosten geplasterter Weg.

Die in Abs. 2 und 6 vorgesehenen Bestimmungen geben also den Wohnungseigentumsorganisatoren die Möglichkeit, die Wohnungskäufer bei den variablen Kosten für einen Prozentsatz zwischen 55 % und 75 % festzulegen, und bei den Festkosten ist der Spielraum noch größer. Da diese Vorvereinbarungen (Anwartschaftsverträge) als Additionsverträge vorgelegt werden, also Einzelabschluß bei Ankauf, ohne daß eine gemeinsame Willensbildung der Wärmeabnehmer möglich ist, werden de facto die Verkäufer diese Prozentsätze bestimmen und nicht die Wärmeabnehmer. Bei einem Rechtsstreit würde es dann aber in der Beschußbegründung heißen: "Die Wärmeabnehmer haben einstimmig beschlossen . . ."; tatsächlich ist ihnen aber der Beschuß von Dritten vorgegeben, also diktiert worden. Die Mär vom "weitreichenden Gestaltungsspielraum" der Wohnungseigentümer hört sich gut an, verringert aber in der Praxis ihren gesetzlichen Schutz, und gerade den benötigen sie in erhöhtem Ausmaß.

Die vorgesehene Festlegung setzt eine Scheinwirksamkeit voraus, und damit liegt ihr eine äußerst bedenkliche Unaufrichtigkeit zugrunde. Nichts Neues, denn Wohnungseigentum ist ja auch kein Eigentum an einer Wohnung, sondern nur ein Nutzungsrecht, verbunden mit einem Miteigentumsanteil (§ 1 WEG); ein Widerspruch, der falsche Vorstellungen weckt, die oft zu großen Schwierigkeiten im Zusammenleben (Verkennung des Miteigentümerrisikos) führen.

○ ad § 3 (4): Sind Heizkostenverteiler, wie z.B. sog. "Verdunstungszähler" "infolge der wärmetechnischen Ausgestaltung des Gebäudes oder der Gestaltung der Wärmeversorgungsanlage und der Heizkörper" ungeeignet, so kann das Bezirksgericht auf Antrag eines Abnehmers (Wohnungseigentümers) verfügen, daß die gesamten Heizkosten nach beheizbarer Nutzfläche abgerechnet werden müssen. Wenn also, wie es leider oft vorkommt, wegen mangelhafter Isolierung der Leitungsrohre die Wohnungen in den unteren Etagen kaum über die Radiatoren beheizt werden müssen, die Bewohner des letzten Stockes aber die volle Leistung über die Radiatoren in Anspruch nehmen und daher bei gleicher oder sogar geringerer Raumtemperatur ungleich mehr zahlen sollen, dann kann das Gericht diesen Mißstand abstellen. Das war bisher wegen der Mangelhaftigkeit des WEG 1975 nicht möglich und hat zum obzitierten Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes geführt; dieser Mißstand mußte aber dem Gesetzgeber längst bekannt sein (vgl. GdW-Inf. 1989-3-15, 1986-3-6).

○ ad § 6 (2): Arbeiten zur Veränderung bestehender Anlagen, die der Senkung des Energieverbrauchs dienen, fallen unter den Instandhaltungsaufwand, unterliegen also dem Mehrheitsbeschuß und nicht wie bisher als Verbesserungen grundsätzlich der Einstimmigkeit. Allein vom Standpunkt der Energieersparnis ist eine solche Bestimmung zu begrüßen; sie verringert aber den Minderheitenschutz und gibt den Verwaltern bessere Möglichkeiten, ihre Geschäftsinteressen gegenüber entscheidungsschwachen Gemeinschaften über großzügige Vergabe dieser Arbeiten durchzusetzen; ein böses Omen, wenn man dieses Prinzip im Bundeswohngesetz auf die allgemeine Erhaltung übertragen sollte. (Manipulierte) Kosten-Nutzen-Vergleiche schützen hier kaum.

