



- Infoblatt

*Parteiungebundener Konsumentenschutz
im Wohnungseigentum*

Nationalratswahl 2019

Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern kommt bei der Nationalratswahl 2019 quantitativ eine nicht unbedeutende Rolle zu. Aus diesem Grund sind wahlwerbende Parteien eingeladen, vor dieser Wahl klare Positionierungen zu den praktisch-politischen **Dauerbrennern** in der Diskussion zum Wohnungseigentum einzunehmen. Die nachstehenden Ausführungen fassen wesentliche Punkte zusammen. Inhaltlich konstruktive Rückäußerungen wahlwerbender Parteien wird die GdW auf ihrer Website und Social Media veröffentlichen. Die GdW erwartet, dass der Bundesgesetzgeber künftig nicht nur den Forderungen der Immobilienwirtschaft nachkommt, sondern auch die Interessen der hunderttausenden selbstnutzenden Wohnungseigentümer, die nicht vermieten, berücksichtigt, wie sie der GdW aus ihrer jahrzehntelangen Praxis in der Rechtsberatung und Rechtsdurchsetzung im Wohnungseigentumsrecht umfassend bekannt sind.

Erleichterung der Beschlussfassung

Bekannt ist, dass immer wieder eine Erleichterung der Beschlussfassung gefordert wurde. Die GdW hat sich immer dagegen ausgesprochen um die Minderheitsrechte zu schützen.

Da aber bekannt ist, dass es durch Beschlussanfechtungen oft zu sehr langwierigen Verfahren kommt und manchmal auch wegen Beschlussanfechtung unwirtschaftlich vorgegangen wird, erstattet die GdW den nachstehenden Vorschlag zur Erleichterung der Beschlussfassung: Denkbar wäre eine Abänderung der Regelung insofern, dass für das Zustandekommen eines Beschlusses die Mehrheit der abgegebenen Stimmen (gerechnet nach grundbücherlichen Anteilen) für das Zustandekommen eines Beschlusses ausreichend ist. Diese Erleichterung muss aber von **entsprechenden Einschränkungen** begleitet werden, um nicht leichtfertige und einander widersprechende Beschlüsse zu produzieren. Für ein Zustandekommen eines Beschlusses müsste eine Beteiligung an der Beschlussfassung von mindestens 50% der Anteile vorliegen. Sollte ein Mehrheitseigentümer vorhanden sein bzw. ein einzelner Miteigentümer mehr als 25% der Anteile haben, müssen die entsprechenden Minderheitsrechte, wie diese derzeit für den Fall eines Dominators gelten, zur Anwendung kommen.

Mit Erleichterung der Beschlussfassung sind gleichzeitig die Anforderung an die Informationsintensität vor Beschlussfassung und die Formalkriterien für die Wirk-

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

In das Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002 ist eine Verpflichtung aufzunehmen, dass das Zustandekommen eines Beschlusses binnen eines Monats nach Ende der Abstimmungsfrist kundzumachen ist, widrigenfalls der Beschluss unwirksam wird. Weiters ist gesetzlich zu verankern, dass der Beschluss bei der Verlautbarung ausdrücklich als solcher zu bezeichnen ist. Derzeit kommt es immer wieder vor, dass in Protokollen zu Eigentümerversammlungen Formulierungen

info@gdw.at
www.gdw.at

W *Gemeinschaft der
Wohnungseigentümer*

gewählt werden, aus denen nicht klar ist, ob es zur Abstimmung gekommen ist und ein Beschluss gefasst wurde, der angefochten werden kann / muss, oder nicht. Sind die Formerfordernisse nicht erfüllt, hat der Beschluss gem. § 24 WEG 2002 anfechtbar / unwirksam zu sein.

