



- Infoblatt

*Parteiungebundener Konsumentenschutz
im Wohnungseigentum*

Rückäußerungen wahlwerbender Parteien zum Artikel Nationalratswahl 2019

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer – GdW hatte im Juni 2019 in den GdW-Informationen 2/2019 auf Seite 4ff den Artikel „Nationalratswahl 2019“ veröffentlicht (der Artikel ist auch auf www.gdw.at nachzulesen). In weiterer Folge hatte die GdW gegenüber wahlwerbenden Parteien die Einladung ausgesprochen, sich zum erwähnten Artikel inhaltlich gegenüber der GdW zu äußern – insbesondere zu der von der GdW vertretenen Auffassung, dass im Mittelpunkt des Wohnungseigentums hunderttausende in ihren Eigentumswohnungen selbst wohnende Wohnungseigentümer stehen und deren Interessen daher primär zu berücksichtigen sind (und nicht die Interessen der Immobilienwirtschaft, Bauträger, Makler, Verwalter). Das Rechtsinstitut Wohnungseigentum – so die Auffassung der GdW – müsse für die in ihren Eigentumswohnungen selbst wohnenden Wohnungseigentümer wieder interessanter werden.

Für die **ÖVP** veranlasste deren Sprecher für Bauten und Wohnen, Herr Abgeordneter zum Nationalrat Johann Singer, folgende Rückäußerung an die GdW:
„Politische Verantwortungsträger sind immer auch auf die Expertise

von Praktikern angewiesen. Danke daher, dass Sie Ihre jahrelange Erfahrung als Interessensvertretung mit uns teilen und Verbesserungsvorschläge im Wohnungseigentumsgesetz aufzeigen. Im Großen und Ganzen können wir Ihren Forderungen Einiges abgewinnen. Wir können Ihnen daher auch versichern, dass wir jeden einzelnen Vorschlag zunächst in unseren Gremien und nach Möglichkeit im Rahmen künftiger Wohnungseigentumsgesetz-Verhandlungen eingehend diskutieren werden. Hinsichtlich „Erleichterung in der Beschlussfassung“ danken wir für Ihre Bereitschaft, auf die bekannten Positionen der neuen Volkspartei zuzugehen. Es liegt uns fern, die Rechte einzelner Eigentümer zu beschneiden. Wir sehen aber auch, dass nach bestehender Rechtslage viele nützliche und zukunftsweisende Vorhaben in größeren Wohnhausanlagen oftmals scheitern, etwa weil Eigentümer, aus welchen Gründen auch immer, den Hausversammlungen fernbleiben. Ob die Grenze für Mehrheitsentscheidungen in einem Wohnhaus bei 50% liegen sollen ist aber fraglich. Denn solche Quoten bergen auch große Gefahren für das Zusammenleben, wenn die Minderheit stets überstimmt wird. Ausdrücklich

unterstützen möchten wir Ihren Wunsch, die Informationserfordernisse zu verbessern – insbesondere soll der Verwalter in Zukunft schriftlich auf die Rechtsfolgen einer Stimmenthaltung hinweisen müssen. Um die von Ihnen aufgezeigten Probleme bezüglich Darlehensaufnahme zu entschärfen, könnten wir uns eine Änderung dahingehend vorstellen, dass Gemeinschaftsdarlehen auch nur für einen Teil der Eigentümergemeinschaft aufgenommen werden dürfen. Klarerweise müsste dann ein gesonderter Abrechnungskreis gebildet werden und nur jene Eigentümer das Darlehen anteilig zurückzahlen, die auch dem Gemeinschaftsdarlehen zugestimmt haben. Der damit entstehende erhebliche Verwaltungsaufwand müsste dann aber ebenfalls auf die jeweiligen Wohnungseigentümer verteilt werden, sodass auch hier die Details noch auszuarbeiten wären. Was die Kontoführung betrifft, sollten die Verwalter künftig im Sinne der Transparenz dazu verpflichtet werden, Eigenkonten für die Eigentümergemeinschaft einzurichten. Nach unserem Wissensstand gibt es aber in sehr vielen Fällen solche Konten bereits. Zusammenfassend erachten wir aber jeden Vorschlag diskussionswürdig, der dazu führt, dass das Wohnungs-

info@gdw.at
www.gdw.at

W Gemeinschaft der
Wohnungseigentümer

eigentumsgesetz transparenter, moderner und anwendungsfreundlicher wird.“

Die **SPÖ** gab folgende Stellungnahme ab (unterfertigt von der SPÖ Sprecherin für Bauten und Wohnen, Frau Abgeordnete zum Nationalrat Mag. Ruth Becher):