○ ad § 7: Beginn und Ende der Abrechnungsperiode von 12 Monaten hat der Wärmeabgeber festzulegen, das ist die Miteigentümergemeinschaft, nicht der Verwalter; hier wäre Auslegungsschwierigkeiten vorgebeugt, wenn eine Mehrheitsentscheidung als ausreichend angeführt würde. Wenn keine zentrale Warmwasserversorgungsanlage betrieben wird, könnte nun eine Periode 1. 7. - 30. 6. möglich und empfehlenswert sein.

○ ad § 8 (Abrechnung der Wärmekosten): Die Abrechnung ist spätestens sechs Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode zu legen, also bei Beibehaltung des Kalenderjahres bis 30. 6., wenn die Urlaubszeit bereits angebrochen ist und viele Wohnungsinhaber schon verreist sind; schon bisher ein kontrollfeindlicher Termin.

Die Abrechnung soll auch nur "die Summe aller ermittelten Wärmeabgabeeinheiten" und die "für das jeweilige Nutzungsobjekt <z.B. Wohnung, Anm. d. Red.> ermittelten Wärmeabgabeeinheiten" enthalten. Damit wird vom Prinzip der Gesamtabrechnung für jeden Wohnungseigentümer, wie es bisher gegolten hat (OGH vom 28. 5. 1979, 5 Ob 17/79; GdW-Inf. 1980-3a-S. 4), allerdings oft nicht eingehalten wurde, abgegangen. Die Abrechnung weist also nicht mehr den Verbrauch jeder einzelnen Wohnung aus; aber besonders diese Angaben sind wichtig, um etwa einigermaßen durchschauen zu können, wenn ein Wärmeabnehmer beim Ablesen dem Grundsatz "Schmieren spart Heizkosten" huldigt oder wenn der Verwalter rechtswidrig manipuliert, um sich so begünstigte Wärmeabnehmer als Kollaborateure zu verpflichten (vgl. GdW-Inf. 1988-3-2).

○ ad § 9 (Belegsammlung): In der Belegsammlung muß nur eine "Liste der gesamten Vorauszahlungen und aller Wärmekosten" enthalten sein. Ob damit auch der Verbrauch der einzelnen Wohnungen usw. gemeint ist, muß wohl erst in kostenaufwendigen Prozessen "ausjudiziert" werden. Die Belegsammlung ist beim Hausbesorger aufzulegen, wobei die Frage offen bleibt, was geschieht, wenn kein Hausbesorger vorhanden ist. Die Auflagefrist von vier Wochen fällt bei Auflagebeginn am 30. 6. in den Urlaubsmonat Juli, eine einschneidende Beschränkung der Einsicht- und damit der Überprüfungsmöglichkeit. Daß sich der Abnehmer aber doch von der Gesamtaufstellung und den Belegen "Abschriften oder Ablichtungen" anfertigen lassen darf, das kann man ihm über die Kosten vergällen.

○ ad § 10: Wird die "Abrechnung nicht gehörig

gelegt", dann kann eine Geldstrafe bis zu öS 80.000,- auch wiederholt verhängt werden. Das klingt in den Ohren der Verbraucher sicher gut, doch wir wissen, daß solche Verfahren mit Oppositionsklagen bis zum St.-Nimmerleins-Tag verschleppt werden. Wenn es hier wieder nur um die Vollständigkeit des "Inhaltes" gehen sollte, nicht aber um die materielle Richtigkeit, dann kann zwar die Abrechnung "gehörig gelegt", der Schaden aus einer überhöhten Rechnung aber nicht beseitigt sein.

○ ad § 11: Guthaben aus der Abrechnung sind innerhalb von zwei Monaten zurückzuerstatten. Damit wird bisher häufig angewandten Praktiken entgegengesetzt, wonach Guthaben bisweilen überhaupt nicht vorgetragen wurden und damit allmählich "verschwunden" sind, wonach Guthaben vorgetragen und ohne Senkung der Akonti zu immer weiteren (unverzinsten) Guthaben geführt haben oder wonach sie der Verwalter unter Hinweis auf angebliche oder wirkliche Mehrheitsbeschlüsse der Rücklage, womöglich zum Verwirtschaften, zugeführt hat.

