

**Postgradualer Universitätslehrgang
„Immobilienmanagement und Bewertung“**

**Notwendige Änderungen im
Wohnungseigentumsgesetz -
Beschlussfassung und Verwaltung**

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades eines
„Master of Science (Real Estate – Investment and Valuation)“

Betreuer: Mag. Thomas Malloth, MRICS

Mag. (FH) Birgit Gantner

Wien, am 28.3.2009

Eidesstattliche Erklärung

Ich, Birgit Gantner, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "Notwendige Änderungen im Wohnungseigentumsgesetz - Beschlussfassung und Verwaltung", 137 Seiten, gebunden, selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, am

Datum

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	1
2. Gesetzliche Grundlagen zur Beschlussfassung	3
2.1. Allgemeine gesetzliche Grundlagen.....	3
2.2. Ordentliche und außerordentliche Verwaltung	5
2.2.1. Ordentliche Verwaltung.....	6
2.2.2. Außerordentliche Verwaltung gem. § 29 WEG.....	8
2.2.3. Außerordentliche Verwaltung gem. § 834 ABGB.....	9
2.2.4. Verfügung nach § 828 ABGB.....	10
2.3. Die Willensbildung in der Eigentümergemeinschaft	12
2.3.1. Die Eigentümerversammlung	12
2.3.2. Arten der Beschlussfassung	14
2.3.3. Die Beschlussanfechtung	19
3. Vorschläge für Änderungen der Beschlussfassung	27
3.1. Wesentliche Neuerungen des WEG 2002 und der WRN 2006.....	27
3.2. Nicht umgesetzte Änderungen am WEG 2002	30
3.3. Möglicher Ideenklau von unserem deutschen Nachbarn?.....	36
3.4. Ergebnis der Experteninterviews.....	42
3.4.1. Konzeption.....	42
3.4.2. Ergebnis der Befragung	43
4. Diskussion der Änderungen bei der Beschlussfassung	50
4.1. Die Beschlussfassung mit der schweigenden Mehrheit	50
4.2. Thermisch- energetische Sanierung	54
4.3. Schutz der sozial Schwachen	56
4.4. Einführung einer Mindestrücklage.....	57
5. Resümee: Mögliche Einarbeitung in den Gesetzestext	62
Kurzfassung	66
Abkürzungsverzeichnis	68
Tabellenverzeichnis und Abbildungsverzeichnis	70
Literaturverzeichnis	71
Anhang	76

1. Einleitung

Der Traum von den eigenen vier Wänden lässt viele Österreicher, besonders in den Großstädten, wo die Möglichkeiten für den Bau eines Einfamilienhauses beschränkt sind, zum Kauf einer Eigentumswohnung verleiten. Mangels genauen Wissens über die gesetzliche Konstruktion einer Wohnungseigentumsanlage kommt für viele Wohnungseigentümer spätestens bei der ersten Eigentümerversammlung das böse Erwachen, weil der Traum der eigenen vier Wände nicht hält was er versprochen hat. „eigen“ ist nicht viel, außer das Nutzungsrecht. Der einzelne Eigentümer ist Teil der Eigentümergemeinschaft, die Mehrheitsbeschlüsse fassen bzw. dem Verwalter Weisungen erteilen kann. An sich eine demokratische Vorgehensweise, die leider aufgrund einiger Parameter in vielen Eigentümergemeinschaften nur eine zögerliche oder gar keine Beschlussfassung ermöglicht.

Große, anonymisierte Wohnungseigentumsanlagen oder Anlagen mit einem hohen Anteil an Vermietungen (Vorsorgewohnungen) bewirken bei den Eigentümern ein Ansteigen der Passivität bei Entscheidungsfindungen - Eigentümerversammlungen bleiben unbesucht, Umlaufbeschlüsse werden nicht retourniert. Das hat zur Folge, dass die Beschlussfindung nicht möglich ist und somit auch die dem Beschluss zugrunde liegenden, vom Verwalter als wesentlich empfundenen, oder von anderen Eigentümern, der Minderheit, gewünschten Maßnahmen nicht verwirklicht werden.

Um die Beschlussfindung zu beschleunigen müssten vor allem die Bestimmungen über die Quoren abgeändert werden. Nach der aktuellen Gesetzeslage ist vorgesehen, dass z.B. im Fall der ordentlichen Verwaltung die Hälfte aller Eigentümer einer Maßnahme zustimmen muss - aufgrund der schleppenden Beteiligungen an Versammlungen oder Umlaufbeschlüssen ein großes Hindernis.

Die Arbeit soll die Möglichkeiten aufzeigen, die zu einer Beschleunigung des Willensbildungsprozesses in einer Wohnungseigentümergemeinschaft führen und konkrete Abänderungsvorschläge der Bestimmungen im Wohnungseigentumsgesetz anführen.

Die zentrale Fragestellung dieser Arbeit lautet daher:

Welche gesetzlichen Änderungen müssen für eine raschere und effizientere Beschlussfassung in der Eigentümergemeinschaft umgesetzt werden?

Die Arbeit erläutert die bisherigen im Gesetz vorgesehenen Methoden für die Willensbildung der Eigentümergemeinschaft. Es werden die unterschiedlichen Voraussetzungen für das Zustandekommen eines Beschlusses der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung diskutiert und ebenso die Besonderheiten bei den Anfechtungsfristen erläutert. Auch auf den Unterschied zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung wird eingegangen.

Aufbauend auf dieser Darstellung erfolgt die Erläuterung verschiedener Anpassungs- und Änderungsmöglichkeiten bei den Bestimmungen über die Quoren.

Mittels Experteninterviews werden die Fachmeinungen von Juristen, Verwalter und Politiker eingeholt. Die Meinungen und unterschiedlichen Ansichten werden miteinander verglichen und die Vor – und Nachteile der jeweiligen Lösungsmöglichkeiten abgewogen.

2. Gesetzliche Grundlagen zur Beschlussfassung

In diesem Kapitel wird auf die gesetzlichen Grundlagen, die Voraussetzung für das Verständnis der Beschlussfassung im Wohnungseigentum sind, eingegangen. Dazu wird kurz die Geschichte des Wohnungseigentumsgesetzes erläutert und der Unterschied zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung erklärt. Danach werden die aktuellen Bestimmungen zur Willensbildung samt den unterschiedlichen Beschlussfassungsarten und die Möglichkeiten der Beschlussanfechtung aufgezeigt.

2.1. Allgemeine gesetzliche Grundlagen

Das erste Wohnungseigentumsgesetz¹ entstand 1948. Das Wohnungseigentumsgesetz baut auf dem System des Miteigentums und des Stockwerkeigentums auf und ermöglicht den Miteigentümern einer Liegenschaft ein Nutzungsrecht an einer bestimmten Einheit. Grundsätzlich hätte ein Eigentümer jedoch nach § 354 Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) das Recht, mit der Substanz und den Nutzungen an einer Sache – in den gemäß § 364 Abs 1 ABGB zu beachtenden Grenzen - nach Willkür zu schalten und jeden anderen davon auszuschließen.²

Beim Wohnungseigentum hingegen hat der Wohnungseigentümer nach der Definition des § 2 Wohnungseigentumsrecht (WEG) nur das dingliche Recht, ein Objekt (z.B. Wohnung, Geschäft,...) ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Im Gegensatz zum Miteigentum, wo sich die Miteigentümer das Grundstück nach ihren jeweiligen ideellen Anteilen „teilen“, kann zumindest über die Innengestaltung einer Wohnung und deren individuelle Vermietung ohne Rücksprache mit der Eigentümergemeinschaft entschieden werden. Dagegen sind Entscheidungen, welche die Liegenschaft betreffen, von allen Wohnungseigentümern (der Eigentümergemeinschaft) zu fällen.

¹ Bestimmungen aus dem aktuellen Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) werden mit WEG angegeben, bei den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 wird ausdrücklich auf das WEG 1975 verwiesen und die dazugehörige Fassung in der Fußnote angegeben.

² Vgl. Rechberger/Bittner, 1999, S. 64.

Die Eigentümergemeinschaft wird aus allen Wohnungseigentümern zum Zweck der Verwaltung der Liegenschaft gebildet. Sie ist eine juristische Person; der Umfang ihrer Rechtsfähigkeit ist in § 18 WEG festgelegt.

Trotz der Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft wird für die Verwaltung der Liegenschaft häufig ein Verwalter bestellt. Bei kleinen Objekten ist es vorstellbar, jedoch nicht empfehlenswert, dass die Gemeinschaft selbstständig die Verwaltung der Liegenschaft besorgt.

Wenn die Verwaltungssachen einer Verwaltung übertragen werden, ist eine professionelle Betreuung sichergestellt. Die Abwicklung der Verwaltungstätigkeit wird beschleunigt und die Qualität bei der rechtlichen, technischen und kaufmännischen Beratung ist gesichert. Durch die Unabhängigkeit des Verwalters bei der Betreuung der Liegenschaft werden Unstimmigkeiten unter den Wohnungseigentümern auf ein Minimum reduziert. Auch bei der Behandlung von Zahlungsrückständen und dergleichen ist es von Vorteil, wenn ein Verwalter bestellt ist, da eine fachmännische, unvoreingenommene Abwicklung erfolgt.

Die Aufgaben des Verwalters sind u.a. in § 20 WEG festgelegt. Dazu zählen unter anderem die Verpflichtungen, die gemeinschaftsbezogenen Interessen der Wohnungseigentümer zu wahren und Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer zu befolgen, soweit diese nicht gesetzwidrig sind.

Nach außen ist der Verwalter zur unbeschränkten Vertretung der Eigentümergemeinschaft befugt, ihm steht die Verwaltung der Liegenschaft zu. Im Innenverhältnis jedoch hat der Verwalter zu unterscheiden, um welche Art von Verwaltungstätigkeit es sich handelt, da sich die Beschlussfassung und vor allem die Anfechtbarkeit von Beschlüssen daran orientiert, ob die Verwaltungstätigkeit der ordentlichen oder der außerordentlichen Verwaltung zuzuordnen ist.

2.2. Ordentliche und außerordentliche Verwaltung

Wie auch das ABGB unterscheidet das WEG die ordentliche und die außerordentliche Verwaltung. Laut Palten entspricht § 833 ABGB in seiner Bedeutung § 28 WEG. § 834 ABGB, in dem der Begriff der „wichtigen Veränderung“ geprägt wird, bezieht sich auf die außerordentliche Verwaltung. Hier besteht mit dem zumindest namentlich korrespondierenden § 29 WEG keine inhaltliche Deckung, sondern § 834 ABGB kommt seine eigene Bedeutung zu (siehe auch 2.2.3).³

Unter der ordentlichen Verwaltung wird z. B. die Erhaltung gemäß § 28 WEG verstanden, eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung hingegen ist die Verbesserung gemäß § 29 WEG. Auch die Bildung einer angemessenen Rücklage, die Aufnahme eines Darlehens und die Bestellung des Verwalters fallen unter die ordentliche Verwaltung.

Die Trennung der Verwaltungsbereiche im WEG in die ordentliche und außerordentliche Verwaltung ist von zweifacher Bedeutung.

Erstens ist der Verwalter nur im Rahmen der ordentlichen Verwaltung befugt, ohne Befragung der Eigentümergemeinschaft zu handeln, außer er erhält eine gegenteilige Weisung der Eigentümergemeinschaft bzw. ist durch eine vertragliche Bestimmung im Verwaltungsvertrag an eine andere Vorgehensweise gebunden.⁴

Zweitens ist die Beschlussfassung unterschiedlich zu gestalten, je nachdem wo die zu beschließende Maßnahme einzuordnen ist. Grundsätzlich werden dem einzelnen Wohnungseigentümer im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung mehr Rechte eingeräumt. Bei Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung entscheidet die Mehrheit nach Anteilen, das bedeutet, dass die Maßnahme durchgeführt wird, wenn die Hälfte der Wohnungseigentümer nach Anteilen dafür gestimmt hat. Bei der außerordentlichen Verwaltung entscheidet auch die Mehrheit der Wohnungseigentümer, allerdings kann jeder Überstimmte vor Gericht die Aufhebung verlangen.

³ Vgl. Palten, Wohnungseigentum, RZ 186.

⁴ Vgl. Hausmann/Vonkilch, 2007, § 28, RZ 34; siehe auch § 29 (6) WEG.

Auf die detaillierten Regelungen für die Beschlussfindung sowie die Wege der Beschlussfindung wird im nächsten Kapitel genauer eingegangen.

Vorerst soll noch der Unterschied zwischen der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung, und hier vor allem der Unterschied zwischen außerordentlicher Verwaltung i.S.d. § 29 WEG und der des § 834 ABGB, genauer herausgearbeitet werden. Auch der Begriff der „Verfügung“ und die Einordnung in das Schema der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung werden erörtert.

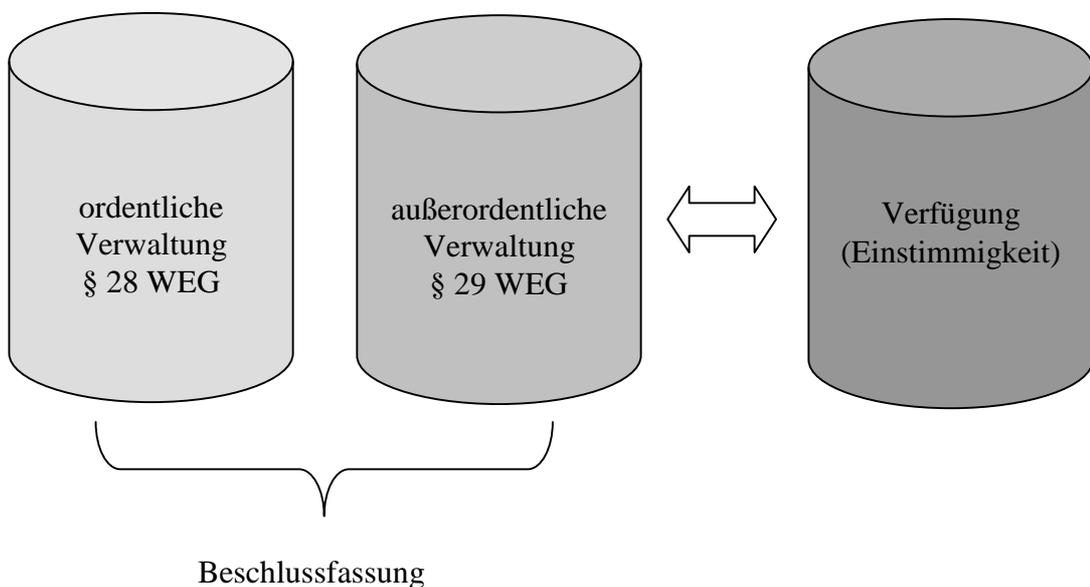


Abbildung 1: Verwaltungsmaßnahmen versus Verfügung (Quelle: Eigene Darstellung).

2.2.1. Ordentliche Verwaltung

Die ordentliche Verwaltung einer Liegenschaft ist in § 28 WEG geregelt. Für den Erhaltungsbegriff verweist das WEG auf § 3 Mietrechtsgesetz (MRG). Die Erhaltung hat im jeweils ortsüblichen Standard und nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten zu erfolgen. Dazu zählen unabhängig von der Höhe der Kosten alle Reparaturarbeiten sowie die Arbeiten zur Verhinderung ernster Schäden am Haus. Laut § 6 Mietengesetz (MietSlg 28.232) gehörten zur Erhaltung „nur Auslagen, die erforderlich sind, um das Haus unter Vermeidung jedes Luxusaufwandes in seiner gegenwärtigen Gestalt

und zu seinem bisherigen Zweck zu erhalten, soweit es sich um dessen allgemeine Teile handelt.“⁵

Laut einem OGH-Urteil aus dem Jahr 2001 ist § 3 MRG als ein „anpassungsfähiger („dynamischer“) Erhaltungsbegriff zu sehen, der Rücksicht auf Entwicklungen der Bautechnik und auf zeitgemäße Wohnkultur nimmt.⁶ Auch eine völlige Erneuerung oder Neuerrichtung zähle zu den Erhaltungsarbeiten, unter der Voraussetzung, dass sie zweckmäßig und wirtschaftlich geboten wäre.⁷ In § 28 Abs 1 Z 1 WEG sind bauliche Veränderungen explizit aufgezählt.

In der Rechtsprechung finden sich u.a. folgende Maßnahmen zur Erhaltung:

- Neuherstellung eines Satteldaches anstelle eines Flachdaches⁸
- Erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustandes⁹
- Erneuerung einer Terrassenverfliesung¹⁰
- Dachsanierung, um Wassereintritt zu verhindern¹¹
- Aufbringung der Mittel für die zur ordnungsgemäßen Erhaltung erforderlichen Arbeiten, egal ob aus der Rücklage, durch Darlehensaufnahme oder durch Vorschusszahlungen¹²
- Reparaturen an Wasserleitungen in den Mauern eines WE-Objektes samt Folgekosten, auch Wiederherstellung von Tapeten, Malerei, Verfliesung¹³
- Erneuerung von alten, nicht mehr dem Stand der Technik entsprechenden Fenstern¹⁴
- Sanierung der Feuermauer¹⁵

Nicht nur bei der Frage, was unter Erhaltung zu verstehen ist, sondern auch bei der Fragen, welche Gegenstände von der Erhaltung umfasst sein können, verweist

⁵ MietSlg 28.232.