„Die SPÖ sieht in selbst genutztem Eigentum eine ideale Wohnversorgung für Menschen in Lebenssituationen, die sich durch langfristige Planbarkeit und Kontinuität auszeichnet. Die Aufgabe der Politik ist es, stabile Rahmenbedingungen zu schaffen. Leider haben die 180-Grad-Kehrtwendungen der ÖVP bei der Maklerfrage und seitens der FPÖ beim Einkommensmonitoring und beim Lagezuschlagsverbot schon im Wahlkampf erkennen lassen, dass die österreichische Wohnungspolitik von Teilen des politischen Parteienspektrums diese Stabilität nicht mehr erwarten kann. Umso wichtiger wäre etwas, das die abgewählte Regierung nicht einmal zu diskutieren begonnen hat: Eine Wohnungseigentumsgesetz-Reform. Aus SPÖ-Sicht werden Maßnahmen begrüßt, die eine vereinfachte Beschlussfassung ermöglichen, insbesondere wo Schaden der Bausubstanz oder Beeinträchtigungen einzelner Hausparteien durch Mängel rasch abzuwenden sind. Das Konzept der GdW bietet hier einige konkrete Ansätze, die wir sehr goutieren. Ein weiteres Anliegen ist der kritischere Umgang mit Vorsorgespekulationswohnungen, die immer öfter zum Nachteil der Käufer vermarktet werden und sich oft nur bedingt am tatsächlichen Wohnungsbedarf in den Ballungszentren orientieren. Hier strebt die SPÖ stärkere Konsumentenschutzbestimmungen an.“

Für die **FPÖ** gaben das „FPÖ Bürgerservice Team“ und der FPÖ Sprecher für Bauten und Wohnen, Herr Abgeordneter zum Nationalrat Mag. Philipp Schrangl folgende Stellungnahme zum Wohnungseigentum ab:

„Aufgrund der Neuwahlen konnten wir das letzte Regierungsprogramm im Bereich Wohnen zwar in wichtigen Punkten, aber letztlich nur zum Teil umsetzen. Wir möchten den eingeschlagenen Weg weiterverfolgen. Selbstverständlich gilt es die Wohnungseigentümer zu unterstützen und in den Mittelpunkt der entsprechenden Maßnahmen zu rücken. Außerdem möchten wir speziell Familien fördern, die eine Eigentumswohnung erwerben möchten. Dies deshalb, weil Eigentum eine wichtige Voraussetzung für ein selbstbestimmtes Leben darstellt. Hier müssen auch Maßnahmen im Steuerrecht gesetzt werden – Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit dem Eigentumserwerb sollen künftig entfallen. Grundsätzlich gilt es festzuhalten, dass es ein Lebensziel der Mehrheit der Österreicher ist, Wohneigentum zu schaffen. Wir Freiheitliche bekennen uns dazu, dieses Ansinnen zu unterstützen. Ein funktionsfähiges und tatsächlich administrierbares Wohnungseigentumsgesetz ist eine Notwendigkeit. Wohnungseigentümer verdienen in ihrer Rechtsstellung besonderen Schutz. Freilich sind die berechtigten Interessen der Mehrheit gegenüber jenen der Minderheit abzuwägen. So sind etwa klimaschonende Sanierungen eine staatspolitische Zielsetzung infolge des erforderlichen Klimaschutzes. Deshalb darf es aber nicht zu einer „Klimahysterie“ und einer damit potentiell einhergehenden Entrechtung von betroffenen Eigen-

tümern kommen. Wesentlich ist, dass das Verhältnis zwischen Wohnungseigentümergeinschaft und Hausverwalter seitens der Verwaltung ein dienendes sein muss. Verwalter agieren letztlich ähnlich einem Treuhänder und müssen eindeutig verpflichtet sein, Kostenvoranschläge und Kostenplanungen tatsächlich entsprechend der herrschenden Normen zu erstellen. Hausversammlungsprotokolle und Beschlüsse gestalten sich derzeit vielfach als Quelle von Unklarheiten und Rechtsunsicherheit. Hier muss es – unter Einbindung von Branchenvertretern aller Beteiligten – in der kommenden Gesetzgebungsperiode zu einem Reformgipfel kommen. Wohnungseigentum soll den Menschen Sicherheit auf ihrem Lebensweg geben – und sie nicht unnötig rechtlichen Unklarheiten aussetzen. Zentral erscheint uns Freiheitlichen ein erforderlicher Ausgleich zwischen selbst- und fremdgenutztem Wohnungseigentum innerhalb einer Anlage. Alleine die quantitative und qualitative Bedeutung der Rechtsmaterie machen eine zeitgemäße Reform erforderlich.“

Die **NEOS** äußerten sich wie folgt (unter Einbindung des NEOS Sprecher für Bauten und Wohnen, Herrn Abgeordneten zum Nationalrat Mag. Gerald Loacker):