Aber: "(3) Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten des Wärmeabnehmers, so hat ihn der Wärmeabnehmer binnen zweier Monate nachzuzahlen" – ohne Rücksicht auf die Richtigkeit und auf eine Entlastungsverweigerung! Punktum! Eine bedenkliche Bestimmung: Mehr Macht für die Verwalter, denen viele Miteigentümergemeinschaften – besonders in Großanlagen und mit einem hohen Anteil von vermieteten Eigentumswohnungen – schon jetzt mehr oder minder hilflos gegenüberstehen! Diese Verschlechterung wurde offensichtlich erst in den letzten Fassungen vorgenommen, denn in den "Erläuterungen" zu § 11 heißt es noch, daß die Nachzahlungsfrist erst mit der "tatsächlichen Erfüllung", "also mit der ordnungsgemäßigen und vollständigen Vorlage der Abrechnung" beginne.

○ ad § 13: "Wenn ein Wärmeabnehmer nicht innerhalb von sechs Monaten schriftlich begründete Einwendungen" erhebt, gilt die Abrechnung als genehmigt. Hier wird eine soziale Barriere für alle diejenigen aufgebaut, für die schriftliche Formulierungen nicht zur Routine gehören. Wenn Schriftlichkeit aus Beweisgründen notwendig ist, sollte der Verwalter wenigstens verhalten werden, Einwendungen zu protokollieren.

Nach den Grundsätzen des Wärmekostenaufteilungsgesetzes soll auch das Bundeswohngesetz gestaltet werden, d.h. einige Verbesserungen im Sinne des Konsumentenschutzes, aber Auslieferung der Wohnungseigentumsbewerber und Wohnungseigentümer in einen erweiterten "Gestaltungsspielraum", den Dritte beherrschen, und Einschränkung der Widerstandsmöglichkeiten durch unbedingte Zahlungspflicht und Erleichterung von Strategien zur Minderung der periodischen Kontrolle (Abrechnung). Unter dem Strich: Wenig Erfreuliches! Und das nicht nur angesichts der in den achtziger Jahren fast permanent aufgebrochenen Korruptionsskandale in Verbindung mit dem Bau und der Verwaltung von Wohnungseigentum, sondern auch im Hinblick auf die Tatsache, daß sich einerseits bereits "Anleger" aus dem EG-Raum in den neueren Eigentumshäusern mit ihren Geschäftsinteressen breitmachen wollen und daß sich auch die russische Mafia in alten

"gemischten" Häusern festgesetzt hat. Es ist wie ein Tanz auf einem Vulkan, zu dem der Satan den Takt schlägt!

13. Kurz notiert

○ a) Daß Eigentumswohnungen immer mehr zum "Anlagehit" und "Bewirtschaftungsobjekt" auch von Ausländern werden, belegt besonders deutlich ein Inserat im "Kurier" vom 25. 4. 1992, mit dem ein Maklerbüro

"für deutsche Anlegergruppe Eigentumswohnungen in jeder Lage Wiens" sucht; und offenbar sehr eilig, denn "notarielle Abwicklung ist innerhalb 3 Tagen möglich". Daß ein solcher Verwendungszweck des Wohnungseigentums nicht zuletzt auf Kosten der übrigen Wohnungseigentümer geht, die ihre Wohnung für den Eigenbedarf benötigen, darauf machen uns Mitglieder immer wieder aufmerksam (vgl. GdW-Inf. 1991-2-1). Die horrenden Mietzinse müssen dann auch Österreicher zahlen!

○ b) Welche Überraschungen einer Miteigentümergemeinschaft ins Haus stehen können, entnehmen wir einem Schreiben der HV J. Krisch, 1080, vom 29. 11. 1991, betreffend 1180, Gymnasiumstraße 40:

"Bei Erneuerung der Steigleitung und der Vorzählersichtungssteigleitung auf beiden Stiegen <39 Wohnungen, Anm. d. Red.:> betragen die Kosten öS 114.740,- + MWSt." Offensichtlich hatte das E-Werk einem Miteigentümer die Bewilligung zur Inbetriebnahme eines E-Herdes bzw. einer E-Heizung wegen zu geringer Anschlußkapazität verweigert. Und nun sollen alle dafür zahlen. Ein Umstand, der das oft ohnedies schlechte Klima in einer Miteigentümergemeinschaft weiter belastet.