⁶ Vgl. OGH 27.11.2001, 5Ob189/01g.

⁷ Vgl. MietSlg 38.633.

⁸ Vgl. MietSlg 38.633.

⁹ Vgl. MietSlg 38.632.

¹⁰ Vgl. MietSlg 37.618.

¹¹ Vgl. MietSlg 37.619.

¹² Vgl. MietSlg 30.564.

¹³ Vgl. MietSlg 39.619.

¹⁴ Vgl. OGH 27.11.2001, 5Ob189/01g.

¹⁵ Vgl. MietSlg 35.612.

§ 28 Abs 1 Z 1 WEG auf § 3 MRG. In § 3 MRG sind das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benutzung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen vom Begriff der Erhaltung umfasst.

Die gemeinschaftliche Sache ist stets die Liegenschaft und nie das Wohnungseigentumsobjekt selbst, da an diesem der Wohnungseigentümer das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht hat.¹⁶

Ein ernster Schaden (in § 28 Abs 1 WEG explizit aufgeführt) liegt nach Call dann vor, „[...] wenn einem Menschen nach herrschender Auffassung die Benutzung eines Raumes nicht mehr zugemutet werden kann.“¹⁷

Beispiele für ernste Schäden sind Feuchtigkeitsschäden¹⁸, Schimmelbildung¹⁹ und Schäden, die eine Erneuerung des Estrichs notwendig machen.

2.2.2. Außerordentliche Verwaltung gem. § 29 WEG

§ 28 WEG beschreibt die ordentliche Verwaltung und die dazugehörige Erhaltung. § 29 WEG hingegen definiert die Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung mit den nützlichen Verbesserungsmaßnahmen.

Neben den sonstigen, über die Erhaltung hinausgehenden baulichen Veränderungen werden Verbesserungsmaßnahmen in § 29 WEG beispielhaft angeführt. In beiden Fällen handelt es sich um Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die nicht mehr der Definition des § 28 WEG entsprechen. Unter Erhaltung werden Arbeiten zur Gewährleistung des ortsüblichen oder brauchbaren Zustandes verstanden. Bei einer Verbesserung wird im Gegensatz zur Erhaltung ein brauchbarer Zustand nicht nur beibehalten, sondern darüber hinaus mit einem Wertsteigerungsgewinn noch verbessert.

¹⁶ Vgl. Palten, Wohnungseigentumsrecht, RZ 185.

¹⁷ Call, Mietrecht und Wohnungseigentum, 1983, S. 102.

¹⁸ Vgl. wobl 1999, 268/136.

¹⁹ Vgl. MietSlg 36.251.

Bei folgenden Beispielen handelt es sich um Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung:

- Errichtung eines neuen Abflussstranges unter Inanspruchnahme allgemeiner Teile²⁰
- die Aufstellung einer Streetball-Anlage²¹
- die Aufstellung einer Wäschespinne²²
- die Schaffung von Autoabstellplätzen im Hof²³
- die Entscheidung über den Einbau eines Aufzuges²⁴

Für das Verständnis der Arten der Beschlussfassung im WEG und deren Anfechtungsmöglichkeiten ist es noch wichtig, eine „Splittergruppe“ gemäß § 29 Abs 5 WEG der außerordentlichen Verwaltung zu erläutern. Es handelt sich dabei um den anfangs angesprochenen § 834 ABGB.

2.2.3. Außerordentliche Verwaltung gem. § 834 ABGB

§ 29 Abs 5 bezieht sich auf einen Teil der außerordentlichen Verwaltung, der zusätzlich zu dem in § 29 Abs 1 beschriebenen Tatbestand (Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft ... wie etwa nützliche Verbesserungen oder sonstige über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen) erwähnt wird.

§ 29 Abs 1 bezieht sich ausdrücklich auf Veränderungen an allgemeinen Teilen, wodurch den §§ 834 und 835 ABGB die Aufgabe zukommt, den Rest der außerordentlichen Verwaltung abzudecken.

Außerordentliche Rechtsgeschäfte wie der Abschluss und die Aufkündigung eines an einem allgemeinen Teil der Liegenschaft bestehenden Bestandsvertrags mit einem Wohnungseigentümer können einem Tatbestand des § 834 ABGB zugeordnet werden. Dabei handelt es sich um keine Veränderungen an den allgemeinen Teilen.²⁵

²⁰ Vgl. MietSlg 42.564.

²¹ Vgl. MietSlg 49.515.

²² Vgl. MietSlg 49.517.

²³ Vgl. immolex 98,181/111.

²⁴ Vgl. MietSlg 50.592.

²⁵ Vgl. MietSlg 43.110.

2.2.4. Verfügung nach § 828 ABGB

„Solange alle Teilhaber einverstanden sind, stellen sie nur eine Person vor, und haben das Recht, mit der gemeinschaftlichen Sache nach Belieben zu schalten. Sobald sie uneinig sind, kann kein Teilhaber in der gemeinschaftlichen Sache eine Veränderung vornehmen, wodurch über den Anteil des anderen verfügt würde.“²⁶

§ 828 ABGB bestimmt, dass dem Verkauf der Hausbesorgerwohnung oder auch dem Verkauf eines allgemeinen Teil des Hauses von allen Eigentümern zugestimmt werden muss.

Im Bereich des § 828 ABGB können keine Beschlüsse im Sinn des Wohnungseigentumsgesetzes gefasst werden da Einstimmigkeit unter den Eigentümern herrschen muss. Die Eigentümer können der Durchführung einer in Frage gestellten Maßnahme einstimmig zustimmen oder sie ablehnen. Für eine Ablehnung reicht es aus, wenn schon einer der Eigentümer nicht zustimmt.

Die fehlende Zustimmung kann auch nicht durch den Beschluss des Außerstreitrichters ersetzt werden.²⁷

Die folgende Abbildung soll zum Abschluss die vier Verwaltungsbereiche darstellen, wobei § 828 ABGB streng genommen kein Bereich der Verwaltung ist. Um eine Überblick zu bieten wird er aber in die Darstellung mit aufgenommen, da in der Verwalterpraxis nicht selten auch Fälle aus diesem Bereich zu behandeln sind.

²⁶ § 828 ABGB.

²⁷ Vgl. Gamerith in Rummel, § 828, RZ 4.

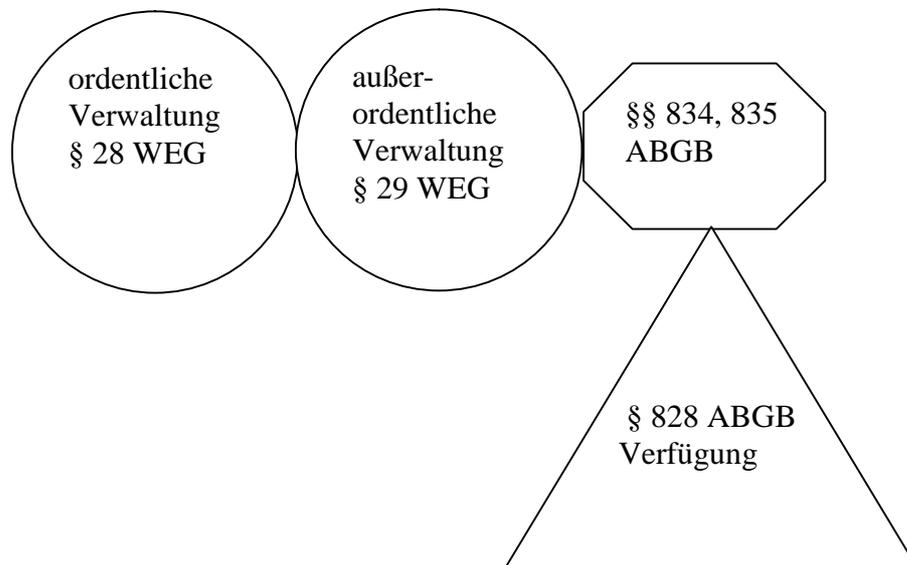


Abbildung 2: Bereiche der Verwaltung (Quelle: Eigene Darstellung).

2.3. Die Willensbildung in der Eigentümergemeinschaft

Nachdem im vorigen Abschnitt auf die unterschiedlichen Verwaltungsbereiche eingegangen wurde, befasst sich der folgende Abschnitt mit den Arten der Beschlussfassung in den verschiedenen Verwaltungsbereichen und mit den Auswirkungen auf die Anfechtungsmöglichkeiten. Dazu werden zuerst die Funktion der Eigentümerversammlung, die Berechnung der Stimmenmehrheit sowie die Vorgangsweise bei der Beschlussfassung erläutert.

2.3.1. Die Eigentümerversammlung

In § 24 Abs 1 wird festgehalten, dass zur Willensbildung in der Eigentümergemeinschaft vornehmlich die Eigentümerversammlung zählt, wobei Beschlüsse auch in anderer Weise zustande kommen können.

Bei eingehender Lektüre der jeweiligen Kommentare zum WEG 2002 lassen sich zwei unterschiedliche Auffassung zur Auslegung des § 24 Abs 1 erkennen. Einerseits gibt es die „Lehrmeinung“, wonach vom Verwalter danach zu trachten sei, bevorzugt die Eigentümerversammlung für die Beschlussfassung zu nutzen. So kritisiert Kletecka die fehlende Diskussionsmöglichkeit bei einem Umlaufbeschluss.²⁸

Palten versteht den Gesetzgeber so, dass vornehmlich die Eigentümerversammlung zur Willensbildung dient. Der schriftliche Weg wäre nur demonstrativ genannt, obwohl Umlaufbeschlüsse eine „gangbare Form der Willensbildung“ sind.²⁹

Andererseits melden sich die „Praktiker“ zu Wort, die der Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung nicht den Vorzug gegenüber der Beschlussfassung im Umlaufweg geben wollen.

Eine Eigentümerversammlung könne sehr wohl als Kommunikations- und Beratungsforum genutzt werden, Beschlussfassung jedoch dem Umlaufverfahren

²⁸ Vgl. Kletecka, Beschlussfassung, wobl 4/5, S. 143.

²⁹ Vgl. Palten, Wohnungseigentum, S. 111.

vorbehalten werden, das in Ruhe und Umsicht vorbereitet und durchgeführt werden kann.³⁰

Dirnbacher findet es ebenso unerklärlich, warum die Form des Umlaufbeschlusses in der Regierungsvorlage zum WEG 2002 als „an sich eher bedenklich“ bezeichnet wird. Seiner Ansicht nach könne es sich nur um mangelnde praktische Erfahrung handeln, in einer größeren Wohnungseigentumsanlage (mehrere hundert Miteigentümer) auch nur den Versuch einer Beschlussfassung anzustellen. Weiters zeigt er sich verwundert darüber, dass Versammlungen auch einzuberufen sind, wenn nichts zu besprechen ist.³¹

Da vom Gesetzgeber vorgesehen wurde, dass eine Eigentümerversammlung alle zwei Jahre vom Verwalter einzuberufen ist, wird zumindest automatisch die Plattform für mögliche Beschlussfassungen gegeben. Durch eine Beschlussfassung mit Zustimmung von zwei Drittel aller Anteile kann die Eigentümergemeinschaft vom Erfordernis, alle zwei Jahre in einer Versammlung zusammen zukommen, abweichen.³²

Auch können drei Wohnungseigentümer, die zusammen mindestens ein Viertel der Anteile besitzen, unter Angabe eines wichtigen Grundes vom Verwalter die Einberufung einer Versammlung verlangen. Sollte sich herausstellen, dass der vorgegebene wichtige Grund nicht vorhanden war, kann die Eigentümergemeinschaft von denjenigen Eigentümern, die die Versammlung gewünscht haben, einen Kostenersatz verlangen. Leider ist es in der Praxis schwer, zu begründen, was ein wichtiger Grund ist.

„Jeder Grund der eine Einberufung vernünftig erscheinen lässt, sollte - ist sein Nichtbestehen nicht gerade evident - zur Ansetzung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung verpflichten. Handelt es sich um einen Maßnahme der ordentlichen Verwaltung und ist der Verwalter ohnedies bereit, dem Anliegen der auf

³⁰ Vgl. Kothbauer/Malloth/Rücklinger, Mietrechtsgesetz, S. 223.

³¹ Vgl. Dirnbacher, Wohnungseigentumsgesetz, S. 223 und S.247.

³² Vgl. § 25 Abs 1 WEG 2002.

*die Versammlung drängenden Wohnungseigentümer zu entsprechen, ist die Einberufung nicht erforderlich.*³³

Darüber hinaus kann jeder Wohnungseigentümer auch ohne den Verwalter miteinzubeziehen eine Versammlung ausrichten.

2.3.2. Arten der Beschlussfassung

Zum einen ist die Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung vorgesehen. Sollte kein Beschluss für oder gegen die zur Diskussion stehende Maßnahme gefunden werden (mangels einer absoluten Mehrheit für oder gegen die Maßnahme) muss der Verwalter ein additives Komplettierungsverfahren einleiten. Zum anderen steht noch der Umlaufbeschluss zur Verfügung.

Die Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung

Der Ablauf einer Eigentümerversammlung ist im Gesetz nicht weiters geregelt. Während eine Leitungsstruktur nicht unbedingt notwendig ist, wurde vom Gesetz geregelt, dass den Verwalter die Protokollierungs- und Verständigungspflicht trifft.³⁴

Folgende Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit bei einer Eigentümerversammlung ein gültiger Beschluss zustande kommt:

- Rechtzeitige Einladung der Wohnungseigentümer (Übersendung und Aushang) mindestens zwei Wochen vor dem Versammlungstermin,
- Aufnahme des Beschlussgegenstandes in die Einladung (ausreichende Informationsweitergabe),³⁵
- Hinweis auf die geplante Beschlussfassung,
- Anwesenheit von mehr als der Hälfte der Anteile,
- Zustimmung bzw. Ablehnung der Maßnahme von mehr als der Hälfte der Anteile,
- Protokollierung des Abstimmungsverhaltens und Versendung des Ergebnisses an alle Eigentümer,

³³ Kletecka, Beschlussfassung, 4/5, S. 148.

³⁴ Vgl. Feil, Wohnungseigentum, 2002, S. 107.

³⁵ Vgl. Markl, WEG - Wohnungseigentumsgesetz 2002, Anm. zu § 24 Abs 2.

- Aushang des Ergebnisses mit Datumsangabe für den Beginn der Anfechtungsfrist

Diese umfangreichen Formvorschriften können die Beschlussfassung in Form eines Umlaufbeschlusses in vorteilhaftes Licht rücken, da die Verletzung einer der Punkte einen wirksamen Beschluss vereiteln kann.

Die Einladung sollte mindestens zwei Wochen vor dem Versammlungstag verschickt werden und muss den Beschlussgegenstand enthalten - und zwar so detailliert gestaltet, dass sich jeder Eigentümer ein Bild über die entstehenden Kosten und Konsequenzen der Maßnahme bilden kann, die beschlossen werden soll. Wenn der Beschlussgegenstand zu weit gefasst ist, liegt ein Anfechtungsgrund vor.

Dirnbacher erwähnt, dass der Beschlussgegenstand sowohl der Art nach als auch nach der wirtschaftlichen Bedeutung zu definieren ist. Es wäre auf einen Kostenrahmen hinzuweisen.³⁶

Es soll klar hervorgehen, dass eine Beschlussfassung geplant ist. Es ist daher auch nicht möglich, spontan eine Beschlussfassung über ein nicht angekündigtes Thema bei einer Versammlung in die Wege zu leiten, da das Thema auf der Einladung hinreichend definiert aufscheinen muss.

§ 24 Abs 4 WEG bestimmt, dass die Mehrheit der Stimmen nach Anteilen gemessen an den Gesamtanteilen des Hauses entscheidet. Weder wird nach der Anzahl der Köpfe entschieden noch nach der Mehrheit der versammelten Anteile. Speziell dieser Punkt ist einer der Ansatzpunkte für eine Änderung des Beschlussfassungsmodus in der Zukunft.

Es ist vorgesehen, dass vom Verwalter ein Protokoll über den Ablauf der Eigentümerversammlung erstellt wird. Das Protokoll sollte folgende Punkte festhalten:³⁷

³⁶ Vgl. Dirnbacher, Wohnungseigentum, S. 250.

³⁷ Lenk, immolex, 12/2002, S. 335.

