

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Parteiungebundener Konsumentenschutz im Wohnungseigentum

www.gdw.at

ZVR-Zahl 640488901

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

Die GdW hat inhaltlich folgende Stellungnahme abgegeben:

Zu Z 1 und 2 (§ 16 Abs 2 bis 8):

Zur **Ladevorrichtung für ein Elektrofahrzeug** ist im Gesetzestext eindeutig zu verankern, dass die Kosten des Stromverbrauchs die jeweilige Wohnungseigentümerin oder der jeweilige Wohnungseigentümer zu bezahlen hat.

Dies dient der Präzisierung, dass ein Anschluss an den allgemeinen Stromzähler nicht zulässig ist.

Auch ist zu spezifizieren, wer dafür aufzukommen hat, wenn aufgrund der Einzelladestationen zusätzliche Anschlusswerte erforderlich werden und zusätzliche Anschlussgebühren anfallen. Für diesen Fall ist vorzusehen, Einzelladestationen früher zu untersagen, um den Vorrang der Gemeinschaftsinteressen stärker herauszustreichen.

In § 16 Abs 5 hat für den Widerspruch das Schriftformerfordernis zu gelten (um Beweisprobleme zu verhindern, wenn - wie im Ministerialentwurf vorgesehen - der Widerspruch auch mündlich erklärt werden kann).

In der vorgeschlagenen Fassung des § 16 Abs 8 findet sich die Wortfolge "eine einzelne Vorrichtung zum Laden eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs". Klarzustellen ist, dass es sich in diesem Zusammenhang um ein Kraftfahrzeug zu handeln hat, um nicht den Eindruck zu erwecken, diese Bestimmung wäre auch für E-Bikes, Scooter, Segways und Ähnliches in der Garage anwendbar.

Zu Z 4 (§ 20 Abs 4):

Strikt abzulehnen ist, dass es dem Verwalter zustehen soll, Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern die **Einmalzahlung** zu ermöglichen oder nicht.

Hier würde dem Verwalter die Macht eingeräumt werden, über den Aufteilungsschlüssel zwischen den Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern zu entscheiden.

Zumindest ein Mehrheitsbeschluss ist erforderlich, wenn man den Weg wählt, Einmalzahlungen mit Kreditfinanzierung zu mischen.

Vom legistischen Standpunkt ist eine derartige Bestimmung in einen eigenen Absatz zu fassen und nicht in einem Absatz über die allgemeine Vergabe von Erhaltungsarbeiten und Rechtsgeschäften mit nahestehenden Personen zu vermischen.

Immerhin wird durch die Möglichkeit der Aufteilung in Kreditfinanzierung und Einmalzahlung der Aufteilungsschlüssel innerhalb der Eigentümergemeinschaft geändert, was ansonsten nur durch Einstimmigkeit möglich ist.

Diese Bestimmung hat auch deswegen besondere Wichtigkeit, weil bei einer Kreditaufnahme die Haftung der Eigentümergemeinschaft für alle Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer für den Kredit aufrecht bleibt.

Der im Ministerialentwurf vorgeschlagene § 20 Abs 4 ist eigentlich ein Systembruch, daher zu verwerfen und hat zu unterbleiben.

Wenn § 20 Abs 4 in der im Ministerialentwurf vorgeschlagenen Fassung nicht unterbleibt, hat diese Bestimmung zumindest – wie bereits erwähnt - in einem eigenen Absatz aufzuscheinen. Dies würde aufzeigen, dass die Bestimmung nicht den Regelfall darstellt.

Zu Z 10 (§ 30 Abs 2):

In § 30 ist der Begriff "Mehrheitseigentümer" durch einen anderen Begriff zu ersetzen, um zum Ausdruck zu bringen, dass es sich in diesem Zusammenhang um den Inhaber der Stimmenmehrheit bei der jeweiligen Abstimmung handelt.

Zu Z 11 (§ 31 Abs 1):

Wenn eine **Mindestrücklage** vorgesehen wird, dann sind auch Rechte der Mit- und Wohnungseigentümer zur Überprüfung der Verfügungen über die Rücklage zu stärken. Dies zur Herstellung eines entsprechenden Gleichgewichtes, sodass bei höheren Summen auch eine bessere Überprüfung der Verwendung stattfinden kann.

Nur so sind Malversationen des Verwalters zu verhindern.

Denkbar wäre zum Beispiel eine zusätzliche Auskunfts- und Berichtspflicht des Verwalters über die Verwendung der Rücklage auch während der Abrechnungsperiode.