Um eine Beschlussfassung auch durch Mit- und Wohnungseigentümer zu erleichtern, ist im WEG 2002 klarzustellen, dass der Verwalter verpflichtet ist, auf Verlangen die Kontaktdaten der Miteigentümer herauszugeben, um Kontaktaufnahmen zwischen den Mit- und Wohnungseigentümern zu erleichtern. Datenschutzrechtliche Erwägungen sprechen nicht dagegen, weil die Mit- und Wohnungseigentümer in der Eigentümergemeinschaft in einer juristischen Person mit Teilrechtsfähigkeit verbunden sind und gemeinsame Haftungen bestehen. Innerhalb einer juristischen Person geht der Datenschutz nicht so weit, dass die Kontaktdaten der Mitgesellschafter geheim gehalten werden. Die in den Grundbuchsauszügen enthaltenen Adressen sind meist veraltet und nicht zur Kontaktaufnahme geeignet. Insbesondere hat die Verpflichtung des Verwalters zur Bekanntgabe der Daten auch die E-Mail-Adressen der Mit- und Wohnungseigentümer zu umfassen, um die Informationsaufnahme zeitgemäß gestalten zu können. Keinesfalls darf aber diese Verpflichtung auf die Herausgabe der E-Mail-Adressen beschränkt sein. Die Probleme der Verifizierung von E-Mail-Adressen kann als hinreichend bekannt vorausgesetzt werden. Daneben besteht noch die Problematik, dass E-Mails in allfälligen Spamfiltern landen könnten. Korrespondierend zur Verpflichtung des Verwalters zur Bekanntgabe

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

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

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

Durchsetzbarkeit von notwendigen Erhaltungsarbeiten

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

aber keinen Exekutionstitel dar (mangelnde Exekutierbarkeit des Sachbeschlusses des Gerichtes). Da es sich bei der Beauftragung von Erhaltungsarbeiten um vertretbare Handlungen handelt (nicht nur der Verwalter sondern auch jemand anderer im Zuge der Exekution könnte die Aufträge vergeben), haben derartige Gerichtsbeschlüsse mit exekutiven Durchsetzungsmöglichkeiten verstärkt zu werden. Die GdW fordert, dass der Entscheidung des Gerichtes Vollstreckbarkeit zukommt und der Antrag auf Durchführung der Erhaltungsarbeiten gegen die Eigentümergemeinschaft zu richten ist (und nicht wie jetzt gegen alle übrigen Mit- und Wohnungseigentümer). Möglich wäre (auch) die exekutive Einsetzung eines **Zwangsverwalters** zur Durchführung der Maßnahmen oder die Möglichkeit über den Verwalter Strafen zu verhängen, falls dieser die rechtskräftige Entscheidung nicht umsetzt. Da vertretbare Handlungen vorliegen, könnte auch eine Möglichkeit für **exekutive Ersatzvornahmen** geschaffen werden.

Neufestsetzung Nutzwerte

Die in § 9 WEG 2002 im Zusammenhang mit § 10 dieses Gesetzes vorgesehenen Möglichkeiten zur Neufestsetzung der Nutzwerte sind zu erweitern. § 10 Abs. 2 WEG 2002 sieht für zwei Fälle der Nutzwertneufestsetzung (Abweichung des Nutzwertgutachtens um mehr als 3% von den Gegebenheiten, Abweichung der Nutzwerte durch – auch nachträgliche – Bauführungen) eine Präklusionsfrist von nur einem Jahr für den Antrag auf gerichtliche Neufestsetzung vor. Mit dieser Regelung wird der Gedanke der Rechtssicherheit überbewertet,

was dazu führt, dass in vielen Fällen die Nutzwertfestsetzung nicht die tatsächlichen Wertverhältnisse widerspiegelt (dies ganz besonders bei Althäusern, in denen zum Teil auch illegal und jahrelang im Verborgenen umgebaut wurde, ohne dass die Antragsberechtigten davon überhaupt etwas erfuhren). Die kurze Befristung verhindert derzeit bei zahlreichen (insbesondere Alt-) Häusern die Anpassung der Nutzwerte an die tatsächlich geschaffenen Gegebenheiten. Obendrein wurden in Mietwert- oder Nutzwertfestsetzungen, die Jahrzehnte zurückliegen, Objekte oft so hoch bewertet, dass diese nahezu unverkäuflich sind. Dies trifft besonders auf kleine Geschäftslokale in Nebenstraßen zu. Die GdW fordert daher eine wesentliche **Erleichterung der Möglichkeiten zur Neufestsetzung der Nutzwerte** und insbesondere die Abschaffung der (viel zu kurzen) Präklusionsfristen des § 10 Abs. 2 WEG 2002. Dies betrifft in erster Linie die Frist von einem Jahr ab Umbau, weil oft erst viel später bekannt wird, dass Umbauten stattgefunden haben. Auch eine Möglichkeit zur Korrektur aufgrund einer Veränderung des Marktes sollte möglich sein. Um die Rechtssicherheit dabei nicht allzu stark zu schwächen, könnte festgelegt werden, nach Ablauf welcher Zeit ein Antrag auf Neufestsetzung zulässig ist, wenn es sich um die Anpassung an den Markt handelt.