Übersehen wird hier meist, daß für solche Fälle eben langfristige Konzepte der Verwaltung vorliegen müßten, z.B.: Sind noch bauseits Anschlußreserven vorhanden, so sind sie nicht kostenlos an die nächsten zu vergeben, sondern nach dem Ursacherprinzip nur gegen Entschädigung an die Gemeinschaft. Entsteht nach Erschöpfung dieser Reserven ein weiterer Bedarf, dann sind diese Entschädigungen heranzuziehen, und den Rest hat der Werber um die Verstärkung zu zahlen bzw. vorzustrecken, wobei die nächsten anteilig zu zahlen bzw. immer die Hälfte vorzustrecken haben. Dem oft angewandten Verwaltungsprinzip "Weiterwursteln" stünde eine solche Vorgangsweise allerdings im Wege, denn bequemer ist es zweifellos für eine Verwaltung, die Dinge treiben zu lassen und dann die Miteigentümer gegeneinander aufzuwiegeln.

○ c) Wie notwendig eine transparente Mehrwertsteuerabrechnung (im Rahmen der Jahresabrechnung) und deren Prüfung durch die Wohnungseigentümer ist, beweisen die folgenden Nachzahlungs-Posten in der "Abrechnung" 1991 der HV Dr. Peter Dirnbacher, 1080, für 1160, Nau-seagasse 22:

1. 01. 91 USt-Korrektur lt. Finanz 85	...	3.064,00
1. 01. 91 USt-Korrektur lt. Finanz 86	...	2.754,00
1. 01. 91 USt-Korrektur lt. Finanz 87	...	2.862,00
1. 01. 91 USt-Korrektur lt. Finanz 88	...	241,00

Letztlich haften die Wohnungseigentümer für die Mängelhaftigkeit der Umsatzsteuerverrechnung!

○ d) Der HV Franz Dangl, 1180, hatte das BG Döbling mit Sachbeschuß vom 28. 8. 1991 die Legung einer ordentlichen Jahresabrechnung 1989 für 1190, Hackhofergasse 9 – 11 – vergeblich – auferlegt. Mit Beschuß vom 19. 5. 1992, 10E 5552/92, hat das BG Döbling nunmehr den Exekutionsantrag des Miteigentümers bewilligt, wonach die säumige HV Dangl innerhalb von 6 Wochen eine ordentliche Rechnung legen muß; anderenfalls würde auf Antrag der betreibenden Partei eine Geldstrafe von öS 15.000,- verhängt. Die Kosten des Exekutionsantrages in der Höhe von öS 360,- hat die Verwaltung zu ersetzen.

Zur Vorgangsweise vgl. GdW-Inf. 1991-5-10

○ e) Die Wiener Landesregierung hat auf bundesgesetzlicher Grundlage über den Verordnungsweg weite Bereiche der Leopoldstadt zum Assanierungsgebiet erklärt (LGBI. vom 29. 4. 1991). Dort sind Grundstücksverkäufe und damit auch der Verkauf von Eigentumswohnungen an bestimmte Auflagen gebunden und dadurch erschwert. Kritische Stellungnahmen betroffener Miteigentümergemeinschaften zu dieser Verordnung liegen auch uns vor; in dem Brief aus 1020, Krafftgasse 5 (I, II), heißt es:

"Wir verstehen die Motive, etwas gegen Spekulation und Preistreiberei zu tun. Auch wir als 'Wohnungseigentümer' sind von der Explosion der Wohnkosten betroffen, und unsere Kinder stehen einem 'Wohnungsmarkt' gegenüber, auf dem sie Tag für Tag schlechtere Chancen vorfinden.

In unserem Fall schränkt die Verordnung jedoch nicht Spekulantentum ein, sondern verunsichert uns und bringt uns Schwierigkeiten. Das ist dann der Fall, wenn wir unser normales Recht nutzen wollen: etwa von einer Wohnung, die zu klein oder zu groß geworden sein mag, in eine geeignetere zu wechseln.