- Die Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und Verständigung der Wohnungseigentümer,
- Die Erschienen[en] und welche Anteile sie repräsentieren,
- Die Feststellung der Beschlussfähigkeit,
- Vertretungsverhältnisse und die allfällige Genehmigungsbedürftigkeit einer Vollmacht,
- Gegenstand der Versammlung,
- Allfällige Voraussetzungen für den Entfall des Stimmrechtes gemäß § 24 Abs 3 WEG,
- Abstimmungsergebnis: Pro- und Kontrastimmen; Stimmenthaltungen

Das Beschlussergebnis bei der Eigentümerversammlung muss genauso wie das Ergebnis eines additiven Umlaufbeschlusses an einer geeigneten Stelle im Haus ausgehängt werden. Auf diesem Aushang muss das Datum des Aushanges vermerkt sein. An dem angegebenen Tag beginnt die Frist für die Anfechtung des Beschlusses zu laufen. Auf die unterschiedlichen Beschlussanfechtungsfristen wird im Anschluss genauer eingegangen.

Folgende Zusammenfassung rundet die Formerfordernisse, an die ein Verwalter in der Hektik einer Eigentümerversammlung scheitern kann, ab:

„Klare Formulierung der zur Abstimmung gebrachten Frage, zweifelsfreie Feststellung der Identität aller anwesenden Wohnungseigentümer, Prüfung aller schriftlichen Vollmachten, korrekte Feststellung des Abstimmungsergebnisses, richtige Zusammenzählung der Anteile, etc...“³⁸

³⁸ Kothbauer/Malloth/Rücklinger, Mietrechtsgesetz, S. 223.

Der additive Umlaufbeschluss

Sollte sich keine Mehrheit bei der Versammlung für bzw. gegen die geplante Maßnahme entscheiden können, so ist der Verwalter verpflichtet, ein Ergebnis auf dem Wege des additiven Umlaufbeschlusses herbeizuführen. Das kann, muss aber nicht, auf schriftlichem Weg geschehen.³⁹

Es gilt der Grundsatz, dass alle Wohnungseigentümer das Recht haben, ihr Stimmverhalten zu ändern, solange nicht jedem einzelnen die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wurde. Alleine beim additiven Umlaufbeschluss wird dieser Grundsatz durchbrochen, da nur die Eigentümer zur Stimmabgabe aufgefordert werden, die bei der Versammlung nicht anwesend waren.

Der Verwalter muss die nicht Erschienenen auffordern, ihre Stimme abzugeben und ihnen dafür ebenfalls eine angemessene Frist gewähren. Die Eigentümer, die bereits bei der Versammlung ihre Stimme abgegeben haben, werden nicht mehr befragt und dürfen ihr Stimmverhalten nicht ändern. Sollten sich die extra nochmals befragten Eigentümer wiederum nicht äußern, so ist vom Verwalter weiterhin nichts zu unternehmen.

Folglich kann es passieren, dass trotz eines additiven Umlaufbeschlusses kein Ergebnis in der Beschlussfindung zustande kommt.

Für Löcker handelt es sich beim additiven Umlaufbeschluss um keine eigene Beschlussform, sondern nur um die Ergänzung der Willensbildung in der Eigentümergemeinschaft.⁴⁰

³⁹ Vgl. Tschütscher, immolex 10/06, S. 279.

⁴⁰ Vgl. Löcker in: Österreichisches Wohnrecht, § 29, RZ 23.

Der Umlaufbeschluss

Der Umlaufbeschluss wird laut Havel von den Hausverwaltungen favorisiert, da laut einer Befragung unter den Hausverwaltungen selten die Mehrheit der Wohnungseigentümer bei einer Versammlung vorhanden ist, was die Beschlussfindung in der Versammlung unmöglich macht.⁴¹

Bei einer Befragung der Wohnungseigentümer mittels Umlaufbeschlusses ist es üblich, ein Befragungsblatt oder Abstimmungsbogen an jeden einzelnen Eigentümer zu verschicken. Eine weitere Variante wäre das Einholen der Meinung der Wohnungseigentümer mittels Unterschriftenliste.

Besonders in Eigentümergemeinschaften, in denen die Versammlungen tendenziell unterbesucht bleiben und daher eine Beschlussfassung in der Versammlung nicht möglich ist, wird gerne auf den Umlaufbeschluss mit Verschicken der Befragungsblätter zurückgegriffen. Auch hier ist eine Frist für die Beantwortung vorzusehen, innerhalb dieser das Umfrageblatt an die Hausverwaltung zu retournieren ist, obwohl im Gesetz keine Frist angegeben ist. Wenn eine Frist von mindestens 14 Tagen gewählt wird, wird analog der Einladung zur Eigentümerversammlung vorgegangen, da auch dort dieselbe Frist gewährt wird.⁴²

Eine Fristangabe ist wichtig, da ansonsten die Eigentümer beliebig ihre Stimmabgabe ändern könnten bzw. es den Eigentümern beliebig lange offen steht, ihr Stimmrecht auszuüben. Da in § 24 Abs 1 festgehalten ist, dass ein Eigentümer solange seine bereits abgegebene Erklärung abändern kann, bis jedem Eigentümer die Möglichkeit zur Äußerung gegeben wurde, würde es ohne Fristsetzung strittig sein, wann genau jedem Eigentümer die Möglichkeit gegeben wurde bzw. wie viel Zeit er braucht, um die Stimme abzugeben. Es wäre unklar, ob der Beschluss überhaupt zustande gekommen ist.

Das Inhaltserfordernis des Umlaufbeschlusses wird wohl ähnlich einer Bekanntgabe der Themenpunkte einer Wohnungseigentümerversammlung sein.

⁴¹ Vgl. Havel/Fink/Barta, Wohnungseigentum- Anspruch und Wirklichkeit, S. 87.

⁴² Vgl. Kletecka, Beschlussfassung, 4/5 S. 144.

Manch einer kritisiert die mangelnde Information, die einem Umfragebeschluss vorausgeht und fordert deshalb eine zwingende Information vorab.

Besonders die Variante mit der Unterschriftenliste, bei der im Haus sozusagen auf Unterschriftenfang gegangen wird, wird eher ablehnend betrachtet, weil die Überlegungszeit für den einzelnen Wohnungseigentümer als zu kurz betrachtet werden kann. Dazu kommt noch, dass es einige Eigentümer als belastend empfinden könnten, quasi „öffentlich“, also für jeden einsehbar, ihre Meinung kundzutun.

Ein Gegenargument ist jedoch, dass die Meinung solange geändert werden kann, bis dem letzten Wohnungseigentümer die Möglichkeit zur Äußerung und Stimmabgabe gegeben worden ist. Außerdem ist es auch bei Umfragebeschlüssen nach der letzten Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes für den Verwalter verpflichtend, auf Anfrage das Stimmverhalten der Eigentümer bekannt zugeben. Damit ist die Anonymität des Umfragebeschlusses mittels Abstimmungsblatt beseitigt und lässt sich auch hier wie in allen anderen Umfragemodi das Stimmverhalten der übrigen Wohnungseigentümer nachvollziehen.

Alternative Beschlussfassungsarten (Telefonkonferenz, etc...)

Es ist im Gesetz nicht ausdrücklich erwähnt, dass die Beschlussfassung auf schriftlichem Weg erfolgen muss. Daher ist es auch möglich, eine Beschlussfassung auf mündlichem Weg durchzuführen. Besonders bei kleinen Eigentümergeinschaften könnte dieser Modus erfolgreich sein.⁴³

2.3.3. Die Beschlussanfechtung

Nachdem die Arten der Beschlussfindung erläutert wurden, wird nun näher auf die Beschlussanfechtung eingegangen. Je nachdem, welchem Verwaltungsbereich (ordentlich oder außerordentlicher Verwaltung) ein Beschluss unterliegt, ergeben sich unterschiedliche Anfechtungsfristen.

Allen Beschlüssen ist gemein, dass sie mittels Aushang verkündet werden. Der Aushang muss die Datumsangabe des Tages erhalten, an dem der Aushang

⁴³ Vgl. Ministerialentwurf WEG 2002, § 24, S. 76.

angebracht wird, da ab diesem Tag die Frist für die Anfechtung zu laufen beginnt. Weiters ist bekannt zu geben, ob es sich um einen Beschluss der ordentlichen oder außerordentlichen Verwaltung handelt und in welcher Frist eine Beschlussanfechtung erfolgen kann.

Ein Beschluss ist erst dann rechtswirksam, wenn keine Anfechtung vorgenommen wurde. Sollte eine Anfechtung erfolgreich sein, dann wirkt die Rechtsunwirksamkeit „ex tunc“. Das bedeutet, dass die Wirkung der Anfechtung von Anfang an eintritt. Wurden in der Zwischenzeit bereits Maßnahmen gesetzt, müssten diese rückgängig gemacht werden.

Anfechtungsgründe

§ 24 Abs 6 WEG stellt dar, dass eine Beschlussanfechtung aufgrund formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeiten oder fehlender erforderlicher Mehrheit vorgenommen wird. Bei Vorliegen dieser Mängel hat jeder Wohnungseigentümer das Recht, einen Antrag bei Gericht gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu stellen, den Beschluss aus einem der aufgezählten Gründe für rechtsunwirksam zu erklären. Diese Anfechtungsmöglichkeit gibt es bei allen Beschlüssen.⁴⁴

Als formelle Mängel können folgende Tatbestände aufgezählt werden:

- Keine Verständigung eines oder mehrerer Eigentümer über die geplante Beschlussfassung,
- Die verspätete Verständigung über die geplante Beschlussfassung (keine Beachtung der 14-Tage Frist),
- Fehlende Angabe über den Beschlussgegenstand in der Einladung,
- Fehlende Vollmachten (Möglichkeit der Nachreichung besteht),
- Keine Verständigung über den gefassten Beschluss

Die Möglichkeit, einen Beschluss wegen Gesetzeswidrigkeit anzufechten, wurde erst mit dem WEG 2002 in das Gesetz aufgenommen. Die Vereinigung der

⁴⁴ Vgl. Palten, Wohnungseigentum, S. 113 f.

österreichischen Richter hatte diesen Passus in ihrer Stellungnahme zum Ministerialentwurf in das Gesetz hineinreklamiert. Wenn das Gericht schon angerufen sei, so solle der einzelne Wohnungseigentümer auch die Möglichkeit haben, neben der Anfechtung über formelle Mängel auch die Anfechtung wegen inhaltlicher Mängel vorzunehmen.⁴⁵

Es soll nicht gegen den Grundsatz der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Rechtmäßigkeit verstoßen werden. Anfechtungsgründe, die sich direkt im WEG finden, können zum Beispiel die Wiederbestellung des Verwalters trotz seiner Abberufung nach § 21 Abs 3 oder der Beschluss zur Einhebung keiner Rücklage sein.⁴⁶

Der dritte Anfechtungsgrund bezieht sich auf das Fehlen der mehrheitlichen Zustimmung. So führt Dirnbacher folgende Beispiele als Fehlen der erforderlichen Mehrheit an:⁴⁷

- Irrtum bei der Auszählung,
- unrichtige Ermittlung des Abstimmungsergebnisses,
- Mangel bei der Vertretung (Vollmacht nicht ausreichend),
- Stimmrechtsausübung durch einen wegen eines familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses ausgeschlossenen Wohnungseigentümer,
- Vorläufige Benützungregelung nur mit einfacher Mehrheit beschlossen,
- Unrichtige Zählung der Stimmen wegen unzutreffender Zuordnung zu bestimmten Abstimmungseinheiten

Sollte ein Beschluss zum Beispiel eigenmächtig von einem Wohnungseigentümer im Stiegenhaus angeschlagen werden, ohne vorher die formalen Erfordernisse einzuhalten und ohne auch nur im Ansatz die anderen Eigentümer zu informieren, dann ist es nicht möglich, dass dieser Beschluss durch die Nichtanfechtung geheilt

⁴⁵ Vgl. Vereinigung der österreichischen Richter, Stellungnahme zum ME des WEG 2002, § 24 Abs 6.

⁴⁶ Vgl. Lenk, immolex, 12/02, S. 337.

⁴⁷ Vgl. Dirnbacher, Wohnungseigentum, S. 245.

wird (so genannte Nichtbeschlüsse).⁴⁸ Die Rechtsprechung spricht in diesem Fall davon, dass es einen Rechtsschein des Beschlusses geben muss.

Es muss der Anschein eines Beschlusses vorhanden sein und es darf nicht sein, dass die Minderheit Beschlüsse erwirkt, wenn es von vornherein klar ist, dass die erforderliche Mehrheit kein Streitthema ist, weil die Zahl der Zustimmenden ohnehin weit von der Mehrheit entfernt ist.⁴⁹

Weiters gibt es nichtige Beschlüsse wegen fehlender Entscheidungskompetenz. Wenn die Eigentümerversammlung ohnehin von Grund auf keine Entscheidungskompetenz hat, dann ist der Beschluss nichtig und dessen Nichtigkeit nicht heilbar. Dirnbacher nennt folgende Beispiele für unheilbar nichtige Beschlüsse:⁵⁰

- Beschlussfassung in Angelegenheiten des § 16 Abs 2 WEG
- Schaffung einer Benützungregelung gemäß § 17 WEG durch die Mehrheit der Wohnungseigentümer bzw. überhaupt im Wege eines Beschlusses
- Versuch der Festlegung einer Gemeinschaftsordnung durch Beschluss
- Beschlussmäßige Änderung des Verteilungsschlüssels, der Abrechnungs- und Abstimmungseinheit

Zusätzlich zu den oben angeführten Anfechtungsgründen sieht das Gesetz für Beschlüsse, die im Bereich der außerordentlichen Verwaltung gefasst worden sind, weitere Möglichkeiten der Beschlussanfechtung vor.

Gem. § 29 Abs 1 kann jeder der überstimmten Wohnungseigentümer die gerichtliche Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses verlangen. Gründe, die das Gericht veranlassen, den Beschluss wieder aufzuheben, sind eine den Antragsteller beeinträchtigende übermäßige Veränderung oder durch die beschlossene Maßnahme anfallende Kosten, die nicht durch die angesparte Rücklage gedeckt werden können.

⁴⁸ Vgl. Mair, Beschlussfassung im Wohnungseigentum, S. 39.

⁴⁹ Vgl. Dirnbacher, Wohnungseigentum, S. 242.

⁵⁰ Dirnbacher, Wohnungseigentum, S. 242.

Handelt es sich jedoch um einen Beschluss gem. § 29 WEG iVm § 834 ABGB so muss die beschließende Mehrheit (falls keine Einstimmigkeit erzielt wird) das Gericht anrufen, um dessen Zustimmung zu erlangen.

Im Bereich der Verfügung werden keine Beschlüsse gemäß § 24 WEG gefasst, sondern es ist Einstimmigkeit unter den Eigentümern erforderlich.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die verschiedenen Beschlussarten und die erforderlichen Quoren. Außerdem wird angegeben, ob das Gericht involviert werden muss, welche Anfechtungsfristen gelten und welche Anfechtungsgründe geltend gemacht werden können.

Maßnahme	Beschluss- quorum	Gericht	Anfechtungsfrist	Anfechtungsgrund
§ 28 WEG	Mehrheit	nein	1 Monat	formal
§ 29 WEG	Mehrheit	Minderheit	1 Monat, 3 Monate bzw. 6 Monate*	formal, inhaltlich
§ 29 WEG (5) iVm §§ 834 und 835 ABGB	Mehrheit	Mehrheit	1 Monat, 3 Monate bzw. 6 Monate*	formal, inhaltlich
§ 828 ABGB	Einstimmigkeit	entfällt	entfällt	entfällt

Tabelle 1: Übersicht über die Beschlussfassung, die Beschlussanfechtung und die Anfechtungsgründe (Quelle: Eigene Darstellung).

Ausnahmen vom Mehrheitsprinzip

Eine weitere Ausnahme vom Mehrheitsprinzip ist die Beschlussfassung mit mehr als zwei Drittel aller Anteile bei folgenden Maßnahmen:

- Antrag über eine vorläufige Benützungsbewilligung (§ 17 Abs 2 WEG),
- Erfassung verbrauchsabhängiger Aufwendungen (§ 32 Abs 3 WEG),
- Abweichung der Einberufung einer Eigentümerversammlung vom Zweijahresrhythmus (§ 25 Abs 1 WEG)

Das Gesetz sieht noch einen speziellen Grund für die Anfechtung eines Beschlusses vor, nämlich die „Dominatorregel“ des § 30 Abs 2 WEG. Hier ist vorgesehen, dass ein Beschluss, der ohne die Zustimmung eines Mehrheitseigentümers nicht zustande gekommen wäre, unter bestimmten Voraussetzungen durch Antrag bei Gericht aufgehoben werden kann. Die beschlossenen Maßnahmen müssen zum

unverhältnismäßigen Nachteil eines Wohnungseigentümers sein und der Antrag muss innerhalb von drei Monaten ab der Erkennbarkeit der Maßnahme eingebracht werden.

Die Anteilsmehrheit bei der Dominatorregel kann nicht nur einen einzelnen Eigentümer betreffen, sondern auch verschiedene Personen, die durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis miteinander verbunden sind.