Zustellvorschriften bei Änderungen / Erleichterung beim Änderungsrecht

Gem. § 52 Abs. 2 Z 4 WEG 2002 ist bei mehr als sechs Wohnungseigentümern die Zustellung durch Anschlag im Haus und Zustellung an einen Miteigentümer als Zu-

stellbevollmächtigten ausreichend. Die Praxis zeigt, dass diese Zustellvorschrift oft dazu führt, dass bei weitem nicht alle Miteigentümer verständigt werden. Auch die grundsätzlich verständliche Judikatur, dass das Abreißen des Hausanschlages die Zustellung nicht unwirksam macht, erschwert die Kenntnismahnung durch die Mit- und Wohnungseigentümer. Insbesondere wenn der Mit- und Wohnungseigentümer nicht im Haus wohnt, ist die Wahrscheinlichkeit, dass er von anhängigen Gerichtsverfahren Kenntnis erlangt, gering. Insbesondere dann, wenn ein Mit- und Wohnungseigentümer durch das Änderungsbegehren eines anderen Mit- und Wohnungseigentümers direkt betroffen ist, ist nicht nachvollziehbar, weshalb der Anschlag im Haus ausreichend sein soll. Insbesondere in solchen Fällen ist die Zustellvorschrift derart zu erweitern, dass konkret betroffene Wohnungseigentümer vom Gericht direkt zu verständigen sind.

Unter dem Gesichtspunkt des verfassungsrechtlichen Eigentumschutzes ist die Regelung über „Zustellung durch Anschlag“, soweit sie individuelle Eigentumseingriffe betrifft, ausgesprochen bedenklich. Der Oberste Gerichtshof hat hier zuletzt in einem Fall, in welchem vom Gericht zusätzlich auch noch auf die Präklusionsbestimmung § 17 Außerstreitgesetz zurückgegriffen wurde, gegengesteuert und hat individuelle Einzelzustellungen verlangt (5 Ob 127/16m). Diese Entscheidung hatte aber nicht ein Verfahren betroffen, in welchem nach § 16 WEG 2002 vorgegangen wurde. Die GdW fordert daher, dass Zustellungen an die Mit- und Wohnungseigentümer durch Einzelzustellung vorzunehmen sind, wenn Mit- und Wohnungseigentümer vom Eingriff direkt betroffen

sind. (Selbst im Rechnungslegungsverfahren wäre es zutreffend, dass die Mit- und Wohnungseigentümer individuell verständigt werden, weil diese ansonsten keine Möglichkeit haben, sich am Verfahren zu beteiligen und ihr Recht, selbst ein Rechnungslegungsverfahren einzuleiten, damit verlieren. Es ist derzeitige Rechtslage, dass die Mit- und Wohnungseigentümer einem Verfahren auf Rechnungslegung beizuziehen sind und pro Liegenschaft nur ein Rechnungslegungsverfahren für jede Abrechnungsperiode durchgeführt wird.)

Zur Überlegung einer Erleichterung beim Änderungsrecht des Wohnungseigentümers nach § 16 Abs. 2 WEG 2002:

Diskutiert wird, dass die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer als erteilt gilt, wenn diese nach Verständigung nicht innerhalb einer bestimmten Frist widersprechen (falls die Zustimmung nach der Sachlage ohnehin nicht verweigert werden dürfte, zumal das Gegenteil in einem Unterlassungsverfahren gegen den änderungswilligen Wohnungseigentümer noch releviert werden könnte). Nach Auffassung der GdW würde eine solche „Erleichterung“ große Beweisprobleme (Beweisführung/Beweispflicht) aufwerfen – siehe schon zuvor die Ausführungen zu Zustellvorschriften bei Änderungen.