Zudem sehen wir den Sinn der Sache verfehlt, wenn nur hundert Meter weiter in der nächsten Gasse jegliche Spekulation möglich ist oder in anderen Bezirken der Stadt die Spekulationsgewinne explodieren, wenn große Liegenschaften, Schlösser, Prunkvillen oder ganze Wohnblocks zu horrenden Beträgen die Besitzer wechseln...."

○ f) Mit "Anschlag am Schwarzen Brett" vom 15. 4. 1992 teilte die HV Ewald Roschka, 1020, den Wohnungseigentümern in 1020, Klanggasse 7, mit:

"Per 31. 12. 1991 ergibt sich ein Betriebskostenüberschuß von öS 48.113,19. Demzufolge werden im Mai 1992 keine Betriebskosten eingehoben und im Juni 1992 ein um öS 5.613,19 verminderter Pauschale (öS 36.886,81) vorgeschrieben."

Früher hatte diese Firma diese Guthaben immer wieder (unverzinst) auf das nächste Jahr vorgetragen.

Achten Sie bitte darauf, daß das "Pauschale" für Betriebskosten (besser: Betriebskostenakonto) auch widmungsgemäß verwendet wird, d.h. a) für das Jahr der Einzahlung, b) für Betriebskosten, und daß ein Überschuß ausbezahlt oder wie hier rückverrechnet wird. Die Überweisung von BK-Überschüssen auf die Rücklage verleitet manche Verwaltungen, die Akonti möglichst hoch anzusetzen und dann damit die Rücklage indirekt zu erhöhen; über diese können sie insbesondere bei zersetzten, entscheidungsunfähigen Miteigentümergemeinschaften "unbemerkt" verfügen.

○ g) "Amtsmißbrauch durch Unterlassen" liegt vor, wenn der zuständige Beamte einer Baubehörde (z.B. der Baupolizei) trotz Kenntnis der Sachlage bei einer Bauführung ohne Baubewilligung

1992-3 - 13, 14, 15

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

- 10 -

die Einstellung des Baues nicht verfügt (OGH vom 6. 5. 1982, Jurist. Blätter 1992, S. 56); das gilt selbstverständlich auch für Umbauten an den allgemeinen Teilen eines Wohnungseigentumsobjektes.

○ h) Der Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund, 1010, hat auf seinem Bundestag 1992 eine Resolution beschlossen, mit der er sich

"ausdrücklich von jenen Außenseitern und Spekulanten" distanziert, "die durch unzulässige Aktionen dem Ansehen des Hausbesitzers schaden."

○ i) Die Rechtslage in Österreich ermöglicht jungen Müttern nach Geburt eines Kindes eine zweijährige bezahlte Karez; für Kleinkinder ist dies zweifellos eine wertvolle Bestimmung, weil eine Krabbelstube die Nähe und Wärme der leiblichen Mutter nicht ersetzen kann. Diese arbeitsrechtliche Bestimmung gilt selbstverständlich auf für Hausbesorgerinnen mit Dienstwohnung.

Und hier ergibt sich ein besonderes Problem: die Dienstwohnung ist blockiert, und es muß jemand, ohne daß ihm eine solche Wohnung zur Verfügung gestellt werden kann, gefunden oder eine Reinigungsfirma verpflichtet werden.

○ j) Verwirrspiel SCHÖLL: Der Abg. z. NR Hans Schöll hat gemäß seiner Mitteilung wegen Berufung in den Nationalrat im Dezember 1991 seine Realkanzlei samt Klientel (= Wohnungseigentümer) an die von seinem Sohn geführte GILDA GmbH. verpachtet (vgl. GdW-Inf. 1992-1-7). Trotzdem findet sich in dem Wiener Wirtschaftsmagazin Wirtschaft aktiv vom Mai 1992 wie eh und je ein Inserat der "Realkanzlei Kommerzialrat Hans Schöll" ohne Hinweis auf den Pächter, der für die angebotene "Seriosität, Professionalität, Rationalität" einstehen müßte.