Anfechtungsfristen

Beschlüsse der ordentlichen Verwaltung können innerhalb einer Frist von vier Wochen aufgrund der Beschlussanfechtungsgründe des § 24 Abs 6 WEG (formelle Mängel, Gesetzwidrigkeit oder Fehlen der erforderlichen Mehrheit) angefochten werden. Die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses muss gerichtlich festgestellt werden.

Beschlüsse der außerordentlichen Verwaltung können innerhalb einer Frist von drei Monaten angefochten werden, bei unterbliebener Verständigung des Wohnungseigentümers von der beabsichtigten Beschlussfassung innerhalb von sechs Monaten. Die Frist beginnt, wie auch bei den formellen Mängeln, mit dem Anschlag im Haus.

Dirnbacher hält fest, dass der Verwalter die richtige Frist am Aushang anzugeben hat. Großzügigkeit wäre nicht angesagt, auch eine als zu lang angegebene Frist führt nicht zu deren Verlängerung. Weiters soll es dem Verwalter möglich sein, bei schwierigen Grenzfällen in der Unterscheidung zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung Varianten anführen zu können, ohne auf eine „schablonenhafte Handhabung“ zurückzugreifen. Zumindest sei aus dem Gesetz nicht ersichtlich, dass sich der Verwalter auf eine unrichtige Frist festlegen müsste.⁵¹

Nichtige Beschlüsse können zeitlich unbegrenzt im strittigen Verfahren angefochten werden.

⁵¹ Vgl. Dirnbacher, Wohnungseigentum, S. 238 f.

Für die Berechnung der Frist gilt § 902 ABGB, da sie materiellrechtlicher Natur ist. Die Frist beginnt mit dem Tag des Hausanschlages zu laufen und endet mit dem Tag des nächsten Monats (bzw. 3. oder 6. Monats), der in seiner Zahl dem Tag entspricht, an dem die Frist zu laufen beginnt. Wenn dieser Tag fehlt, dann endet die Frist mit Ablauf des letzten Tages des Monats.⁵²

⁵² Vgl. Löcker in Hausmann/Vonkilch, § 24, RZ 72.

3. Vorschläge für Änderungen der Beschlussfassung

In diesem Kapitel werden die Änderungen aufgezeigt, die das WEG 2002 und die Wohnrechtsnovelle (WRN 2006) mit sich gebracht haben. Ebenso werden die Vorschläge festgehalten, die zwar diskutiert wurden, dann aber doch nicht in den Gesetzestext mit aufgenommen worden sind. Ein Blick über die Grenze zum Nachbarn Deutschland gibt einen Überblick über die deutschen Bestimmungen zur Beschlussfassung. Eine Gegenüberstellung der Ansicht von Experten zu wichtigen Änderungen bei der Beschlussfassung rundet das Bild ab.

3.1. Wesentliche Neuerungen des WEG 2002 und der WRN 2006

Beim Vergleich von WEG 1975 und WEG 2002 fällt auf, dass die Regelungsdichte, was die Abhaltung von Eigentümerversammlungen und die damit verbundene Beschlussfassung betrifft, zunimmt. Es bleibt die Frage offen, ob die Reglementierung der quantitativen Bestimmungen zur Eigentümerversammlung (Häufigkeit, bevorzugte Gelegenheit zur Beschlussfassung, etc...) auch die Qualität der Versammlungen zu heben vermag.

So wurde in § 13b WEG 1975 nicht festgelegt, dass regelmäßig Versammlungen abzuhalten sind, noch weniger wurde darauf eingegangen, dass in diesen Versammlungen (bevorzugt) eine Beschlussfassung durchzuführen sei.

Hingegen ist im WEG 2002 festgehalten, dass „*zur Willensbildung in der Eigentümergemeinschaft (...) vornehmlich die Eigentümerversammlung [dient].*“ Anschließend wird angemerkt, dass Beschlüsse auch auf anderem Weg zustande kommen können. Offenbar wollte der Gesetzgeber eine gewisse Marschrichtung vorgeben, um die Abhaltung von Eigentümerversammlungen zu fördern. Als zweites Indiz dafür lässt sich auch die Bestimmung in § 25 Abs 1 erkennen, wonach Eigentümerversammlungen alle zwei Jahre einzuberufen sind.

Kletecka bezeichnet das Organisationsrecht des WEG 1975 als sehr lückenhaft und begrüßt im WEG 2002 vor allem die erstmals im Gesetz vorgesehene

Eigentümerversammlung.⁵³ Diese muss alle 2 Jahre vom Verwalter einberufen werden.

Im Ministerialentwurf wurde die Aufnahme einer Eigentümerversammlung, die regelmäßig (im Entwurf sogar noch jährlich) durchzuführen ist, folgendermaßen begründet:

„Im Allgemeinen wird nämlich eine usuelle Zusammenkunft der Miteigentümer dazu beitragen, das für das Zusammenwohnen so wichtige Solidaritätsempfinden zu fördern, Probleme und offene Fragen konstruktiv zu erörtern und auch zu lösen sowie Konflikte im offenen Diskurs auszutragen und womöglich zu bereinigen. Es erscheint auch sinnvoll, Fragen der Verwaltung der Liegenschaft, die nicht ohnedies vom Verwalter im Rahmen seiner Tätigkeit allein gelöst werden, soweit wie möglich in einem für alle Miteigentümer offenen Gesprächsforum und nicht etwa bloß durch schriftliche Äußerungen zu behandeln. Zusammenfassend lässt sich also sagen, dass Eigentümerversammlungen in der Regel ein hoher Stellenwert für das Funktionieren von Eigentümergemeinschaften zukommen kann und dass sie im Besonderen für Willensbildung und Entscheidungsfindung in Fragen der Verwaltung der Liegenschaft den besten Rahmen bieten.“⁵⁴

Weiters wird ergänzt: *„Aus diesem Grund soll zur Förderung solcher Versammlungen der Verwalter- allerdings bloß durch dispositive Anordnung- zur jährlich wiederkehrenden Organisation einer Eigentümerversammlung verpflichtet werden. Daran knüpft sich die Erwartung, dass es künftig häufiger zu solchen Eigentümerversammlungen kommt, solche Versammlungen dadurch im Lauf der Zeit gewissermaßen zum „Routinebetrieb“ einer Eigentümergemeinschaft gehören und sich daraus gleichsam eine „Versammlungskultur“ entwickelt, die Ihrerseits das Zusammengehörigkeitsgefühl der Miteigentümer stärkt.“⁵⁵*

Die Verpflichtung zur jährlichen Durchführung einer Versammlung wurde im Gesetz auf einen Zweijahresrhythmus umgeändert. Dirnbacher belustigt es, dass die Abhaltung einer Versammlung verpflichtend ist, auch wenn nichts geklärt oder

⁵³ Vgl. Kletecka, Beschlussfassung, wobl 4/5, S. 147.

⁵⁴ Entwurf eines Bundesgesetzes über das Wohnungseigentum, S. 52.

⁵⁵ 989 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XXI. GP, S. 42.

besprochen werden muss und spricht davon, dass „die Regelung zum „Gaststättenförderungsgesetz“ [mutiert]⁵⁶.“

Ebenfalls im WEG 2002 verankert wurde die „doppelte Ankündigung“ von Beschlüssen, obwohl die Regierungsvorlage zu Beginn noch die Wahl einer der Bekanntmachungsformen vorgesehen hatte. Unter der „doppelten Ankündigung“ ist die Versendung des Beschlussergebnisses an die Postanschrift der Eigentümer und das Anbringen eines Aushanges zu verstehen. Zuvor wurde oftmals nur ein Aushang angebracht.⁵⁷

Somit wurde es beim WEG 2002 verabsäumt, schlankere Bekanntmachungsvorschriften zu erreichen, was im Licht der nun diskutierten Quorumslösung womöglich keinen Nachteil darstellt, um die Interessen der Wohnungseigentümer zu schützen. Mit der Wohnrechtsnovelle 2006 neu hinzugekommen ist die Möglichkeit für den Wohnungseigentümer, die Übersendung der Bekanntmachungen durch E-Mail zu verlangen. Auch 2006 wurde von der doppelten Bekanntmachung kein Abstand genommen, was von Stabentheiner bedauernd zur Kenntnis genommen wurde.⁵⁸

Für den Fall, dass bei einer Eigentümerversammlung zwar die Mehrheit der Anteile vorhanden ist, es jedoch zu keiner Entscheidungsfindung kommt, hat der Entwurf zum WEG 2002 vorgesehen, dass der Verwalter die Komplettierung der Umfrage im so genannten Additivverfahren durchführt. Diese Bestimmung wurde im Jahr 2002 in das Gesetz übernommen. Mit der Wohnrechtsnovelle 2006 wurde klargestellt, dass das Additivverfahren nicht schriftlich durchgeführt werden muss, indem im 2. Halbsatz des § 25 Abs 3 WEG das Wort „schriftlich“ entfernt wurde.

⁵⁶ Dirnbacher, WEG, S. 247.

⁵⁷ Vgl. Kletecka, Beschlussfassung, wobl 4/5 S. 145.

⁵⁸ Vgl. Stabentheiner, Wohnrechtsnovelle 2006, wobl 2006/Heft 10, S. 300.

3.2. Nicht umgesetzte Änderungen am WEG 2002

In diesem Kapitel soll aufgezeigt werden, welche Änderungen für die verbesserte Beschlussfassung in Wohnungseigentümergeinschaften bereits zur Diskussion gestanden sind, jedoch nicht oder nur teilweise verwirklicht wurden. Möglicherweise finden sich für die nächste Gesetzesänderung brauchbare Vorschläge, die nur einer Modifikation bedürfen.

Absolute Mehrheit versus Quorumslösung

Bereits beim WEG 2002 wurde diskutiert, ob von der absoluten Mehrheit für die Beschlussfindung abgegangen werden sollte. Im Ministerialentwurf lassen sich dazu einige Vorschläge für die Verbesserung der Mechanismen zur Entscheidungsfindung erkennen.

Zumindest die Bestimmung über den additiven Umlaufbeschluss (die Mehrheit der Anteile ist anwesend, es kommt jedoch zu keiner Entscheidungsfindung) wurde in das Gesetz übernommen. Zusätzlich war im Entwurf noch vorgesehen, dass ein Verwalter im Fall einer nicht beschlussfähigen Eigentümerversammlung (es ist nicht mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten) die Möglichkeit hat, eine weitere Eigentümerversammlung einzuberufen, bei der die einfache Mehrheit unter den anwesenden bzw. vertretenen Miteigentumsanteilen für die Beschlussfassung ausreicht.

Ein Entwurf für die Formulierung des § 25 Abs 4 WEG lautet:

*„Wenn die bei einer vom Verwalter einberufenen Eigentümerversammlung erschienenen oder rechtswirksam vertretenen Miteigentümer insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile haben, **kann** der Verwalter die Eigentümerversammlung auf mindestens zwei und höchstens vier Wochen vertagen. Für die Einberufung der neuerlichen Versammlung gilt Abs 2 mit der Abweichung, dass die Einberufungsfrist mindestens eine Woche zu betragen hat und dass auf das herabgesetzte Beschlusserfordernis gemäß dem folgenden Satz, besonders hinzuweisen ist. Bei der neuerlichen Eigentümerversammlung bedarf es zur Beschlussfassung über Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung - abweichend*

von § 24 Abs 4 - nur der Mehrheit der Miteigentumsanteile der erschienenen oder rechtswirksam vertretenen Miteigentümer, sofern der Beschluss für den einzelnen Miteigentümer keine außergewöhnlichen Kosten und auch sonst keine schwerwiegenden Folgen mit sich bringt.“

Die Möglichkeit der „vertagten“ Versammlung wäre nur bei Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung zur Verfügung gestanden. Selbst dieser Bereich schien durch den letzten Halbsatz eingegrenzt auf Maßnahmen, die für die Eigentümer mit keiner außergewöhnlichen Belastung verbunden sind und auch sonst keine schwerwiegenden Folgen haben.

Dirnbacher bezeichnet den Vorschlag laut Ministerialentwurf als „geradezu absurd“. Weiters führt er aus, dass er „eine vernünftige - am Gesellschaftsrecht angelehnte und mit einem entsprechenden Minderheitenschutz dem Wohnungseigentum angepasste – Quorumslösung (Berechnung der Mehrheit ausgehend von den sich am Entscheidungsfindungsprozess aktiv Beteiligten)...“ begrüßen würde.⁵⁹

Bekanntmachungsvorschriften

Bei der geplanten Wohnrechtsnovelle 2005 wurde über eine Änderung der Bekanntmachungsvorschriften für die Beschlüsse und auch anderen Übersendungen wie Jahresabrechnung, Protokolle etc. diskutiert. So bezeichnet der Ministerialentwurf für die WRN 2005 die geltenden Bestimmungen der doppelten Ankündigung als hypertroph. Die Regelungsdichte wäre größer als bei der Zustellung von Schriftstücken in einem gerichtlichen Verfahren und sollte wieder auf das Ausmaß vor der Wohnrechtsnovelle 2002 reduziert werden, wo nur der Aushang ausreichend gewesen wäre.

Der Gesetzgeber muss sich demnach auch den Vorwurf gefallen lassen, durch die Vorschrift zur Übersendung zur Verteuerung des Wohnens beizutragen. So argumentiert Dirnbacher, „dass von einem Gutteil der Wohnungseigentümer eine

⁵⁹ Dirnbacher, Wohnungseigentum, S. 221.

*Überflutung mit schriftlichen Informationen als unnötig, wenn nicht gar als Belästigung empfunden wird.*⁶⁰

Es wurde nach Möglichkeiten gesucht, die Vorschriften zu vereinfachen, ohne dem einzelnen Wohnungseigentümer sein Recht auf individuelle Zustimmung zu nehmen. So soll der Eigentümer wählen können, ob er zusätzlich zum Aushang noch die Verständigung auf dem Postweg oder auf dem elektronischen Weg wünscht. Ursprünglich war eine Kostentragungspflicht des Eigentümers für diesen „Extrawunsch“ vorgesehen. Die Pflicht zur Tragung der Kosten wurde jedoch nicht mehr in den Entwurf aufgenommen.

Vonkilch begrüßt die kostenlose „Opting-in Möglichkeit“ der individuellen Zustellung. Weiters hält er daran fest, dass der Verwalter zwingend die sich ergebenden Anfechtungsfristen bekannt geben muss, was offenbar in diesem Entwurf vernachlässigt worden wäre.⁶¹

Call hingegen erläutert drei Varianten, ohne Aushang das Auslangen zu finden, wobei er die 1. Variante bevorzugt:⁶²

1. Variante: Die Beschlüsse sind jedem einzelnen Wohnungseigentümer durch Übersendung schriftlich zur Kenntnis zu bringen, wobei er verlangen kann, dass ihm die Beschlüsse statt auf dem Postweg elektronisch übermittelt werden.

2. Variante: Die Beschlüsse sind jedem einzelnen Wohnungseigentümer sowohl durch Auflage beim Verwalter als auch durch Übersendung schriftlich zur Kenntnis zu bringen, wobei er verlangen kann, dass ihm die Beschlüsse statt auf dem Postweg elektronisch übermittelt werden.

3. Variante: Die Beschlüsse sind jedem einzelnen Wohnungseigentümer durch Auflage beim Verwalter als auch durch Übersendung schriftlich zur Kenntnis zu bringen, wobei er verlangen kann, dass ihm die Beschlüsse statt auf dem Postweg elektronisch übermittelt werden. Weiters soll die Mehrheit der Wohnungseigentümer

⁶⁰ Dirnbacher, Wohnungseigentum, S. 230.

⁶¹ Vgl. Vonkilch, Anmerkungen zum Ministerialentwurf, wobl, Heft 3/2005, S. 87 f.

⁶² Vgl. Call, Vorschläge für Änderungen WEG 2002, wobl Heft 3/2005, S. 72 f.

vom Verwalter verlangen können, dass er die Auflage der Beschlüsse der Eigentümergeinschaft durch Anschlag an einer für alle Wohnungseigentümer sichtbaren Stelle des Hauses ersetzt.

Da diese Varianten ohne Aushang im Haus auskommen, beginnt bei allen drei Varianten der Fristenlauf zwei Tage nach der Absendung der Schriftstücke.

Als Argument gegen den Hausanschlag führt Call an, dass sich daraus Datenschutzprobleme ergeben können, wenn sich auch hausfremde Personen über die finanzielle Lage des Hauses (Jahresabrechnung) oder über geplante Maßnahmen ein Bild machen können. Freilich dient der Hausanschlag dem Beginn des Fristenlaufes, was jedoch durch den Beginn des Fristenlaufes zwei Tage nach Abschicken der Schriftstücke gelöst werden kann. Es stellt sich jedoch die Frage, was geschieht, wenn bei der Abfertigung der Post eine Verzögerung eintritt und nicht alle Schriftstücke gleichzeitig versendet werden. Dadurch würden sich unterschiedliche Fristen ergeben.