Haftung Kreditinstitut, das den verkaufenden Bauträger / Wohnungseigentumsorganisator vorfinanziert

Zur Absicherung der Wohnungskäufer ist eine Haftung des Kreditinstitutes, das den verkaufenden Bauträger / Wohnungseigentumsorganisator vorfinanziert, festzulegen, sofern die Finanzierung mehr

als die Hälfte der zu erwartenden Kaufpreise überschreitet (z.B. durch Aufnahme dieses Kreditinstitutes in die Aufzählung jener Personen, die nach § 2 Abs. 6 WEG 2002 als Wohnungseigentumsorganisatoren angesehen werden). Denn in der Praxis hat ein solches Kreditinstitut den entscheidenden Einfluss auf die gesamte organisatorische Abwicklung. Dies würde die Kreditinstitute zu einer verantwortungsvolleren Finanzierung der verkaufenden Bauträger/Wohnungseigentumsorganisatoren veranlassen und viele Probleme durch Überschuldung (insbesondere in Altbauten) vermeiden helfen. In Altbauten kommt es immer wieder vor, dass der Wohnungseigentumsorganisator nach den ersten Abverkäufen das Interesse an der Liegenschaft verliert, weil sämtliche Erlöse an die finanzierende Bank fließen. Solche Liegenschaften sind kaum zu verwalten und zu sanieren. Erhebliche Probleme ergeben sich auch im Zuge der Lastenfreistellung nach Abverkäufen, wenn über den Wert finanziert wurde, weil die finanzierenden Kreditinstitute die Ausmietung von Altmietern und Sanierungsmaßnahmen mitfinanzieren. Die Kreditinstitute verweigern in diesen Fällen die Lastenfreistellung trotz marktgerechter Kaufpreise. Das ist für Wohnungseigentümer eine unerträgliche rechtliche Konstellation.

Durchsetzung Mehrheitsbeschlüsse

§ 20 Abs. 1 erster Satz WEG 2002 sieht vor, dass der Verwalter Mehrheitsbeschlüsse zu befolgen hat. Eine Durchsetzung dieser Verwalterpflicht steht aber derzeit nicht dem einzelnen Wohnungseigentümer, sondern nur der Eigen-

tümergeinschaft zu. Der Bundesgesetzgeber hat sicherzustellen, dass das Recht zur Durchsetzung eines Mehrheitsbeschlusses jedem Mit- und Wohnungseigentümer zukommt. Aufgrund der derzeitigen gesetzlichen Regelung müsste ein Mehrheitsbeschluss für die gerichtliche Durchsetzung des Mehrheitsbeschlusses gefasst werden, was widersinnig ist.

Verwalterpflichten

§ 20 Abs. 8 WEG 2002 sieht vor, dass das Entgelt des Verwalters herabgesetzt werden kann, wenn dieser seine Pflichten vernachlässigt. Diese Bestimmung ist aufgrund des bestehenden Kostenrisikos weitgehend totes Recht, weil die Rechtsdurchsetzung in das streitige Verfahren verwiesen ist. Daher fordert die GdW, dass die Durchsetzung im wohnungseigentumsrechtlichen Außerstreitverfahren nach § 52 WEG 2002 erfolgt, weil dann gelockerte Formvorschriften gelten und es sich um eine Rechtsgestaltung handelt.

Unterlagenherausgabe- und Vermögensabrechnungspflicht des abberufenen / gekündigten Verwalters

Der Verwalter ist verpflichtet, nach seiner Abberufung oder Kündigung unverzüglich über das Vermögen der Eigentümergeinschaft Rechnung zu legen (§ 31 Abs. 3 erster Satz WEG 2002) und die Unterlagen sowie das Vermögen an den neuen Verwalter herauszugeben. Die gerichtliche Durchsetzung erfolgt zur Zeit nur auf Antrag der Eigentümergeinschaft. Der Bundesgesetzgeber hat zu ermöglichen, dass das Recht zur Antragstellung auch dem einzelnen Wohnungseigentümer zukommt.