Im Hinblick auf die mögliche Mindestrücklage ist es zur Überprüfung der Tätigkeit des Verwalters erforderlich im Rechnungslegungsverfahren auch eine Prüfung auf die Wirtschaftlichkeit der Ausgaben zu verankern. In diesem Zusammenhang ist im Gesetz auch die Verpflichtung des Verwalters zu verankern, der einzelnen Wohnungseigentümerin und dem einzelnen Wohnungseigentümer Einsicht in sämtliche Verträge der Eigentümergemeinschaft zu gewähren.

Zu Z 15 (§ 58g):

Die vorgeschlagene Fassung des § 58g Abs 4 hat nicht nur für Geschäftsräume, sondern für jegliches bewertetes Wohnungseigentumsobjekt eine Korrekturmöglichkeit vorzusehen, wenn die Unrichtigkeit eklatant ist.

Anstatt auf die Bewertung der Wohnung ist vielmehr auf den derzeitigen Bewertungsstand und hiefür nicht auf das Dreifache abzustellen, sondern auf das Doppelte.

Denn ein Abstellen auf das Dreifache ist der Rechtsordnung fremd, während die Überschreitung über das Doppelte oder über die Hälfte des wahren Wertes bereits aus dem Rechtsinstitut der laesio enormis bekannt ist.

Auch ist die Frist für die Korrekturmöglichkeit zu verlängern.

Zu fordern ist eine derartige Korrekturmöglichkeit überhaupt für alle Objekte, wenn eine Über- oder Unterschreitung um mehr als 100% der aktuellen Bewertung vorliegt.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer - GdW bedauert, dass der Ministerialentwurf nachstehende reformbedürftige Punkte unberücksichtigt lässt (zumindest der eine oder andere dieser Punkte wäre mit minimalem legistischen Aufwand lösbar, so zuvorderst die Verlängerung der Präklusionsfrist des § 10 Abs 2 WEG 2002, aber wohl auch die Vollstreckbarmachung von Beschlüssen nach § 30 Abs 1 Z 1 dieses Gesetzes):

- Der Ministerialentwurf greift das drängende Problem neu einzubauender **Brennwertthermen** unter Inanspruchnahme eines Gemeinschaftskamins nicht auf, obwohl diese Einbeziehung aus Anlass der geplanten Änderung des § 16 (ähnlich wie bei der Ladevorrichtung für ein Elektro-Fahrzeug und Photovoltaikanlagen) vom praktisch-politischen Standpunkt konsequent wäre.
- Der Ministerialentwurf nimmt beim Thema Kontaktdaten der Mit- und Wohnungseigentümer eine Regelung hinsichtlich Verlassenschaften nicht auf, obwohl 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.
- Mit Erleichterung der Beschlussfassung sind gleichzeitig die Anforderung an die Informationsintensität vor Beschlussfassung und die Formalkriterien für die Wirksamkeit 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 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 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.

- · Fristverlängerung für die Nutzwertneufestsetzung bei Abweichung aufgrund nachträglicher Bauführungen: Die in § 9 WEG 2002 im Zusammenhalt 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. 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.
- Der Ministerialentwurf geht auf die fehlende Vollstreckbarkeit von Gerichtsbeschlüssen nach § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002 nicht ein (Aspekt der **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.

- Durchsetzung in Rechtskraft erwachsener 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 Eigentümergemeinschaft 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.
- Verweisung der Entgeltherabsetzung von Verwaltern vom streitigen ins außerstreitige Verfahren: § 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.
- § 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 ist zu erweitern, 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).

- Durchsetzbarkeit der Unterlagen- und Vermögensabrechnungspflicht bei Verwalterwechsel: Der Verwalter ist verpflichtet, nach seiner Abberufung oder Kündigung unverzüglich über das Vermögen der Eigentümergemeinschaft 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 Eigentümergemeinschaft. Der Bundesgesetzgeber hat zu ermöglichen, dass das Recht zur Antragstellung auch dem einzelnen Wohnungseigentümer zukommt.
- Kostenersatz im wohnungseigentumsrechtlichen Außerstreitverfahren: Das WEG 2002 kennt zahlreiche Verfahren, in denen alle übrigen Mit- und Wohnungseigentümer als Antragsgegner zu führen sind. Daher ist die Regelung der Kostenersatzpflicht problematisch. Einerseits sind die Wohnungseigentümer oft nur durch Anschlag im Haus zu verständigen, 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.
- Bei Zustellung von verfahrenseinleitenden Anträgen, welche die gerichtliche Zustimmung zu Eingriffen in fremde Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte begehren, ist unbedingt die Einzelzustellung an die betroffenen Wohnungseigentümer vorzusehen, weil die derzeitige Zustellung durch Hausanschläge, die nur allzu häufig heruntergerissen werden, einfach nicht ausreichenden Schutz der Betroffenen bietet.

· Absicherung der Wohnungskäuferinnen und Wohnungskäufer bei überhöhten Kreditgewährungen an Wohnungseigentumsorganisatoren: 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 (zB 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.

13. August 2021