Wenn eine Veränderung des Bekanntgabemodus, egal in welcher Form, eintritt, dann müssten die Wohnungseigentümer von dieser Tatsache informiert werden. Dies wäre im Entwurf für die WRN 2005 auch mittels einer Dreimonatsfrist vorgesehen gewesen (§ 58 Abs 6 WEG).

Angleichung von § 29 WEG, § 834 ABGB und § 835 ABGB

Eine Vereinfachung der außerordentlichen Verwaltung gemäß § 29 WEG wurde ebenfalls im Entwurf zur WRN 2005 angedacht, dann jedoch wieder verworfen. Im aktuellen Gesetz finden sich zwei Unterscheidungen für die Einteilung der außerordentlichen Verwaltung (siehe 2.2.2 und 2.2.3), die sehr oft für Verwirrung sorgen. Daher wäre laut Kothbauer eine Vereinfachung dieser Unterscheidungen sehr zu begrüßen.

Call bringt folgenden Änderungsvorschlag für § 29 Abs 1 WEG ein:

„Über Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die über die in § 28 genannten Angelegenheiten hinausgehen, wie etwa nützliche Verbesserungen

oder sonstige über die Erhaltung hinausgehende Veränderungen (§ 834 ABGB), entscheidet die Mehrheit der Wohnungseigentümer. Doch kann jeder der Überstimmten mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag – einschließlich der Anfechtung von Beschlüssen nach § 24 Abs 6 – die gerichtliche Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses verlangen. Die Antragsfrist beträgt drei Monate, bei unterbliebener Verständigung des Wohnungseigentümers von der beabsichtigten Beschlussfassung und von ihrem Gegenstand (§ 25 Abs 2) hingegen sechs Monate und beginnt mit dem in § 24 Abs 6 bestimmten Zeitpunkt.“

Call begründet die ersatzlose Streichung der §§ 834 und 835 ABGB damit, dass es sich dabei um eine „keineswegs gerechtfertigte, sowohl materiell- als auch außerstreitverfahrensrechtliche Unterscheidungen der außerordentlichen Verwaltung nach ABGB und (...) nach WEG 2002 [handelt].“⁶³

Nachdem im Bereich der ordentlichen Verwaltung die Änderung der Quoren überdacht wird und im Bereich der außerordentlichen Verwaltung die Unterscheidung zwischen § 29 WEG und § 834 ABGB als mögliche Änderung im Raum steht, verbleibt noch der Bereich der Verfügung, der bislang unangetastet blieb (siehe 2.2.4).

Bereich der Verfügung

Hier gibt es Überlegungen, eine sogenannte „Querulantenregelung“ einzuführen, die es ermöglicht, dass Verfügungsmaßnahmen auch ohne Einstimmigkeit unter den Wohnungseigentümern durchgeführt werden können. Als gutes Beispiel eignet sich der Verkauf der Hausbesorgerwohnung, der bislang die Zustimmung aller Eigentümer erforderte. Ein Unterfangen, das so manchen Verwalter auch bei kleineren Anlagen vor ein Problem stellen wird, da die Zustimmung aller Eigentümer sehr schwer zu erreichen ist. Leider sind nicht etwa schlüssige Argumente hinderlich an der Zustimmung, sondern durchaus auch eine Weigerung aus Prinzip, die jeden sachlichen Argumenten unzugänglich ist.

⁶³ Call, Vorschläge für Änderungen des WEG 2002, wobl, 3/2005, S. 75.

Aus eigener Erfahrung kann es damit beginnen, dass ein Eigentümer nicht erreichbar ist und auf Anrufe und Briefe nicht reagiert. Eingeschriebene Informationsschreiben werden nicht abgeholt. Ergibt sich dann nach zahlreichen Versuchen eine Gesprächsgelegenheit, können alle Argumente den Eigentümer nicht überzeugen. Leider kann der betreffende Eigentümer kaum schlüssige Gegenargumente aufbringen.

In diesen Fällen ist es enttäuschend mit anzusehen, wie eine Weiterentwicklung der Liegenschaft an einem „Querulanten“ scheitert. Daher wäre eine Lockerung der Regelung begrüßenswert.

Als mögliche Lösung wird der Vorschlag gebracht, dass die Zustimmung eines einzelnen Wohnungseigentümers im Außerstreitverfahren ersetzt wird. Es ist ebenso vorstellbar, dass auch die Zustimmung bis zu einer Anteilsgrenze von z.B. 10% der Gesamtanteile ersetzt wird.

Der Richter könnte beurteilen, ob die Argumente des Verweigerers, nicht für die Durchführung einer Verfügungsmaßnahme zu stimmen, stichhaltig sind oder ob es keine nachvollziehbaren Argumente gibt und deshalb der Richter die Zustimmung des Eigentümers ersetzen sollte. Sollte der Verweigerer einen objektiv nachvollziehbaren Grund aufweisen können, dann muss dieser vom Richter überprüft werden und eine Interessensabwägung zwischen der des Verweigerers und denen der restlichen Wohnungseigentümer stattfinden.

Bedenken gegen diese Vorgangsweisen könnte es von verfassungsrechtlicher Seite geben. Art 5 des Staatsgrundgesetzes (StGG) besagt, dass das Eigentum unverletzlich ist und eine Enteignung nur in den Fällen eintreten kann, die das Gesetz bestimmt. Würde nun ein Richter gegen den Willen eines Eigentümers entscheiden, dass sein Eigentum (z.B. der ideelle Miteigentumsanteil an der Hausbesorgerwohnung) veräußert wird, so käme dies einer Enteignung gleich.

Natürlich muss besonderes Augenmerk auf die Vergütung des Anteils gelegt werden. Daher sollten zwei unabhängige Verkehrswertgutachten für den Anteil, der veräußert

werden soll, eingeholt werden. Die Kosten für diese Gutachten wären wohl von den Antragstellern zu tragen.

3.3. Möglicher Ideenklau von unserem deutschen Nachbarn?

Das deutsche Wohnungseigentumsgesetz beschreibt ebenso wie das österreichische die Unterschiede in den Verwaltungshandlungen und deren Auswirkungen auf die Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung.

Arten der Verwaltung

Die folgende Abbildung soll einen Überblick über die Einteilung der Verwaltungshandlungen im deutschen Wohnungseigentumsgesetz bieten:

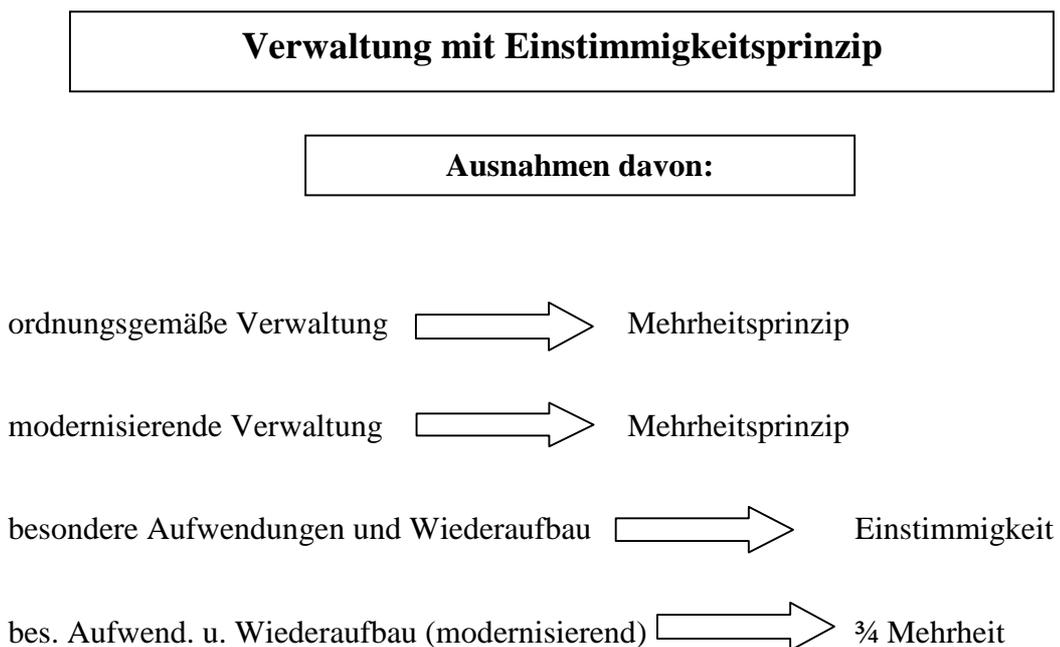


Abbildung 3: Die Einteilung der deutschen Verwaltungshandlungen samt Quoren (Quelle: Eigene Darstellung).

Gemäß § 21 Abs 1 deutsches Wohnungseigentumsgesetz (deutsches WEG) steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu. Das bedeutet, dass die generelle Bestimmung eine

Einstimmigkeit vorsieht. Dieses Einstimmigkeitsprinzip wird jedoch durch die §§ 21 Abs 3 und 5 deutsches WEG und die Notgeschäftsführung durchbrochen.

§ 21 Abs 3 deutsches WEG besagt, dass bei der ordnungsgemäßen Verwaltung mit Stimmenmehrheit zu beschließen ist. Zur ordnungsgemäßen Verwaltung zählen gem. § 21 Abs 5 deutsches WEG folgende Punkte:

- die Aufstellung einer Hausordnung
- die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums
- die Feuerversicherung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Neuwert sowie die angemessene Versicherung der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht
- die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung
- die Aufstellung eines Wirtschaftsplans (§ 28 deutsches WEG)
- die Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind.

Demnach gehört die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums zur ordentlichen Verwaltung. Instandhaltung und Instandsetzung ist gleichzusetzen mit der Beseitigung von Schäden und Mängeln, die insbesondere durch Alterung, Abnutzung, Witterungseinflüsse oder unzureichende Instandhaltung entstanden sind. Sie umfasst die Reparatur zur Wiederherstellung des ursprünglichen ordnungsgemäßen Zustandes, die Erneuerung im Sinne einer Ersatzbeschaffung einzelner Teile sowie pflegende, erhaltende und vorsorgende Maßnahmen, die der Aufrechterhaltung des ursprünglichen Zustandes dienen.⁶⁴

Über Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen des gemeinschaftlichen Eigentums kann mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Auch eine modernisierende Instandsetzung ist mit einfacher Mehrheit zu beschließen. Ähnlich des österreichischen § 3 MRG wird festgehalten, dass pflegende, unterhaltende

⁶⁴ Vgl. Münchner Kommentar, § 21, S. 7.

Maßnahmen zur Erhaltung oder Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu den Fällen der modernisierenden Instandsetzung zählen als auch wertverbessernde Maßnahmen, wenn diese Maßnahmen wirtschaftlich vernünftig sind, dem aktuellen Stand der anerkannten Technik entsprechen und dazu beitragen können, künftig entstehende Kosten zu mindern.⁶⁵

Beispiele für eine modernisierende Instandhaltung sind

- die Erneuerung einer Fassadenverkleidung⁶⁶
- die Anbringung eines Pult- oder Walmdaches an Stelle einer gewöhnlichen Flachdachsanierung⁶⁷
- die Ersetzung einer Heizungsanlage, sei es wegen Geräusentwicklung⁶⁸
- oder weil die vorhandene nur mit unverhältnismäßigem Kostenaufwand zu reparieren ist⁶⁹

Wenn die Amortisation des Zusatzaufwandes frühestens nach mehr als zwanzig Jahren eintritt, muss die modernisierende Instandsetzung als bauliche Veränderung von allen Wohnungseigentümern beschlossen werden.⁷⁰

Ebenfalls der Einstimmigkeit bedürfen Maßnahmen, die mit einer erhöhten Kostenbelastung verbunden sind. So beschreibt § 22 Abs 1 des deutschen WEG unter dem Titel „besondere Aufwendungen und Wiederaufbau“ bauliche Veränderung und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen und daher von allen Eigentümern beschlossen werden müssen.

⁶⁵ Vgl. Bielefeld, Wohnungseigentum, S. 57.

⁶⁶ BayObLGZ 1990, 28; NZM 2002, 75 = ZWE 202, 222 (Wärmedämmung statt Eternit); OLG Düsseldorf NZM 2000, 1067 = ZWE 2001, 37.

⁶⁷ BayObLG NZM 1998, 338; KG OLGZ 1994, 401 = NJW-RR 1994, 528.

⁶⁸ OLG Schleswig FGPrax 1999, 51.

⁶⁹ KG NJW-RR 1994, 1358.

⁷⁰ Vgl. KG FGPrax 1996, 95.

Eine bauliche Veränderung im Sinn des Abs 1 ist jede auf Dauer angelegte gegenständliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums, die von dem im Aufteilungsplan vorgesehenen Zustand abweicht und über eine ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgeht.⁷¹

In Folge bietet § 22 Abs 2 deutsches WEG eine kleine Erleichterung in der Beschlussfassung, wenn es sich bei der in der Abs 1 beschriebenen Maßnahmen um Maßnahmen handelt, die *„der Modernisierung entsprechend § 559 Abs 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen.“*⁷² Diese Maßnahme kann dann durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs 2 deutsches WEG und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden.

Im Unterschied zum österreichischen Recht darf der Verwalter nicht eigenständig die Umsetzung von Maßnahmen veranlassen, da Beschlüsse für die Durchführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in der Eigentümerversammlung gefasst werden. Das bedeutet, dass es den Spielraum der ordentlichen Verwaltung, bei der der österreichische Verwalter selbständig tätig werden darf (außer er bekommt eine gegenteilige Weisung der Mehrheit der Eigentümer) im deutschen Recht nicht gibt. Es müssen in jeder Angelegenheit die Eigentümer befragt werden, auch wenn es sich um Maßnahmen nach der österreichischen ordentlichen Verwaltung handelt. In diesem Punkt ist die österreichische Regelung weit flexibler und praxisnaher. Es muss jedoch auch beachtet werden, dass eine Beschlussfassung in Österreich im Wege einer Versammlung äußerst schwierig ist und deshalb eine derartige deutsche Regelung nicht denkbar ist, weil es fast zu keinerlei Umsetzungen von Verwaltungsmaßnahmen kommen würde.

⁷¹ BayObLG NJW-RR 2002, 445 = FGPrax 2001, 189.

⁷² § 22 Abs 2 deutsches WEG.

Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung

In Deutschland ist eine Eigentümerversammlung, wie auch in Österreich, nur dann beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile versammelt ist. Die Beschlussfassung selbst wird laut § 25 deutsches WEG allerdings nach Köpfen durchgeführt.

Es gibt Beschlüsse der Mehrheit nach Köpfen und eine qualifizierte Mehrheit mit drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile.

Die Mehrheitsbeschlüsse berechnen sich anders als in Österreich nicht nach der Mehrheit aller Anteile sondern nach der Mehrheit der bei der Versammlung erschienenen Eigentümer. Das bewirkt eine erleichterte Beschlussfassung im Vergleich zum österreichischen WEG. *„Stimmenthaltungen werden nicht einbezogen. Sie können nicht als Neinstimmen gewertet werden, denn wer sich der Stimme enthält, will ja nicht dagegen stimmen.“*⁷³

Der Vorschlag aus dem Ministerialentwurf für das WEG 2002 nach einer zweiten Versammlung, falls die für die Beschlussfassung erforderliche Mehrheit in Österreich nicht bei der Versammlung erscheint, ist in Deutschland im Gesetz verankert. Der Verwalter hat zu einer zweiten Versammlung einzuladen. Diese ist beschlussfähig, ohne Rücksicht auf die vertretenen Miteigentumsanteile.

Es gibt keine Einschränkung der Beschlüsse, die bei einer zweiten Versammlung gefasst werden könnten. In Österreich hingegen wäre im Ministerialentwurf eine Beschränkung auf Maßnahmen, die keine außergewöhnlichen Kosten und schwerwiegenden Folgen mit sich bringen, vorgesehen gewesen.

Durch die Kombination aus relativen Mehrheitsbeschlüssen und Beschlussfassungsmöglichkeiten in der zweiten Versammlung (ohne dem Erfordernis der Anwesenheit eines bestimmten Prozentsatzes an Eigentümern) können sehr leicht Beschlüsse mit einem äußerst geringen Anteil an Eigentümern

⁷³ BGHZ 83, 35 (zu § 32 BGB) = NJW 1982, 1585 = LM BGB § 32 Nr. 7; BGHZ 106, 179 = NJW 1989, 1090 = JR 1989, 327 m. Anm. Merle; BayObLG NJW-RR 2002, 158 = NZM 2002, 959.

gefasst werden. Außerdem wird die Regelung der Mindestanwesenheit der Hälfte der Eigentümer nach Anteilen durch die Möglichkeit einer Eventualeinberufung ausgehebelt.

Eine Eventualeinberufung bedeutet, dass zeitgleich mit der Ladung zur ersten Eigentümerversammlung eine zweite Einladung ausgesickt wird, die zur Ersatzversammlung eine halbe Stunde nach dem Termin der ersten Versammlung einlädt.