Abberufung des Verwalters

§ 21 Abs. 3 erster Halbsatz WEG 2002 sieht vor, dass ein Verwalter wegen schwerer Pflichtverletzung durch Mehrheitsbeschluss oder Gerichtsentscheidung abberufen werden kann. Eine derartige Abberufung führt zur **sofortigen Beendigung des Verwaltungsverhältnisses**. Dem WEG 2002 ist jedoch nicht zu entnehmen, was unter einer schweren Pflichtverletzung zu verstehen ist. Erforderlich ist eine Klarstellung durch den Bundesgesetzgeber, welche Verletzung der Verwalterpflichten jedenfalls schwerwiegend genug ist, um eine Abberufung zu rechtfertigen. Dass eine derartige Aufzählung nicht abschließend sein kann, versteht sich von selbst.

§ 21 Abs. 3 letzter Halbsatz WEG 2002 sieht vor, dass die Wiederbestellung eines Verwalters unzulässig ist, wenn dieser gerichtlich abberufen wurde. Diese Bestimmung sollte erweitert werden, so dass die Wiederbestellung eines Verwalters auch dann unzulässig ist, wenn ein Beschluss zur Bestellung eines Verwalters aus Gründen aufgehoben wurde, die in der Person des Verwalters begründet sind (dem gleichzustellen sind Familienangehörige dieses Verwalters und Personen mit wirtschaftlichem Naheverhältnis zu diesem Verwalter).

Kostensersatz im wohnungseigentumsrechtlichen Außerstreitverfahren

Das Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002 kennt zahlreiche Verfahren, in denen alle übrigen Mit- und Wohnungseigentümer als Antragsgegner zu führen sind. Daher ist die Regelung der Kostensatzpflicht problematisch. Einerseits sind die Wohnungseigentümer oft

nur durch Anschlag im Haus zu verständigen (siehe die obigen Ausführungen unter „Zustellvorschriften bei Änderungen/Erleichterung beim Änderungsrecht“), andererseits trifft sie aber eine Kostenersatzpflicht für ein Verfahren, von dem sie möglicherweise nicht einmal Kenntnis haben. Der im Verfahren Obsiegende steht andererseits vor dem Problem, dass er bei der Hereinbringung der zugesprochenen Kosten einer Vielzahl von Personen gegenübersteht. Die Eigentümergemeinschaft wird dadurch oft vor eine Zerreißprobe gestellt.

Zinsenbesteuerung von Wohnungseigentumsanlagen

Nach Auffassung des Bundesministeriums für Finanzen - BMF stellen Zinsen für Sanierungsdarlehen Aufwand dar (obwohl der Nettoaufwand die Basis für den Umsatzsteueraufwand ist). Die Rechtsansicht des BMF bedeutet, dass **Zinsenaufwendungen**, die bei **Fremdfinanzierung von Reparaturaufwendungen** seitens der Eigentümergemeinschaft anfallen, der **Umsatzsteuer** zu unterwerfen sind. Nach Auffassung des BMF komme es nicht auf die Anzahl der teilnehmenden Wohnungseigentümer am Gemeinschaftsdarlehen an, sondern vielmehr allein und ausschließlich darauf, ob als Darlehensnehmer die Eigentümergemeinschaft auftritt oder dies die einzelnen Wohnungseigentümer tun. Wenn daher die Eigentümergemeinschaft nach außen hin als Darlehensnehmerin auftritt, ist die Umsatzsteuer vom Zinsenaufwand abzuführen. Wohnungseigentumsrechtliche Fragen, wie Besicherung, Vorzugspfandrecht etc. tun (nach Auffassung des BMF) nichts zur Sache. Damit ist aber

die unechte Steuerbefreiung für Eigentumswohnungen bei Weiterverrechnung der Zinsenbelastung an die Wohnungseigentümer nicht durchsetzbar. Hinterfragt könnte werden, ob Wohnungseigentümern bei nicht ausreichender Deckung der Sanierungsaufwendungen in der Rücklage empfohlen werden sollte, dass jeder Wohnungseigentümer individuell finanziert. Damit wäre die Finanzierung um die Umsatzsteuer aus den Zinsen billiger. Die in der Praxis vorkommenden Probleme, dass Wohnungseigentümer manchmal nicht kreditwürdig sind und Förderungsbestimmungen ein Gemeinschaftsdarlehen der Eigentümergemeinschaft erfordern, sollten aber auch nicht unerwähnt bleiben. Aus Sicht des Konsumentenschutzes im Wohnungseigentum kann der Auffassung des BMF nicht zugestimmt werden. Denn Folge für Wohnungseigentümer ist, dass Darlehen um die Umsatzsteuer aus den Zinsen teurer werden.