○ k) Bei Überversicherung nimmt das Versicherungsinstitut die überhöhte Prämie; im Schadensfall vergütet es jedoch nur den tatsächlichen Wert. Bei Unterversicherung gilt eine andere "Logik".

Für einen Leitungswasserschaden im Hause 1040, Schelleingasse 14 - 16, zog die "Bundesländer", 1020, in ihrer Abrechnung vom 27. 4. 1992 ÖS 2.885,- wegen "Unterversicherung" ab. Hierfür hafte die Verwaltung, hier die HV Hans Biletti, 1040. Übrigens: "Bundesländer" präsentiert sich selbst als "Die MEHR-Sicherung".



- Informationen

fordern vom Gesetzgeber beim Abverkauf von Alt-mietwohnungen als Eigentumswohnungen:

- € Anrecht auf unverzügliche Umwandlung des schlichten Miteigentums in Wohnungseigen-tum
- € Minderheitenschutz gegenüber dem Großmit-eigentümer ("Hausherrn")
- € Rechtsstellung des Verkäufers als Wohnungsei-gentumsorganisator iS des § 23 Abs. 1 WEG

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer = Konsumentenschutz im Wohnungseigentum

14. Wissen für Wohnungseigentümer

Dr. Josef Mentschl spricht zu diesem Thema mit anschließender Diskussion in der Wiener Urania, 1010, Wien, Uraniastraße 1, Montag, 5. Oktober (Wohnungskauf/Neubau - und Alteigentumswohnung), 19. Oktober (Wohnungskauf/Altmietbau, Übergabe und Verbücherung), 9. November (Wohnungseigentumsvertrag und Miteigentümermitbe-stimmung), 23. November (Wohnungseigentümer und Verwaltung) und 7. Dezember 1992 (Wohnko-stenbeitrag und Rechnungslegung), 19 - 21 Uhr.

15. GdW - Sprechstunden

a) Wien 1, Reichsratsstraße 15: Beratung: Mittwoch, 1., 29. Juli, 9., 23. September, 14., 28. Ok-tober 1992; Allgemeine Auskünfte: Mittwoch, 2., 16., 30. September, 7., 21. Oktober 1992 (jeweils 16 - 18, 30 Uhr);

b) GdW-Kontaktstelle Graz, Conrad v. Hötzendorf-Straße 106, 1. Stock (Ostbahnhof), Tel. 0316/46 63 55: Mittwoch, 1., 15., 29. Juli, 12., 26. August 1992 (jeweils 16 - 17 Uhr); ab September 1992 wöchent-lich (jeweils 16 - 17 Uhr);

c) Innsbruck, Adamgasse 9: Mittwoch, 8. Juli, 23. September, 21. Oktober 1992 (jeweils 17 - 19 Uhr);

d) Salzburg, Humboldtstraße 2 (AK-Beratungszen-trum): Donnerstag, 8. Oktober 1992 (15 - 18 Uhr);

e) Linz, Noßbergerstraße 11 (Mietervereinigung): Mittwoch, 5. August 1992 (15 - 17 Uhr).

Bei Vorsprache bringen Sie bitte den Mitgliedsaus-weis (= Erlagscheinabschnitt) mit.

Nachdruck, auch auszugsweise nur mit Quellenangabe gestattet, Belegexemplare erbeten.

Medieninhaber und Herausgeber: Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; Verfasser: Dr. Josef Mentschl; alle: Wien X, Wiedner Gürtel 1d. Postanschrift: GdW, 1123 Wien, Fach 7. Hersteller: E. Goldstein, Wien II, Große Mohringasse 26. Verlags- und Herstel-lungsort: Wien; 392:3800 (ISSN-0016-6219) DVR:0393312

P. b. b.

Erscheinungsort: Wien Verlagspostamt: 1100 Wien
Bei Unzustellbarkeit zurück an:

GdW, 1123 Wien, Fach 7

MAG. DR. MADELEINE PETROVIC
10170110

PARLIAMENT
1017 WIEN