



**Regierungsvorlage betreffend das Bundesgesetz,
mit dem im Zusammenhang mit der Neuordnung des
Außerstreitverfahrensrechts das Mietrechtsgesetz,
das Wohnungseigentumsgesetz 2002,
das Wohngemeinnützigkeitsgesetz,
das Heizkostenabrechnungsgesetz, das Richtwertgesetz,
das Sportstättenchutzgesetz, das Landpachtgesetz und
das Rechtsanwaltsstarifgesetz geändert werden
(Wohnrechtliches Außerstreitbegleitgesetz –
WohnAußStrBeglG)**

Die GdW hat inhaltlich folgende Stellungnahme abgegeben:

Gegen die im Betreff genannte Regierungsvorlage bestehen **gewichtige Bedenken**. Es wird daher ersucht, die nachstehende Stellungnahme den Klubs der im Parlament vertretenen Parteien, dem Präsidium des Nationalrats und den Mitgliedern des Justizausschusses zur Verfügung zu stellen.

I. Allgemeines:

Vorweg wird eindringlich auf die Stellungnahme der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vom 9. Juli 2003 zum Ministerialentwurf des WohnAußStrBeglG und die Presseinformation „Kostenkeule gegen Wohnungseigentümer“ vom 23. Oktober 2003 hingewiesen.

Die Stellungnahme zum Ministerialentwurf wurde dem Präsidium des Nationalrats und den Klubs der im Parlament vertretenen Parteien nachweislich übermittelt und kann unter den Parlamentarischen Materialien eingesehen werden. Die Presseinformation „Kostenkeule gegen Wohnungseigentümer“ ist unter www.gdw.at abrufbar.

Die in der Stellungnahme zum Ministerialentwurf und in der Presseaussendung dargelegten massiven Einwände werden nach sorgfältiger Erwägung aller Umstände auch zur nunmehr vorliegenden Regierungsvorlage aufrechterhalten.

Die festzustellende Praxisferne der an der Entstehung dieser Regierungsvorlage Beteiligten ist erschreckend, weil man eine argumentative Auseinandersetzung mit der bei Großanlagen entstehenden Problematik der Kostenersatzfrage vermisst. Gerade bei Großanlagen ist typischerweise zwischen den Wohnungseigentümern wenig Zusammenhalt gegeben und daher können viele verschiedene Rechtsvertreter auf beiden Seiten des Verfahrens auftreten. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer fordert daher den Gesetzgeber erneut dazu auf, die Größe von Wohnungseigentumsliegenschaften im Hinblick auf die Miteigentümergeinschaft zu begrenzen, weil sich Wohnungseigentumsbewerber und Wohnungseigentümer bei kleinen Wohnungseigentumsliegenschaften besser gegen Bauträger und Hausverwalter durchzusetzen vermögen.

Es ist unbedingt notwendig, die Herabsetzung des Entgelts des Verwalters nach § 20 Abs 8 WEG 2002 in das außerstreitige Verfahren zu übertragen und daher in die taxative Aufzählung des § 52 Abs 1 WEG 2002 aufzunehmen und nicht auszuschließen, wie dies bisher durch § 52 Abs 1 Z 6 dieses Gesetzes geschieht. Die Auffassung, die Herabsetzung des Entgelts des Verwalters füge sich nicht in das Außerstreitverfahren ein, ist falsch und verkennt, dass bei nicht erfolgter Rechnungslegung ein Unterschied zwischen der Herabsetzung des Entgelts des Verwalters und der Verhängung von Zwangsstrafen über den Verwalter evidentenmaßen nicht vorliegt. Da die Regierungsvorlage ausdrücklich auch auf in Geld zu bemessende Ansprüche abstellt, ist der Anspruch auf Herabsetzung des Entgelts des Verwalters im außerstreitigen Verfahren auch legislativ leicht unterzubringen und das Außerstreitverfahren ist auf Grund seiner Eigenart sicher besser dafür geeignet als das streitige Verfahren.

II. Zu Artikel 2 Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, § 52 Abs 2 Einleitungssatz WEG 2002 iVm Artikel 1 Änderung des Mietrechtsgesetzes, § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm Artikel 8 Änderung des Rechtsanwaltstarifgesetzes (Ersatzpflicht der Vertretungskosten):

Die Ersatzpflicht der Vertretungskosten hat ersatzlos zu entfallen, weil das Prozesskostenrisiko erschwerten Zugang zum Recht und damit ungleich höhere Nachteile für Wohnungseigentümer und Wohnungseigentumsbewerber bringen wird.

Dadurch, dass in vielen Streitigkeiten, die in das Außerstreitverfahren verwiesen sind, sämtliche Miteigentümer Partei sein müssen, trifft jeden Wohnungseigentümer ein permanentes Kostenrisiko. Eine Möglichkeit, sich neutral zu verhalten, ist im Konfliktfeld Wohnungseigentum nicht vorgesehen.

Sollte der Gesetzgeber aber auf der generellen Einführung einer Kostenersatzpflicht für Vertretungskosten trotz der fundierten Bedenken beharren, müsste das Prozessrisiko wenigstens gemildert werden, etwa wie folgt:

Es ist für den einzelnen Wohnungseigentümer die Möglichkeit vorzusehen, sich neutral zu verhalten und aus dem Streit herauszuhalten, um damit dem Prozesskostenrisiko zu entgehen. In der Praxis bietet sich dafür an, dass der betreffende Wohnungseigentümer dem Gericht schriftlich oder mündlich mitteilt, sich am gegenständlichen Verfahren nicht beteiligen zu wollen. Damit kann das latent bestehende Kostenrisiko im Einzelfall beseitigt werden. Wie kommt zB eine 80-jährige Wohnungseigentümerin dazu, ständig vor entstehenden Kosten zu bangen? Die Kostenentscheidung nach Billigkeit kann darauf nicht Rücksicht nehmen, weil der erkennende Richter die dafür erforderlichen Informationen nicht erhält, wenn der betreffende Wohnungseigentümer passiv bleibt.

Auch die Berücksichtigung sozialer Komponenten in einer Entscheidung kann immer nur für aktive Wohnungseigentümer greifen. Nur wenn der Wohnungseigentümer aktiv ist, erhält der Richter die erforderlichen Informationen. Im WEG 2002 gibt es Streitgegenstände, bei denen der Antrag grundsätzlich auch gegen die „schweigenden“ Miteigentümer zu richten ist, zB sind die Beschlussanfechtung und der Antrag auf Durchführung der notwendigen Erhaltungsarbeiten gegen sämtliche Wohnungseigentümer zu richten. Auf die Möglichkeit, sich neutral zu stellen, müsste auch in der Ladung zur Verhandlung hingewiesen werden, um den Wohnungseigentümern die erforderliche Belehrung zukommen zu lassen.

III. Zu Artikel 2 Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, § 52 Abs 2 Z 6 zweiter und dritter Satz WEG 2002:

Diese Bestimmung enthält eine wichtige Klarstellung und dies ist positiv zu vermerken.

4. November 2003