Die in § 32 WEG 2002 verankerte Gleichbehandlung der Mit- und Wohnungseigentümer erfordert, dass entweder alle Mit- und Wohnungseigentümer Einmalzahlungen zu leisten haben oder die Eigentümergemeinschaft ein Darlehen aufzunehmen hat. Derartige Gemeinschaftsdarlehen sind daher für die gesamte Eigentümergemeinschaft aufzunehmen. Zu einer Darlehensaufnahme für einzelne Mit- und Wohnungseigentümer oder einen Teil der Eigentümergemeinschaft ist der Verwalter nach dem WEG 2002 nicht legitimiert. Verwalter erteilen oft die unrichtige Information, die Mit- und Wohnungseigentümer könnten frei wählen, ob sie sich an einem Darlehen beteiligen wollen oder nicht (Umsetzung in der Form, dass den Einmalzahlern

eine Einzelschreibung für die Sanierungskosten übermittelt wird, während für die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer ein Darlehen der Eigentümergemeinschaft aufgenommen wird). Diese Vorgangsweise widerspricht dem WEG 2002 in mehrfacher Hinsicht (Ungleichbehandlung der Mit- und Wohnungseigentümer). Wenn ein Darlehen für die Eigentümergemeinschaft aufgenommen wird, sind die Darlehensrückzahlungen nach dem Aufteilungsschlüssel gem. § 32 WEG 2002 zu tragen und es bleibt daher kein Raum für Ausnahmen. Änderungen des Aufteilungsschlüssels sind ausnahmslos nur dann wirksam, wenn sie schriftlich und einstimmig getroffen wurden. Daraus folgt, dass die Ausnahme der Einmalzahler von der Rückzahlung der Darlehensraten nur schriftlich und einstimmig erfolgen darf. Dies hat zur Folge, dass die Aufnahme eines Darlehens für Teile der Eigentümergemeinschaft nur schriftlich und einstimmig erfolgen dürfte. Die Tatsache, dass ein Mit- und Wohnungseigentümer den auf ihn entfallenden Anteil der Sanierungskosten bereits bezahlt hat, befreit ihn nicht von der Verpflichtung zur Zahlung der Zinsen und Kosten des Gemeinschaftsdarlehens, weil die Regelung des § 32 WEG 2002 zwingend anzuwenden ist. Aufgrund der Haftungsbestimmungen des WEG 2002 haftet ein Mit- und Wohnungseigentümer, der seinen Anteil an den Sanierungskosten vorausbezahlt hat, trotzdem anteilig für das Darlehen.

Mietkauf

Ein Gesetzentwurf zur Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes - WGG liegt vor, zu

welchem zusammengefasst anzumerken ist:

Wohnungen mit Miete-Kauf-Option führen zur **Bildung von (neuen) Mischhäusern**, weil nicht alle Mieter von der Kaufoption Gebrauch machen. Die gemeinnützige Bauvereinigung bleibt weiterhin **Mehrheits- oder Großmieteigentümerin** und kann dadurch Abstimmungsergebnisse (Beschlussfassungen) dominieren. Nach dem Gesetzentwurf soll die weitgehend unbekannte Beschränkung der Wohnungseigentümer, den Verwaltungsvertrag mit der gemeinnützigen Bauvereinigung nur bei einer groben Pflichtverletzung der gemeinnützigen Bauvereinigung als Verwalterin durch das Gericht auflösen zu lassen (§ 19a Abs. 4 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - WGG), unverändert aufrechterhalten werden. Solange die gemeinnützige Bauvereinigung daher über die Mehrheit der Miteigentumsanteile verfügt, ist es nicht möglich, den Verwaltungsvertrag aufzulösen. Dies lehnt die GdW ab.