Das deutsche Recht scheint keine unterschiedlichen Beschlussanfechtungsfristen zu kennen. Die Anfechtungsklage gemäß § 46 deutsches WEG muss innerhalb eines Monats ab Beschlussfassung erhoben werden und innerhalb zweier Monate begründet werden.

Die Anfechtungsfrist läuft im Unterschied zu Österreich ab der Beschlussfassung und nicht ab der Bekanntmachung des Ergebnisses. Ein Beschluss wird auch als gültig erklärt, solange keine Beschlussanfechtung erfolgt ist.

In Deutschland ist einmal jährlich eine Versammlung vorgesehen. Es gibt wie in Österreich eine Regelung, die es den Miteigentümern ermöglicht, die gesonderte Einberufung einer Versammlung vom Verwalter zu fordern.

Abgesehen vom Vorschlag, eine zweite Eigentümerversammlung abzuhalten, falls die Beschlussfassung in der ersten Versammlung nicht möglich war, und der Tatsache, dass bei den Wohnungseigentümerversammlungen relative Mehrheitsbeschlüsse gefasst werden können, sind im deutschen Wohnungseigentumsgesetz keinerlei Anhaltspunkte für verwertbare Ideen für eine Erleichterung der Beschlussfassung erkennbar.

3.4. Ergebnis der Experteninterviews

Im folgenden Abschnitt werden die wesentlichen Beiträge der zum Thema „Notwendige gesetzliche Änderungen im Wohnungseigentumsgesetz-Beschlussfassung und Verwaltung“ befragten Experten erläutert.

3.4.1. Konzeption

Im Zeitraum 10.8.2008 bis 15.9.2008 wurden sieben Experten zum Thema „Notwendige gesetzliche Änderungen im Wohnungseigentum“ befragt. Die Grundlage des Gespräches war ein offener Fragenkatalog. Die Experten konnten auf eigene Themenbereiche eingehen, wenn sie dies als notwendig und zum Thema passend empfanden. Die Interviews nahmen eine Zeitspanne von ca. 30 bis 60 Minuten in Anspruch.

Im Anhang befindet sich die Auflistung der teilnehmenden Experten, die Zusammenstellung des offenen Fragenkatalogs und nähere Angaben zu Zeit und zum Ort der durchgeführten Interviews.

Folgende Themen waren Schwerpunkt der Befragung:

- Wo liegen die Gründe für die schleppende Beschlussfassung?
- Welche Maßnahmen sollten getroffen werden, um Beschlussfassungen zu erleichtern?
- Wie kann mit dem speziellen Thema einer Thermisch- Energetischen Sanierung (THWOSAN- Sanierung) umgegangen werden?
- Soll eine Mindestrücklage eingeführt werden?

3.4.2. Ergebnis der Befragung

Die Gesprächsprotokolle der Interviews sind im Anhang beigefügt. In diesem Kapitel werden themenbezogen die Antworten zusammengefasst und analysiert.

Gründe für die schleppende Beschlussfassung

Wolfinger gibt zwei Phänomene als Hauptgründe für die langsame Beschlussfassung an. Seine Beschreibung ist die umfassendste und wird von den meisten seiner Kollegen geteilt.

Einerseits gibt es die Nachkriegsbauten, deren Eigentümer selten selbst in den Wohnungen wohnen. Viele Wohnungen sind vermietet oder leer stehend und die Eigentümer haben den Bezug zu ihrem Eigentum verloren. Sie schleppen die Wohnungen mit, deren Charakteristika ist, dass für sie nur noch Betriebskosten und Rücklage gezahlt werden weil die Kredite, die der Finanzierung gedient haben, ausgelaufen sind.

Andererseits gibt es die Vorsorgewohnungen, die nicht zum Selbstgebrauch gekauft sondern gleich vermietet wurden. Hier spricht Wolfinger den Eigentümern von Beginn an den Bezug zur Immobilie ab, sie würden nichts investieren wollen sondern sehen die Immobilie als „cleveres Sparbuch“. Dabei wird übersehen, dass es bei der Verwertung (Miete oder Verkauf) der Wohnung hilfreich wäre, wenn Mittel investiert werden. Die Eigentümer würden regelrecht abblocken.

Vonkilch erwähnt als Hindernis zusätzlich die Größe der Eigentümergemeinschaft. Es läge auf der Hand, dass sich kleine Gruppen leichter organisieren können, weil bei großen Eigentümergemeinschaften soziale Barrieren und Hemmschwellen entstehen, sich aktiv zu beteiligen. Aus diesem Grund wurde diskutiert gesetzliche Höchstgrenzen für Wohnungseigentumsliegenschaften zu schaffen, aber nie umgesetzt. Lediglich die Bestimmungen in § 32 WEG, eigene Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten zu schaffen, sind ein Ausläufer dieser Diskussion.

Im Gegensatz dazu sieht Kothbauer die schweigende Mehrheit nicht als Problem, da er der Ansicht ist, dass ein Verwalter im Rahmen der ordentlichen Verwaltung

ohnehin nicht auf eine Beschlussfassung angewiesen ist. Er sieht es auch als Trend, dass sich Eigentümer nur zu Wort melden, wenn es um die ureigensten Interessen geht.

Maßnahmen für die erleichterte Beschlussfassung

Es gibt mehrere Möglichkeiten, das Beschlussfassungsverfahren in der Eigentümergemeinschaft zu verbessern. Die vordergründig diskutierte Variante der Herabsenkung der Quoren steht nicht bei allen Interviewpartnern im Vordergrund.

So würde Donnerbauer vor allem die Verwalter in die Pflicht nehmen, die Eigentümer besser zu informieren und durch eine entsprechende Überzeugungsarbeit die Wohnungseigentümer zur Teilnahme an den Versammlungen bzw. Umlaufbeschlüssen zu bewegen.

Kallinger hingegen bezeichnet diese Ansicht „als den Wunsch an den Weihnachtsmann“ und favorisiert die Absenkung der Quoren.

Die genaue Ausgestaltung der Quorumslösung bleibt offen. Einig sind sich alle Befragten, dass eine Mindestgrenze eingezeichnet werden muss, damit nicht vier von hundert Eigentümern eine Maßnahme beschließen können. Für die Berechnung der Beschlussfähigkeit gibt es mehrere Möglichkeiten.

Es gibt zwei Modelle, bei denen schlussendlich ein Drittel der Gemeinschaft entscheiden kann. Bei der ersten Variante ist die Gemeinschaft beschlussfähig, wenn sich zwei Drittel der Eigentümer an der Abstimmung beteiligen und die Hälfte davon dem Beschlussgegenstand zustimmt. Bei der zweiten Variante soll die Hälfte der Eigentümer anwesend sein und davon zwei Drittel zustimmen. Bei beiden Varianten entscheiden schlussendlich etwas mehr als 33 Prozent.

Ob der Weg einer zweiten Versammlung gewählt werden soll, wenn ein Beschluss nicht zustande kommen kann, weil die erste Versammlung nicht beschlussfähig ist, bleibt strittig. Über die Variante, den Umlaufbeschluss zu favorisieren, sofort die erste Versammlung mit dem verminderten Quorum auszustatten, bis hin zur

absoluten Zurückhaltung, was verminderte Quoren betrifft, ist an Ansichten alles vertreten.

„Wasch mich aber mach' mich nicht nass“ bezeichnet Vonkilch den bereits beim Ministerialentwurf 2002 diskutierten Minimalvorschlag einer zweiten Versammlung, deren Beschlussfähigkeit auf bestimmte Themen eingeschränkt gewesen wäre. Bei solch einer Regelung würde der Aufwand unverhältnismäßig den Nutzen übersteigen, sodass man es besser bleiben lässt - es wäre der klassische Fall eines untauglichen Kompromisses gewesen.

Für Wolfinger ist es ausreichend, wenn der Fall einer Thewosansanierung (siehe Kapitel 4.2) mit einem verminderten Quorum beschlossen werden kann. Es wäre in seinen Augen ein Riesenaufwand, wenn man zwei Anläufe macht. Puchebner geht soweit, eine Eigentümersammlung überhaupt als Ort von sinnlosem Gequatsche und voller Wichtigtuere zu bezeichnen. Lediglich bei komplexen Instandhaltungsmaßnahmen oder Thewosansanierungen wäre eine Versammlung sinnvoll. Deshalb ist seiner Meinung nach eine zweite Versammlung unsinnig.

Kurz und knapp der Kommentar von Kallinger: „Das kostet unnötig Zeit und Geld.“

Kothbauer hingegen empfindet die Notwendigkeit einer Quorumslösung als nicht sehr drängend und verweist auf den Handlungsspielraum des Verwalters im Bereich der ordentlichen Verwaltung. Sehr wohl von Bedeutung erscheint ihm die Angleichung des § 29 WEG mit den §§ 834 und 835 ABGB da ein juristischer Laie oder Halblaie mit diesen Abgrenzungen nicht mehr zurechtkommt.

Auch Vonkilch tritt dafür ein, bei bestimmten Maßnahmen der Verfügung, die nur einstimmig umgesetzt werden können, eine Mehrheitsentscheidung zu ermöglichen. Ebenso befürwortet er die Gleichschaltung des § 29 WEG mit § 834 ABGB, da es eine Erleichterung für die Mehrheit wäre, wenn sie nicht von sich aus bei Gericht aktiv werden müsste sondern man abwarten könnte (wie im Fall einer Beschlussfassung des § 29 WEG), ob die Minderheit überhaupt wichtige Gründe gegen die geplante Maßnahme einzuwenden hat.

Rund um das Thema Thewosansanierung

Die thermisch-energetische Sanierung (Thewosansanierung, siehe Kapitel 4.2) fällt in einigen Aspekten nicht mehr in den Bereich der ordentlichen Verwaltung und muss deshalb einer Beschlussfassung unterzogen werden.

Dabei wird deutlich, dass der Erhaltungsbegriff des WEG, der vom MRG übernommen worden ist, nicht mehr dem heutigen Standard entspricht. Kallinger verweist darauf, dass der Begriff der Erhaltung im MRG andere Hintergründe hätte als im WEG. Im Mietrecht prallen zwei unterschiedliche Interessenslagen (Mieter und Vermieter) aufeinander, während im WEG die Interessenslage des einzelnen Eigentümers von der der Eigentümergemeinschaft prinzipiell nicht divergent sein müsste. Deshalb müsste der Erhaltungsbegriff für das WEG neu definiert werden und verstärkt Richtung Werthaltigkeit und Nachhaltigkeit ausgebaut werden. Man müsste auch Dinge, die der Verbesserung dienen, in den Erhaltungsbegriff mit aufnehmen.

In dieselbe Kerbe schlägt Kothbauer, der sich ebenfalls wünscht, dass der so genannte dynamische Erhaltungsbegriff verstärkt wird. In der Judikatur gibt es bereits Anzeichen einer weiteren Auslegung des Erhaltungsbegriffes. Streng genommen ist dann ein Fall für die Erhaltung gegeben, wenn ein Mangel vorliegt. „Mangel“ ist laut Kothbauer ein schwammiger Begriff, denn auch wenn eine Fassade keine hohe Qualifikation aufweist und schlechte Dämmwerte hat, gilt dies noch nicht als Mangel. Er würde es gerne sehen, dass schon die Tatsache, dass der technische Zustand nicht mehr dem aktuellen Standard entspricht, einen Mangel begründet.

Soll eine Mindestrücklage festgesetzt werden?

Der Einführung einer Mindestrücklage stehen die meisten der Befragten positiv gegenüber. Die Bedingung dafür ist jedoch, dass die Eigentümer mit einem Beschluss von der Einhebung einer Mindestrücklage Abstand nehmen können. Hier meint Kothbauer einschränkend, dass dadurch die Mindestgrenze schon stark entwertet werden würde da wohl kaum ein Beschluss so einfach zu fassen sein wird als der die Rücklage entsprechend herabzusetzen.

Lediglich Donnerbauer steht der Einhebung einer Mindestrücklage ein wenig ablehnend gegenüber.

Vonkilch hält sich bedeckt und stellt die Frage in den Raum, ob es nötig sei, dass der Gesetzgeber der Werbegag bei der Umsetzung der Pflichten des Verwalters sein muss.

Als Argument für die Einhebung einer Mindestrücklage bringt Kallinger, dass die aktuell eingehobenen Rücklagenbeiträge zu niedrig sind und keine aktive Bewirtschaftung ermöglicht wird.

Kothbauer missfällt die in einem internen Entwurf für die Wohnrechtsnovelle 2009 angesetzte Staffelung nach dem Alter des Gebäudes. Im Gespräch wären Beträge von 1,90 Euro/m²/Monat bei Häusern, die älter als 20 Jahre sind, und bei jüngeren 1,10 Euro/m²/Monat. Jedoch wären die Erhaltungszustände von Häusern, die gleich alt sind, nicht zu vergleichen. Zuviel hängt davon ab, in welchem Umfang bereits Sanierungsmaßnahmen getätigt worden sind.

Deshalb schlägt Wolfinger einen Fixbetrag vor, da es ohnehin die Möglichkeit geben soll, davon abzuweichen.

Als weiteren Vorschlag für die Höhe der Mindestrücklage nennt Puchebner den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) gem. § 14 d WGG. Damit wäre automatisch auch eine Wertsicherung gewährleistet.

Kothbauer bringt es auf den Punkt: *„Wir brauchen Rücklagen ganz dringend und angemessen ist höher, als es sich der einzelne Wohnungseigentümer vorstellen kann. Man muss überlegen, wie man es in eine Regelung gießt, da es kein Hobby des Verwalters sein soll, mit dem man die Wohnungseigentümergeinschaft ärgern möchte.“*

Überlegungen zur schweigenden Mehrheit und Eingriff in das Eigentum

Wenn ein Beschluss nicht gefasst wird, weil die aktive Mehrheit bei der Befragung für „Nein“ gestimmt hat, dann kann man zumindest sicher sein, dass die Mehrheit der Wohnungseigentümer definitiv keine Umsetzung des Beschlusses wünscht. Leider ist die Anzahl der Eigentümer, die sich gar nicht äußern, ziemlich hoch. Wie diese Verhaltensweise beurteilt werden kann, zeigen die unterschiedlichen Reaktionen der Experten.

Vonkilch fragt sich ganz allgemein, welche Berechtigung der Grundsatz im Wohnungseigentum hat, dass Nichtmitstimmende automatisch als „Nein“ gewertet werden. Aus juristischer Sicht sei es verwunderlich, dass die Rechtsordnung die sich absolut passiv Verhaltenden mit einem derartigen Gewicht ausstattet. Im Gesellschaftsrecht wüsste jeder, dass nur der bei der Hauptversammlung mitstimmt, der auch dort ist. Das sei banales Wissen.

Wolfinger ist der Ansicht, dass eine Wohnungseigentümergeinschaft ähnlich einer handelsrechtlichen Gesellschaft auch Verpflichtungen hat. *„Wer sich nachhaltig nicht am Meinungsbildungsprozess und am Entscheidungsprozess beteiligt, der verwirkt aus meiner Sicht seine Mitsprachemöglichkeiten“.*

Ähnlich äußert sich Sonnberger, der meint, dass Eigentum nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet. Es gebe auch einen moralischen Pflichtanspruch gegenüber der Gemeinschaft zu handeln, Entscheidungen zu treffen und sich zu äußern.

Will man das Problem der schweigenden Mehrheit lösen, kann man versuchen, die Eigentümer zu mehr Aktivität bewegen oder zu ignorieren. Beim Versuch, diejenigen, die sich nicht am Entscheidungsprozess beteiligen wollen, durch Veränderung der Quoren „auszuschalten“, regt sich der Widerstand der Befürworter des „Schutz des Eigentums“.

Donnerbauer ist ein glühender Verfechter des Schutzes des einzelnen und möchte verhindern, dass wenige Eigentümer über den einzelnen „drüberfahren“ können und

eine Entscheidung ohne dessen Wissen bzw. Beteiligung (sei sie auch nur schweigend) herbeiführen.

Kallinger hingegen dreht den Spieß um und ist der Ansicht, dass bei der Anwendung einer Quorumslösung das Eigentum des einzelnen höher geschützt wird als bisher. Er begründet diese Ansicht, indem er den Schutz des Eigentums zweiseitig sehen möchte. Der Schutz des Einzelnen wäre durch die Minderheitenrechte gegeben. Der Schutz des einzelnen jedoch im Verhältnis zur Eigentümergemeinschaft wäre der zweite Aspekt. Hier müsse man sich bewusst machen, dass man durch Untätigkeit nicht die Gemeinschaft als solche schädigen darf.

