

1174/SN-1291A

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

1100 Wien, Wiedner Gürtel 1d - Tel., Fax: 01/504 20 78
 Postanschrift: 1123 Wien /Fach 7



36 Jahre (GdW
 Konsumentenschutz im Wohnungseigentum

Republik Österreich
 Parlamentsdirektion
 z.H. Herrn Parlamentsvizedirektor
 Dr. A. Klausgruber

2000-05-02

13080.0060/4-L1.3/2000

Parlament
 1017 Wien
 FAX: 40110/2345 (4 Seiten)

Betrifft: Zl. 13080.0060/2-L1.3/2000

Sehr geehrter Herr Parlamentsvizedirektor!

Wir danken vielmals für die Übersendung des Antrages 129A,
 betreffend die Wohnrechtsnovelle 2000 und überreichen in der Anlage
 unsere Stellungnahme (3 Seiten) mit der Bitte um Weiterleitung an
 den Bautenausschuss.

Mit vielem Dank im voraus und

mit vorzüglicher Hochachtung

(Dr. Josef Mentschl

Beilage:

1 Stellungnahme

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

1100 Wien, Wiedner Gürtel 1d - Tel., Fax: 01/504 20 78
Postanschrift: 1123 Wien /Fach 7



36 Jahre (GdW
Konsumentenschutz im Wohnungseigentum

Zl. 13080.0060/2-L1.3/2000

GdW-Stellungnahme zum Antrag 129/A Wohnrechtsnovelle 2000

1) Das Wohnungseigentumsgesetz wird in diesem Antrag nur im Artikel 3, und zwar mit den Folgerungen aus der Aufhebung des Hausbesorgergesetzes berührt.

Zur Begründung der Antragsteller zu Z 11 (§ 1 Abs. 4 WEG) merken wir an, dass die Einbeziehung der Hausbesorgerwohnung in die wohnungseigentumsfähigen Objekte nicht nur mittels gerichtlicher Festsetzung der Nutzwerte, sondern auch mit einem von der Wohnungseigentümergeinschaft einstimmig beschlossenen Sachverständigengutachten zur Nutzwertfestsetzung erfolgen könnte.

2) Wir bedauern die rasche Aufhebung des Hausbesorgergesetzes, ohne dass vorher ein geeignetes berufliches Leitbild für eine neue Form der Hausbetreuung geschaffen worden ist. Vordringlich wäre eine Änderung der Entgeltberechnung (nicht mehr nach Wohnnutzfläche) gewesen und eine Beschränkung auf Reinigungsaufgaben usw. Seine Rolle als Blockwart unseligen Andenkens, zu der er insbesondere in größeren Anlagen von manchen Hausverwaltungen missbraucht wird, hätte unterbunden werden müssen.

Die ersatzlose Aufhebung des Hausbesorgergesetzes kann im Wohnungseigentum zur Folge haben,

- dass **Spekulanten**, die Altmiet Häuser durch Begründung von Wohnungseigentum verwerten, die **Hausbesorgerwohnung** in den Verträgen mit den Wohnungskäufern bei Ablauf eines bestehenden Hausbesorgerdienstvertrages für sich beanspruchen, und

- dass Dienstverträge mit **Scheinverpflichtungen** - etwa Kontrollgänge mehrmals täglich - geschaffen werden, deren Kosten das bisherige Hausbesorgerentgelt oft sogar übersteigen.

Der Einwand, eine betroffene Wohnungseigentümergeinschaft würde sich dagegen wehren, kommt kaum zum Tragen: angesichts der unbeschränkbar Vollmacht des Verwalters gegenüber Dritten sowie seiner organisatorischen und fachlichen Übermacht.

3) Leider wird das **Missverhältnis von der Verfügungsmacht** des Verwalters und des **Miteigentümmerrisikos** der Wohnungseigentümer/innen nicht entschärft.

Deshalb müsste im **Wohnungseigentumsrecht** die folgende Richtung weiterentwickelt werden:

- Mehr Möglichkeiten für die **gemeinsame Meinungsbildung** vor der Abstimmung; obligate Wohnungseigentümersammlung einmal jährlich, der Vorsitz in der Versammlung wird von der Mehrheit der Anwesenden bestimmt).