„Eigentum ist eine der wichtigsten Voraussetzungen für eine freie Gesellschaft, für Unabhängigkeit vom Staat und für eine gute Altersvorsorge. Die politische Debatte dreht sich dabei, auch begründet durch die erst jüngst beschlossene Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz-Novelle, vor allem um den Erwerb oder das Spannungsfeld zwischen vermietenden Eigentümern und

Mietern. Gleichzeitig dürfen aber diejenigen nicht außen vor gelassen werden, die ihr Wohneigentum selbst nutzen. Denn gerade wenn die politische Zielvorgabe lautet Eigentum zu ermöglichen, muss auch die rechtliche Situation selbstnutzender Eigentümer evaluiert werden. Ein Problem des Wohnungseigentumsgesetzes, das immer wieder an uns heran getragen wird, besteht in der Schwierigkeit, eine wirksame Willensbildung innerhalb der Eigentümergemeinschaft zu erzielen. Präziser ausgedrückt: Viele Beschlüsse scheitern trotz größter Bemühungen und Beiziehung von Fachleuten (Hausverwaltung oder sogar Rechtsanwalt), weil die formalen Erfordernisse des Wohnungseigentumsgesetzes nicht eingehalten werden: nötige Einstimmigkeit, hohe Quoren, die komplexe Rechtslage zur Abgrenzung der (außer-) ordentlichen Verwaltung und zur Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft. Diesbezüglich sind gesetzliche Vereinfachungen nötig. Die für Beschlüsse nötigen hohen Quoren führen unserer Meinung nach praktisch nämlich oftmals zu einem Stillstand bei notwendigen Maßnahmen und zur Handlungsunfähigkeit des Verwalters. Während ein Flexibilisierungsbedarf gegeben ist, dürfen aber gleichzeitig, und da stimmen NEOS durchaus mit der GdW überein, Minderheitsrechte nicht leichtfertig ausgehebelt werden. Die Forderung, wonach für ein Zustandekommen eines Beschlusses eine Beteiligung an der Beschlussfassung von mindestens 50% der Anteile vorliegen muss (Flexibilisierung), aber gleichzeitig die entsprechenden Minderheitsrechte im Falle eines Dominators zur Anwendung kommen, betrachten wir daher als guten Kompromiss und

unterstützenswert. Eine transparente Kundmachung von Beschlüssen inkl. vorausgehender Kosten- und Finanzierungsabschätzung sind in Anbetracht der Flexibilisierung der Beschlussfassung ebenfalls von Nöten. Kurzer Gedanke zum Mietkauf: Die Kaufrechte für die Mieter im gemeinnützigen Wohnbau sind weiter zu flexibilisieren. Wer mit 25 als Single in eine Wohnung einzieht, will diese in vielen Fällen nicht für seine spätere Familie nützen. D.h. bei einem Umzug innerhalb des gemeinnützigen Systems sollte auch die bisherige Mietdauer angerechnet werden, wenn es um die Wartezeit für den Eigentumserwerb geht. Das Leben ist zu veränderlich, um zunächst 10 Jahre Wartezeit und danach 10 Jahre Behaltefrist in derselben Wohnung zuzumuten. In 20 Jahren ändert sich bei fast allen Menschen die Lebenssituation.“

Die **GRÜNEN** gaben folgende Rückäußerung ab (durch Herrn Dr. Peter Steyrer vom Büro Mag. Werner Kogler):

„Die Grünen sehen tatsächlich einen Widerspruch zwischen der Tatsache, dass Wohnungseigentum in Österreich seit Jahrzehnten gefördert wird und den Rechten jener Menschen, die sich eine Wohnung gekauft haben und in dieser auch wohnen. Die angenommene Waffengleichheit zwischen einzelnen Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern und ihnen gegenüberstehenden Bauträgern, Finanzierungsgesellschaften, Verwaltungsunternehmen usw. ist eine Trugwahrnehmung. Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer haben keine Rechtsabteilungen und keine übergeordneten Interessen, sondern ganz genau das Interesse,

in ihrer Wohnung gut wohnen zu können. Die Grünen halten es daher für dringend geboten, die Rechte der selbstnutzenden Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer deutlich zu stärken. Die von Ihnen gemachten Vorschläge sind eine hervorragende Grundlage, um die Probleme der Betroffenen zu erkennen, öffentlich zu diskutieren und schließlich auch gute Lösungen zu finden. Insbesondere unterstützen die Grünen den Vorschlag, selbstnutzende Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer gegen übermächtige Anteilseignerinnen und übermächtige Anteilsgegner mit deutlich verstärkten Minderheitsrechten zu schützen, sowie die Transparenzbestimmungen so zu erweitern, dass auch Folgekosten von Entscheidungen deutlich sichtbar sind. Ebenso unterstützen wir die Idee, eine bessere rechtliche Durchsetzbarkeit etwa bei Erhaltungsarbeiten sicherzustellen sowie Manipulationsmöglichkeiten bei der Veröffentlichung von Beschlüssen zu minimieren.“