4. Diskussion der Änderungen bei der Beschlussfassung

In diesem Abschnitt werden die unterschiedlichen Veränderungsvorschläge für das Wohnungseigentumsgesetz diskutiert. Zuerst wird das Wechselspiel zwischen Information der Eigentümergemeinschaft und Beschlussfassung unter dem Aspekt einer schweigenden Mehrheit erläutert und erklärt, dass bei der Verwaltung einer Eigentümergemeinschaft neben den „hard facts“ wie Gesetzestext und Verwaltungsvertrag auch die „soft facts“ wie die Gewohnheiten der Eigentümergemeinschaft eine große Rolle spielen. Anschließend wird die Methode einer Quorumslösung anhand des Beschlussgegenstandes einer Thewosansanierung erklärt. Die soziale Absicherung der Eigentümer in Verbindung mit einer Absenkung der Quoren und einer möglichen Einführung einer Mindestrücklage wird zuletzt angesprochen.

4.1. Die Beschlussfassung mit der schweigenden Mehrheit

Aus meiner Praxis als Verwalterin kenne ich das Problem der schweigenden Mehrheit. Meiner Meinung nach ist es tatsächlich ein Problem, auch wenn nicht alle meiner Interviewpartner dieser Ansicht sind. Tatsächlich gibt es das Phänomen, dass sich viele Wohnungseigentümer selten um die Angelegenheiten der Liegenschaft kümmern.

Einerseits lässt sich argumentieren, dass es ohnehin den Verwalter gibt, der zumindest im Bereich der ordentlichen Verwaltung die Zügel in der Hand hat. Andererseits jedoch ist es für den Verwalter angenehm, die Meinung der Eigentümer direkt zu hören, als sich darüber Gedanken machen zu müssen, wie die schweigende Mehrheit die Durchführung einer Maßnahme auffasst.

Im Bereich der ordentlichen Verwaltung hat der Verwalter das Recht und die Aufgabe, ohne Befragung der Mehrheit zu agieren und sich somit das Problem gar nicht stellen müsste, dass sich keine Mehrheitsentscheidungen erzielen lassen. Der Verwalter könnte autonom entscheiden.

Es besteht natürlich auch die Gefahr, bei übermäßiger Befragung einen Negativbeschluss herbeizuführen, der womöglich gesetzwidrig ist, wenn die Instandhaltung der Elektroleitungen schon unbedingt notwendig ist. Eine Befragung im Fall einer unbedingt notwendigen Instandhaltungsmaßnahme ist, rein rechtlich gesehen, überflüssig und verfehlt.

Gerade die Verwaltungstätigkeit ist jedoch eine Materie, bei der die gesetzlichen Regelungen, so wichtig sie auch sind, in den Hintergrund rücken, wenn die zwischenmenschlichen Facetten an den Tag treten. So kann es vorkommen, dass das Gesetz einen Verwalter berechtigt, für die Wohnungseigentümer zu entscheiden, er jedoch in der Praxis merkt, dass eine Befragung der Eigentümer zwar rechtlich nicht notwendig, für die weitere Zusammenarbeit und die Zufriedenheit der Eigentümer jedoch sehr wichtig ist. Verwaltungstätigkeit bedeutet nämlich, für den Kunden zu arbeiten, seine Sorgen und Befürchtungen ernst nehmen, zu beruhigen und gleichzeitig die materiellen Aspekte des Vermögens der Wohnungseigentümergeinschaft und die technischen Aspekte, was die Instandhaltung betrifft, im Auge zu haben. Deshalb ist es zwar korrekt, sich auf das Recht zu berufen, nur nicht in jeder Gemeinschaft für die Umsetzung einer Maßnahme förderlich.

Nicht in jeder Eigentümergeinschaft können daher Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung ohne Rücksprache mit den Eigentümern umgesetzt werden, obwohl es rechtlich so vorgesehen ist. Einige Gemeinschaften erwarten einen Umlaufbeschluss oder eine Beschlussfassung in der Gemeinschaft. Andere wiederum erwarten zumindest eine Diskussion in der Eigentümerversammlung mit anschließender Beschlussfassung.

Leider ist es oft so, dass nur eine Minderheit bei der Versammlung anwesend ist. Für die Diskussion einer Maßnahme der ordentlichen Verwaltung reicht es aus, dass die Minderheit anwesend ist, da eine Beschlussfassung nicht notwendig ist. Trotzdem ist eine schwach besuchte Versammlung eine Enttäuschung, auch für so manchen Miteigentümer. Eine gewünschte Maßnahme wird diskutiert, jedoch nicht mit der Mehrheit der Eigentümer. Es bleibt am Schluss die Ungewissheit, welcher Meinung

die abwesenden Eigentümer wohl wären. Der Verwalter kann sich in diesem Fall nur nach der Ansicht der bei der Versammlung vertretenen Eigentümer richten.

Nun gibt es Eigentümergeinschaften, in denen es ein ungeschriebenes Gesetz ist, dass es immer eine Beschlussfassung geben muss. Es wird nicht im Sinne des Verwalters sein, gegen diesen Brauch zu verstoßen, da er es sich mit den Eigentümern verscherzt, weil der Wunsch nicht respektiert wird. Leider ist es in diesen Anlagen, sollten sie nicht durch ein zuverlässiges Abstimmungsverhalten geprägt sein, sehr schwierig, diese zu verwalten, da jede Tätigkeit überwacht wird und nur bei aktivem Zutun der Gemeinschaft ordentliche Verwaltungstätigkeiten, die über die Bestellung des Schädlingsbekämpfers hinausgehen, durchgeführt werden dürfen.

Oftmals ist es bei diesen abstimmungsfreudigen Anlagen der Fall, dass im Verwaltungsvertrag festgelegt ist, dass der Verwalter nur bis zu einer betragsmäßigen Höchstgrenze im Fall der ordentlichen Verwaltung selbstständig entscheiden darf. Diese Vertragsgestaltung ist ein sehr großes Hindernis bei der effektiven, selbstständigen Verwaltung einer Liegenschaft und steht im krassen Gegensatz zur Bestimmung des Gesetzes, wonach der Verwalter im Bereich der ordentlichen Verwaltung selbstständig handeln kann.

Es ist verständlich, dass sich Eigentümergeinschaften um eine Absicherung bemühen, weil sie verhindern wollen, dass Geld verschwendet wird und es sich bei der betragsmäßigen Beschränkung von Verwaltungsmaßnahmen um einen Kontrollmechanismus handelt. Kothbauer meint jedoch, dass es wünschenswert wäre, wenn sich andere Kontrollfaktoren finden ließen, da die Beträge oft ziemlich niedrig angesetzt sind und damit die ordentliche Verwaltung unmöglich machen. Er nennt als eine Möglichkeit die vertragsmäßige Verpflichtung des Verwalters, ab einer bestimmten Kostenhöhe eine verpflichtende Information an die Eigentümer zu verschicken, sodass diese noch ihre Stellungnahme abgeben können und eventuell auch eine Weisung gegen die Durchführung erteilen können.

Das stellt meiner Ansicht nach einen vernünftigen Kompromiss für den Spagat zwischen ordentlicher Verwaltung und Befragung der Eigentümergeinschaft dar.

Es erzwingt keine Beschlussfassung aber gibt den Eigentümern die Gewissheit, dass sie, sollte es notwendig sein, die Notbremse ziehen können, weil sie vor Durchführung der Maßnahme informiert werden.

Auch eine Veränderung der Quoren beseitigt nur unter bestimmten Voraussetzungen das Problem der schweigenden Mehrheit.

Bislang musste sich die Hälfte der Gesamtanteile der Liegenschaft an der Abstimmung beteiligen (mehr als 50 Prozent). Dann war es möglich, dass die Abstimmung trotz einer Beteiligung von nur knapp mehr als der Hälfte der Anteile positiv entschieden wurde, wenn sich auch gleichzeitig alle Beteiligten für die Durchführung der abgestimmten Maßnahme aussprachen.

Wendet man nun Variante 1 der Quorumslösung an (siehe Seite 44), wäre es erforderlich, dass sich statt der Hälfte der Anteile sogar zwei Drittel an der Abstimmung beteiligen. Durch das Erfordernis einer Zweidrittelbeteiligung würde eine zusätzliche Hürde geschaffen werden. Dadurch wird weniger das Problem der schweigenden Mehrheit beseitigt sondern viel eher das Problem der mangelnden Zustimmung der Hälfte der Anteile - dies führt nicht zum erwünschten Ergebnis. Der Beschluss wird nämlich gefasst, sobald insgesamt ein Drittel aller Anteile (also die Hälfte derer die teilnehmen) zustimmt. Die Beschlussfassung wird aber nicht erleichtert, indem weniger daran teilnehmen müssen. Es reicht nur die Zustimmung von weniger Anteilen aus - das Beteiligungserfordernis wird jedoch sogar erhöht.

Doch was passiert, wenn sich 60 Prozent an der Abstimmung beteiligen und 51 Prozent für die Durchführung der Maßnahme stimmen? Das Erfordernis einer Zweidrittelbeteiligung kann nur dann gelten, wenn eine Maßnahme mit einer Beteiligung von nur mehr als einem Drittel der Anteile beschlossen werden soll. Sobald die Mehrheit der absoluten Anteile zustimmt, ist die Zweidrittelhürde überflüssig.

Die Variante 2 mit der Hälftebeteiligung schafft zumindest eine Gleichberechtigung mit der bisherigen Regelung was die notwendige Beteiligung an einer Abstimmung betrifft. Es müssen sich weiterhin mehr als die Hälfte der Anteile an der Abstimmung

beteiligen, es werden aber bei der Auswertung rein die anwesenden Anteile berücksichtigt. Bei einer Anwesenheit von 55 Prozent aller Anteile kann die Maßnahme beschlossen werden, wenn zumindest ein Drittel aller Anteile (also mehr als 33 Prozent) zustimmt. Somit haben die schweigenden Eigentümer kein Gewicht bei der Ergebnisfindung.

Diese Regelung spukt in vielen Köpfen der Wohnungseigentümer jetzt schon herum und so mancher glaubt, dass sie auch Anwendung findet. Nicht selten sind die Eigentümer überrascht, wenn eine Maßnahme trotz Zustimmung aller bei der Versammlung Anwesenden nicht umgesetzt wird. Deshalb erscheint die zweite Variante leichter und plausibler in der Anwendung.

4.2. Thermisch- energetische Sanierung

Als thermisch-energetische Sanierung (Thewosansanierung) wird eine spezielle Förderschiene des Landes Wien bezeichnet. Die thermisch-energetische Sanierung einer Liegenschaft umfasst alle baulichen Maßnahmen, die zur Verringerung des Heizwärmebedarfes führen. Dazu zählen die Dämmung der Außenwände, die Dämmung der obersten Geschoßdecke, die Dämmung der Kellerdecke sowie, wenn notwendig, auch der Austausch der Fenster und Türen.⁷⁴

Wenn eine Maßnahme hohe Kosten verursacht, erscheint es in den meisten Eigentümergemeinschaften notwendig, eine Befragung durchzuführen, selbst wenn es sich um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung handelt. Bei einer thermischen Sanierung fallen durchschnittlich Kosten in Höhe von 180- 280 €/m² an. Soll das Haus auf den Energieverbrauch eines Passivhauses gebracht werden, muss man mit bis zu 500 €/m² rechnen. Bei einem Haus mit einer Nutzfläche von 1500 m² fallen somit Kosten zwischen 270.000 € und 420.000 € an.

Die thermische Sanierung einer Anlage fällt zum Großteil in den Bereich der ordentlichen Verwaltung, jedoch gibt es Aspekte, die der Verbesserung (Bereich der außerordentlichen Verwaltung) zuzuordnen sind. Kothbauer rät daher nicht nur aus Kostengründen zu einer Befragung der Eigentümergemeinschaft.

⁷⁴ Vgl. <http://www.wohnfonds.wien.at/>; Wohnfonds-Wien, Sanierung-Wohnhaussanierung-Thewosan, [Abfrage 22.2.2009].

Somit kann die thermische Sanierung (Thewosansanierung) als Musterbeispiel für eine Verwaltungstätigkeit herangezogen werden, die Grundzüge der ordentlichen Verwaltung in sich trägt, jedoch nicht selbstständig vom Verwalter durchzuführen ist. Sowohl eine Fassadensanierung als auch eine Dachsanierung sind grundsätzlich notwendige Instandhaltungsmaßnahmen, die durchgeführt werden müssen. Lediglich im Paket einer Thewosansanierung, wo auch ein Fensteraustausch oder die Dämmung der Fassade hinzukommt, erlangen die Maßnahmen in Summe eine derartige Kostenhöhe, gemeinsam mit Elementen der Verbesserung, sodass eine Befragung der Eigentümer unumgänglich ist.

Wenn argumentiert wird, dass der Verwalter in Sachen ordentlicher Verwaltung selbstständig entscheiden kann und die Sachen außerordentlicher Verwaltung quasi eine Fleißaufgabe darstellen, weil es sich nicht mehr um die Erhaltung der Liegenschaft handelt, dann fällt diese Argumentation bei der Thewosansanierung schwer. Gut, es ist auch bei der ordentlichen Verwaltung möglich, dem dynamischen Erhaltungsbegriff zu folgen und nicht nur verstaubte Erhaltungsarbeit zu leisten, da der Verwalter befugt ist, Dinge auf den neuesten Stand der Technik zu bringen.

Dennoch nennt es auch Dirnbacher, eine Anlage „auszuverwalten“, wenn nur die Erhaltungsarbeiten getätigt werden und keinerlei Verbesserungsmaßnahmen durch mangelnde Abstimmungsmoral behindert werden.⁷⁵ Dadurch deutet er an, dass die Durchführung von Verbesserungsmaßnahmen für eine Wohnungseigentumsanlage wichtig ist und eine Quorumslösung Abhilfe schaffen könnte. Das ist ein interessanter Ansatz, da zum ersten Mal eine Quorumslösung nicht nur für Erhaltungsmaßnahmen sondern auch für Verbesserungsmaßnahmen ins Spiel gebracht wird. Lediglich Kallinger hat sich im Interview für eine ähnliche Vorgehensweise ausgesprochen.

Es ist daher festzuhalten, dass die Meinung der Eigentümer auf alle Fälle eingeholt werden sollte. Ansonsten hält sie jedoch den Vergleich mit den anderen Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung nicht stand, da es sich um keine Anschaffung einer Sandkiste oder Schwimmbades handelt, wo zu Recht argumentiert werden kann, dass es der Substanz des Hauses und dessen wirtschaftlichen Betriebes nicht

⁷⁵ Vgl. Dirnbacher, WEG, S. 229.

schadet, wenn die Dinge nicht gekauft werden. Eine Thewosansanierung bewirkt eben doch eine Wertsteigerung der Liegenschaft, verbunden mit vielen Instandhaltungsmaßnahmen, wodurch der Status einer klassischen Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung verfehlt erscheint.

Eine Befragung ist sinnvoll, aus rechtlicher Sicht auch notwendig, und produziert leider wegen mangelnder Beteiligung der schweigenden Mehrheit leicht einen Negativbeschluss.

Will man eine Quorumslösung nur für die ordentliche Verwaltung einführen, müsste die Thewosansanierung ausdrücklich in deren Wirkungskreis inkludiert werden.

4.3. Schutz der sozial Schwachen

Wenn von der Tatsache abgesehen wird, dass sich viele Eigentümer am Willensbildungsprozess für eine Thewosansanierung aus Desinteresse nicht beteiligen, muss auch den Eigentümern Beachtung geschenkt werden, die die Durchführung einer Sanierung wegen der Kostenbelastung ablehnen.

Besonders ältere Menschen können sich die großen Investitionen nicht leisten. Diese Generation hat in den 50er und 60er Jahren oft mühsam ihr Eigentum erworben und kann jetzt mit ihrer Pension die Rückzahlungen für die Sanierungsdarlehen nicht aufbringen. Dadurch blockieren sie eine sinnvolle Gesamtlösung.

Puchebner ist der Ansicht, dass die Eigentümer, die aus sozialer Schwäche gegen die Durchführung einer Thewosansanierung sind, geholfen werden muss. Als Modell kann er sich die Schiene der Wohnbeihilfe vorstellen, da es auch im Interesse der Öffentlichkeit ist, dass das Haus „in Schuss“ ist. Da es auch als übergeordnetes Staatsziel betrachtet werden kann, dass Thewosansanierungen durchgeführt werden, ist eine Unterstützung durch den Staat gerechtfertigt. *„Es soll die wirtschaftlich vernünftige Erhaltung und Verbesserung, sprich energetische Sanierung möglich sein, und es soll gesichert sein, dass die, die es nicht leisten können, geholfen wird. Dokumentiert durch den Energieausweis, schlägt sich auf den Wert nieder, das Bewusstsein muss ihnen eingepflegt werden, es muss ihnen klargemacht werden, dass sie sich selbst mit dem Hammer am Schädel hauen.“*

Eine andere Variante, die den finanziell schwachen Wohnungseigentümern entgegenkommen könnte, ist die Herstellung einer Relation zwischen den Kosten der Thewosansanierung mit denen der angemessenen Instandhaltungsrücklage.

Bei der aktuellen Gesetzeslage ist das nicht möglich, da nur die Verpflichtung zur Einhebung einer angemessenen Rücklage vorgesehen ist, jedoch keine wertmäßigen Angaben gemacht werden.