- Gliederung der Abstimmungen nach der **Qualität des Abstimmungsgegenstandes** (Beispiel: Erhaltungsarbeiten über ATS 5.000,- oder über ATS 500.000,-) und unter Berücksichtigung der Anteile in der Abstimmungseinheit.

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer



GdW-Stellungnahme

zum Antrag 129/A Wohnrechtsnovelle 2000 - Seite 2

- Obligate Beiziehung eines Sachverständigen zur Ausschreibung und Überwachung größerer Erhaltungsarbeiten und für Veränderungen bei Entfall der Entschädigung für den Mehraufwand der Verwaltung.
- **Stärkung der Minderheitsrechte** besonders gegenüber dem Verwalter und einer passiven Mehrheit (Vergabe von Erhaltungsarbeiten!).
- Spürbare **Sanktionen** bei Umgehung oder Missachtung von Mehrheitsbeschlüssen durch den Verwalter (Ordnungsstrafe).
- **Terminisierung** der Vorausschau mit dem 30.11 (Einspruchsmöglichkeit!) und der Abrechnung mit dem 31.3. (Urlaubszeit!).
- Klare Abgrenzung zwischen **Jahresabrechnung** und der oft schwer, zugänglichen Belegsammlung.
- **Trennung der Rücklage** bei Vorhandensein größerer Summen in eine kleinere mit ein bis zwei Jahreseinnahmen und unbeschränktem Zugriff des Verwalters und in eine größere mit dessen beschränktem Zugriff (Mehrheitsbeschluss, mit Verwalter gemeinsam auch Wohnungseigentümer zeichnungsberechtigt).
- Aufhebung der **Unbeschränkbarkeit** der Verwaltervollmacht gegenüber Dritten
- völlige Beseitigung der **Haftung** für Fremdschulden.
- **Kündigungsmöglichkeit** der Verwaltervollmacht vor Ablauf der Fünfjahresfrist ohne Angabe von Gründen (wenigstens nach zwei oder drei Jahren)
- Verpflichtung der **Verwaltungsgesellschaften**, jeden Gesellschafterwechsel ihren Vollmachtgebern, den Wohnungseigentümern, kurzfristig bekanntzugeben. Wechseln mehr als die Hälfte der Gesellschaftsanteile innerhalb eines begrenzten Zeitraumes, erlöschen auch die erteilten Verwaltungsvollmachten
- Abstimmungen nicht zur **Unzeit** (Urlaubszeit).
- Gesetzliche Klarstellung, dass ein **einzelner Miteigentümer auch das Recht hat**, einen Umlaufbeschluss herbeizuführen oder eine Miteigentümerversammlung einzuberufen.
- Schaffung von **Schlichtungseinrichtungen**.
- Feststellung, dass die **Vermietung einer Eigentumswohnung** auch die Interessen der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft berührt, besonders dann, wenn die Vermieter bei der Mithilfe zur Lösung der gemeinsamen Probleme fehlen; gesetzliche Vorsorge für diese Situation.
- Verpflichtung aller Mit- und Wohnungseigentümer zur **Mitbestimmung** bei Verwaltungsmaßnahmen auf ihrer Liegenschaft.

28.4.2000

(Dr. Josef Mentschl)
Obmann

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
GdW-Stellungnahme
zum Antrag 129/A Wohnrechtsnovelle 2000 - Seite 3



Ich schließe mich diesen Ausführungen Dr. Mentschls (der GdW) grundsätzlich an und verweise im Übrigen auf meine zahlreichen und grundsätzlichen rechtspolitischen Vorschläge, publiziert in M.Havel/K.Fink/H.Barta, Wohnungseigentum .- Anspruch und Wirklichkeit (1999).

Die unlängst veröffentlichten Referate des vom Bundesministerium für Justiz im vergangenen November veranstalteten Symposiums "Erneuerung des Wohnrechts" enthalten dagegen weder gesetzliche Reformziele noch eine plausible zeitliche Reformabfolge noch - und das wiegt wohl am schwersten - tiefgreifende Reformvorschläge zur nötigen Sanierung des Wohnungseigentumsgesetzes.

(Univ.-Prof. Dr. Heinz Barta)
Institut für Zivilrecht an der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der
Universität Innsbruck
A-6020 Innsbruck, Innrain 52 - Christoph-Probst-Platz - Tel.:
0512/507 - 8103 oder 8101, FAX: 0512/507 - 2822

2.5.2000