Darüber hinaus ist der Kaufpreis im Voraus für den am Kauf interessierten Mieter nicht ausreichend genug ermittelbar. Die vertragliche Vereinbarung eines Fixpreises bereits bei Anmietung ist unrealistisch, weil für den Fall der zu erwartenden wesentlichen Erhöhung des Verkehrswertes zum Zeitpunkt der Geltendmachung der Option keine gemeinnützige Bauvereinigung sich wird vorhalten lassen wollen, bei Anmietung einen zu niedrigen Preis vereinbart zu haben. Investitionen, die ein kaufwilliger Mieter selbst getätigt hat, wirken preiserhöhend. Daran ändert auch die Möglichkeit des Mieters einer Investitionsablöse nach § 20 Abs. 5 WGG nichts, zumal der dort vorgesehene

Investitionskostenersatz wesentlich eingeschränkt ist (Oberster Gerichtshof 29. September 2016, 5 Ob 54/16a). Die jahrelang bezahlte Miete / das Nutzungsentgelt wird nicht auf den Kaufpreis angerechnet. Bei Errichtung von Neubauten (in denen Wohnungseigentum „originärer Wohnungseigentümer“ einerseits und ein Mehrheitsanteil mit von gemeinnützigen Bauvereinigungen vermieteten Eigentumswohnungen andererseits von vornherein vorgesehen ist) verfügt die gemeinnützige Bauvereinigung als Eigentümerin der Mietwohnungen über die Anteilsmehrheit und lässt sich bei Abschluss des Wohnungseigentumsvertrages gleich additiv über die Kaufverträge für Eigentumswohnungen zur Verwalterin mit einer umfangreichen Vollmacht bestellen. Die Geltendmachung von Ersatzansprüchen aus **Gewährleistung, Schadenersatz** etc. an den allgemeinen Teilen ist dann ein noch größeres Problem, als es meist schon ist. Denn auch im gewerblichen Wohnbau ist das Interesse des Verwalters an der Geltendmachung derartiger Ansprüche gegenüber dem nicht selten gesellschaftsrechtlich nahestehenden Bauträger beschränkt. Dies gilt umso mehr, wenn Bauträger (die gemeinnützige Bauvereinigung) und Verwalter (detto die gemeinnützige Bauvereinigung) identisch sind. All diese erwähnten Nachteile des Mietkaufs überwiegen nicht den einzigen – soweit erkennbar – Vorteil, dass der Käufer beim Mietkauf Umsatzsteuer an den Verkäufer nicht bezahlen muss. Maßstab für den „offenkundig unangemessen“, von einer gemeinnützigen Bauvereinigung angebotenen Fixpreis, ist der ortsübliche Preis für freifinanzierte gleichartige Objekte. Unter den

jetzigen „Rahmenbedingungen“ und „dem aktuellen Marktumfeld“ (Höchstpreise für freifinanziertes errichtetes Wohnungseigentum) stellt der „Mietkauf“ einen sozial orientierten Start ins Eigentum nicht dar, sondern indiziert vielmehr die **Schaffung von Wohnungseigentum zweiter Güte / zweiter Klasse**. Weiterhin soll nach dem Gesetzentwurf die Möglichkeit eines gesetzlichen Anspruches nicht bestehen, an auf Grund eines Baurechts errichteten Wohnungen **Baurechtswohnungseigentum** übertragen zu erhalten. Der Bundesgesetzgeber hat daher festzulegen, dass gemeinnützige Bauvereinigungen auch eine Übertragung von aufgrund eines Baurechts errichteten Wohnungen in das Baurechtswohnungseigentum vertraglich vorsehen können. Auf den ersten Blick scheint es nach dem Gesetzentwurf so, dass gemeinnützige Bauvereinigungen nicht mehr einseitig den Anspruch auf Übertragung in das Wohnungseigentum via Umfinanzierung (zumindest eines Teiles) des Eigenmittelbeitrages vermeiden können. Nicht auszuschließen ist jedoch, dass gemeinnützige Bauvereinigungen Erstbezugsmietern oder Folgemietern gegenteilige Vereinbarungsentwürfe unterbreiten könnten. Der Bundesgesetzgeber ist daher aufgefordert, solche denkmöglichen gegenteiligen Vereinbarungen für rechtsunwirksam zu erklären. Auch würde es die Wohnungseigentumsbildung fördern, wenn nicht ein „Folgemmieter“ ebenfalls eine Nutzungsdauer von 5 Jahren erfüllen müsste. Der Bundesgesetzgeber hat daher die Anrechnung der Nutzungsdauer des Vormieters zu ermöglichen.