Unter der Voraussetzung, dass die Abstimmung über die Thewosansanierung mit Hilfe einer Quorumlösung vorgenommen wird, könnte es für die schweigende Minderheit eine kostenmäßige Absicherung geben, wenn z.B. in Summe im Monat für die Rückzahlung der Sanierungsdarlehen mehr als die doppelte empfohlene Rücklage zu zahlen ist. Wenn also die Eigentümer über den üblichen Darlehenszeitraum von 15 Jahren pro Monat mehr als das Doppelte der empfohlenen Rücklage zahlen müssen, könnte man die Möglichkeit einführen, das Gericht prüfen zu lassen, ob die Kosten sachgerecht sind.⁷⁶

4.4. Einführung einer Mindestrücklage

Eine große Problematik im Zusammenhang mit der Bereitschaft der Eigentümer, einer Thewosansanierung zuzustimmen, ist der Kostenfaktor. Die Erfahrung zeigt, dass Eigentümergemeinschaften, deren angesparte Rücklage wenigstens 25% der Gesamtkosten einer Thewosansanierung ausmacht, einer Sanierung entspannter entgegensehen, da sich die monatliche Belastung durch den Einsatz der angesparten Eigenmittel verringert.

In den meisten Wohnungseigentümergeinschaften ist der Ansparwille nicht stark ausgeprägt, es herrscht der Wunsch vor, die monatliche Belastung durch die Vorschriften gering zu halten. Der Verwalter hat zwar im Rahmen der ordentlichen Verwaltung die Aufgabe eine angemessene Rücklage einzuheben. Die wenigsten Wohnungseigentümer jedoch sind beim Thema der Angemessenheit einer Meinung mit dem Verwalter. Meine Erfahrung zeigt, dass sehr häufig nur rund die Hälfte der tatsächlich angemessenen Rücklage eingehoben wird. Dieses Phänomen beschreibt Wolfinger folgendermaßen:

⁷⁶ Vgl. Interview Wolfinger.

„Ein Problem vieler Häuser, dass die Miteigentümer schauen, dass die Rücklage tief unten bleibt, die grundeln irgendwo bei 20 Cent/m² herum und kommen nie in die Gefahr, dass sie einmal etwas sanieren lassen, weil sie nur das Notwendigste damit abdecken können.“

Wichtig ist nach Meinung von Kothbauer, dass es klar kommuniziert wird, dass eine angemessene Rücklage unbedingt eingehoben werden sollte. Es muss den Wohnungseigentümern klar sein, dass es sich nicht um ein „Hobby“ des Verwalters handeln kann, eine angemessene Rücklage einzuheben, sondern die Vorschreibung im Sinne einer ordnungsgemäßen Erhaltung der Wohnungseigentumsanlage getätigt wird. Leider sei die angemessene Rücklage höher, als es sich die einzelnen Wohnungseigentümer vorstellen. Daher ist es notwendig, zu überlegen, wie man eine passende Regelung findet, ohne die Gemeinschaft zu stark zu bevormunden. „Wir brauchen Rücklagen ganz dringend“.

Hingegen ist Vonkilch der Ansicht, dass das Gesetz ohnehin vorsieht, dass die angemessene Rücklage einzuheben ist und sich die Frage stellt, welchen Regelungsbedarf es noch für den Gesetzgeber geben soll. Vonkilch möchte nicht den Gesetzgeber als Verkaufshilfe oder Werbegag für die Umsetzung der Verwalterpflichten sehen.

Es gibt unterschiedliche Sichtweisen, welcher Betrag als angemessene Rücklage in das Gesetz übernommen werden könnte. Die Diskussion beginnt bei der Frage, ob es sich um einen Sockelbetrag oder einen Fixbetrag handeln soll. Auch die Frage nach einer Staffelung der Beträge nach dem Alter der Liegenschaft steht im Raum.

Wolfinger begrüßt die Staffelung nach dem Alter der Liegenschaft nicht, da es sich um eine komplexe Überlegung handelt.

Puchebner hingegen schlägt die Orientierung am Satz des EVB's im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) vor. Die Grundstufe des EVB nach WGG beträgt 1,32 Euro pro Quadratmeter bei Gebäuden, die älter als 20 Jahre sind.⁷⁷ Er begründet diesen Vorschlag damit, dass diese Beträge, wenn an einer

⁷⁷ Vgl. Anhang: § 14 d WGG.

WGG Anlage Wohnungseigentum begründet wird, sowieso oft aus dem WGG übernommen werden und somit die Sätze aus dem EVB weiterhin als Rücklage eingehoben werden. Der Vorteil an dieser Regelung wäre, dass die Rücklage an der Kategorie B wertgesichert ist.

Die Grundstufe soll laut Puchebner von Anfang an eingehoben werden, damit ein Sockel angespart werden kann.

In einem internen Entwurf für die Wohnrechtsnovelle 2009 wäre laut Kothbauer eine Mindestrücklage mit einer altersmäßigen Staffelung vorgesehen. Ihm missfällt in den ersten Überlegungen zu diesem Vorschlag die altersmäßige Differenzierung, da alleine aus dem Baujahr nicht auf den Gebäudezustand geschlossen werden kann. Daher sei er der Meinung, dass mit einer reinen Altersregelung nicht das Auslangen gefunden werden kann. Natürlich kann der Mehrheit weiterhin die Entscheidung über die angemessene Rücklage überlassen werden und ihr ermöglicht werden, mit Mehrheitsbeschluss von der gesetzlich angeordneten Rücklage abzuweichen. Dadurch wäre jedoch die Mindestgrenze stark entwertet. Kothbauer vermutet: „Es wird kein Mehrheitsbeschluss so einfach zu fassen sein wie der, die Rücklage entsprechend herabzusetzen.“

Einige Anlagen könnten bereits die ersten Sanierungsmaßnahmen hinter sich haben und daher im Alter von 20 Jahren unmittelbar keinen erhöhten Ansparungsbedarf haben. Außerdem wäre bei der Einführung der Regelung zu überlegen, wie man mit Häusern umgeht, die bereits einen hohen Sockelbetrag angespart haben.

Die Frage nach einer Mindestrücklage scheint auf den ersten Blick in keinem Zusammenhang mit der Frage nach einer erleichterten Beschlussfassung zu stehen. Meiner Ansicht nach jedoch scheitert in der Praxis eine Beschlussfassung bzw. auch schon die Durchführung einer Maßnahme im Rahmen der ordentlichen Verwaltung ohne Befragung der Eigentümergemeinschaft an einer zu geringen Ansparung an Rücklage.

Die Rücklage ist laut § 30 WEG in angemessener Höhe zu bilden. Der Gesetzgeber schweigt sich darüber aus, was unter angemessen tatsächlich zu verstehen ist und

nennt keine Richtwerte. Die Bildung der angemessenen Rücklage hat im Rahmen der ordentlichen Verwaltung zu erfolgen - der Verwalter kann rechtlich alleine entscheiden, in welcher Höhe sie gebildet wird.

Der Wunschgedanke, dass der Verwalter ohne Rücksprache mit den Eigentümern die Rücklage festsetzt, ist in der Praxis schwer umsetzbar, weil die Eigentümergeinschaft gerade im finanziellen Bereich gerne ein Wörtchen mitzureden hat. Leider erfolgt die Bildung tendenziell in viel zu niedrigem Ausmaß, da die Eigentümer keinen Wunsch nach einer Erhöhung der Wohnbeiträge verspüren und nach dem Motto „Augen zu und durch“ den „Selbsteilungstendenzen“ ihres Hauses vertrauen. Gerade im parifizierten Altbereich finden sich viele Häuser mit einer äußerst niedrigen Ansparung. In diesem Fall ist es für den Verwalter nahezu unmöglich, das Haus ordnungsgemäß zu verwalten, da selbst Kleinreparaturen wie die Erneuerung des Türschließers um 180 Euro das Budget unverhältnismäßig belasten.

Plädiert man also für eine Beibehaltung der aktuellen Abstimmungsmodalitäten im Sinne eines starken Verwalters im Bereich der ordentlichen Verwaltung, dann ist es meiner Meinung nach unerlässlich, wenigstens die Mindestrücklage gesetzlich festzusetzen. Eine ausreichende Ansparung ist die Grundvoraussetzung für die ordnungsgemäße Verwaltung einer Liegenschaft. Dadurch bekommt der Verwalter die Möglichkeit, zumindest die laufende Instandhaltung und Kleinreparaturen ohne Rücksprache mit der Eigentümergeinschaft zu erledigen, was die Finanzierung betrifft. Denn die Möglichkeit zur selbstständigen Entscheidung hatte er freilich bislang auch schon, nur nützt alles nichts, wenn erneut eine Befragung für die Finanzierung der Maßnahme notwendig ist. Es erscheint unfair, die selbständige Entscheidung des Verwalters zu verlangen ohne ein ausreichendes Budget zur Verfügung zu stellen.

Dem Argument, dass der Verwalter auch bislang schon für die Einhebung einer angemessenen Rücklage zu sorgen hatte und dies gesetzlich auch ohne Rücksprache mit der Eigentümergeinschaft durchführen kann, kann ich nicht viel abgewinnen. Jeder Verwalter wird vermeiden, seine Kunden zu verärgern, indem er die bisherige

Rücklage von 40 Cent/m² auf z.B. 1,2 Euro/m² im Monat erhöht, auch wenn es notwendig sein sollte.

Denn leider blocken viele Eigentümer ab und sind Argumenten, warum eine Erhöhung erforderlich ist, nicht zugänglich, weil sie keine Erhöhung ihrer monatlichen Kosten wünschen. Dabei nützen auch keine Informationsschreiben der Verwaltung, die den Instandhaltungsbedarf ihres Hauses erklären, weil sie den von Mag. Wolfinger angesprochenen „Phänomengruppen“ (siehe Seite 443) angehören und daher auch die Information der Verwaltung gerne ignorieren.

Die monatlichen Wohnbeträge sind meiner Ansicht nach durch eine extrem niedrige Rücklagenvorschreibung künstlich niedrig gehalten und suggerieren eine monatliche Belastung, die nicht der Wirklichkeit entspricht. Spätestens wenn ein Darlehen zur Finanzierung der Flachdachreparatur oder eine Einmalzahlung in Höhe von Tausenden von Euro ansteht, relativiert sich der vormals günstige Wohnbeitrag.

Wenn allerdings von Seiten des Gesetzgebers festgehalten ist, welcher Betrag mindestens eingehoben werden soll, erübrigt sich zumindest in diesem Punkt die Diskussion mit den Eigentümern. Der Verwalter kann die notwendigen Erhaltungsmaßnahmen beauftragen, ab einer gewissen Höhe auch nach Rücksprache mit den Eigentümern, aber wenigstens die Frage der Finanzierung ist nicht mehr das vordringlichste Problem.

5. Resümee: Mögliche Einarbeitung in den Gesetzestext

Die folgende Zusammenstellung soll die notwendigen Änderungen zusammenfassen und eine Richtschnur für eine sinnvolle und überdachte Gesetzesänderung sein. Mit kurzen Schlagworten werden die wesentlichen Punkte nochmals dargestellt. Für eine ausführlichere Erklärung sind die einzelnen Kapitel, die sich mit den Themen beschäftigen, heranzuziehen. Die Checkliste und die Einarbeitung in den Gesetzestext spiegeln die Ansicht der Verfasserin dieser Masterthese wider und können daher in Facetten im Gegensatz zur Meinung der Interviewpartner stehen.

Checkliste

Um in Zukunft eine erleichterte Beschlussfassung zu ermöglichen, sollten folgende Punkte im Gesetzestext umgesetzt werden:

- Herabsenkung der Quoren im Rahmen der ordentlichen Verwaltung für Sanierungsmaßnahmen (die Hälfte anwesend, insgesamt ein Drittel aller Anteile positiv)
- KEINE Einberufung einer 2. Versammlung
- Anpassung des Erhaltungsbegriffes für das WEG (Ausweitung der ordentlichen Verwaltung)
- Bildung einer Mindestrücklage (mit einer Erhöhung bei einem Mindestalter von 20 Jahren, im Rahmen der ordentlichen Verwaltung kann mit Beschluss davon abgegangen werden)
- Vereinheitlichung der außerordentlichen Verwaltung i.S.d. § 29 WEG (die Minderheit muss zu Gericht gehen)
- Abgehen von der Einstimmigkeit bei Maßnahmen der Verfügung- die fehlende Zustimmung von wenigen/einem Eigentümern kann durch den Richter ersetzt werden

Abgesehen von den gesetzlichen Änderungen sollte unbedingt darauf geachtet werden, dass das Überschreiten der Betragsgrenze, bis zu deren Höhe der Verwalter im Rahmen der ordentlichen Verwaltung selbständig entscheiden darf, nicht automatisch eine Beschlussfassung erforderlich macht sondern lediglich eine Information an die Eigentümer. Als Betragsgrenze sind 7.000 Euro zu empfehlen.

Eine Einarbeitung in den Gesetzestext würde bei den folgenden Paragraphen Änderungen ergeben. Die neuen Einfügungen sind unterstrichen dargestellt; durchgestrichen wurden die Löschungen am bisherigen Text.

Mögliche Einarbeitung in den Gesetzestext

§ 16 Abs 2 Z. 6 WEG: Ist von den Eigentümern eine Verfügungsmaßnahme nach § 828 ABGB wie z.B. der Verkauf der Hausbesorgerwohnung vorgesehen, ist die Zustimmung aller Eigentümer erforderlich. Fehlt die Zustimmung von maximal 10 v.H. Prozent der Liegenschaftsanteile, so kann die fehlende Zustimmung auf Antrag eines oder mehrerer Miteigentümer vom Außerstreitrichter ersetzt werden, sofern nicht das Interesse desjenigen Miteigentümers, der der Verfügung nicht zustimmt, zumindest gleich wiegt wie die Interessen des oder der Antragsteller. Die Zustimmung des Außerstreitrichters setzt die Einholung einer Verkehrswertbestimmung der zu veräußernden Liegenschaftsanteile von zwei unabhängigen Sachverständigen voraus. Der Wert wird aus dem arithmetischen Mittel der beiden Verkehrswerte errechnet.

§ 24 Abs 1 WEG: Zur Willensbildung in der Eigentümergemeinschaft dient vornehmlich die Eigentümerversammlung, doch können Beschlüsse auch - allenfalls ergänzend zu den in einer Eigentümerversammlung abgegebenen Erklärungen - auf andere Weise, etwa auf schriftlichem Weg, zustande kommen. Bei einer Beschlussfassung auf schriftlichem Weg ist eine mindestens zweiwöchige Fristsetzung zur Stimmabgabe vorzusehen.

§ 28 Abs 1 WEG: In Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft entscheidet - unbeschadet der Rechte des einzelnen Wohnungseigentümers nach § 30- in den Fällen der Ziffern 2. bis 9. die Mehrheit der Wohnungseigentümer, im

Fall der Ziffer 1. die Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Wohnungseigentümer, jedoch mindestens ein Drittel aller Anteile bei einer Beteiligung von mehr als der Hälfte der Anteile. Zu diesen Angelegenheiten gehören insbesondere:

1. die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft im Sinne des § 3 MRG, einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen, und der Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt. Die Erhaltung umfasst über den Umfang des § 3 MRG hinaus auch die Anpassung des Gebäudes samt Technik an die zeitgemäßen Ausführungen (dynamischer Erhaltungsbegriff) sowie thermisch-energetische Sanierungen gemäß WWFSG.

2. - 9.: bleiben unverändert.

§ 29 Abs 1 WEG: Über Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die über die in § 28 genannten Angelegenheiten hinausgehen, wie etwa nützliche Verbesserungen oder sonstige über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen sowie in allen übrigen Fälle der §§ 834 und 835 ABGB entscheidet die Mehrheit der Wohnungseigentümer, doch kann jeder der Überstimmten mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag die gerichtliche Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses verlangen.

§ 29 Abs 5 WEG: entfällt.

§ 31 Abs 1 WEG: Die Wohnungseigentümer haben eine angemessene Rücklage zur Vorsorge für künftige Aufwendungen (§ 32) zu bilden. Angemessen ist eine Rücklage von 1,10 Euro bei Liegenschaften, deren Baujahr weniger als 20 Jahre mit Stichtag zum Jahresbeginn zurückliegt, ansonsten 1,5 Euro. Die Wohnungseigentümer können mit Mehrheitsbeschluss von dieser Bestimmung abgehen. ~~Bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen Bedacht zu nehmen.~~

§ 52 Abs 1 Z. 2 WEG: Duldung von Änderungen und Erhaltungsarbeiten einschließlich der Entschädigung eines dadurch beeinträchtigten Wohnungseigentümers und die Durchsetzung von Verfügungsmaßnahmen (§ 16 Abs 2 und 3).

§ 52 Abs 2 Z. 7 WEG: Im Verfahren gemäß Abs 1 Z. 2 betreffend Verfügungsmaßnahmen (§ 16 Abs 2 Z. 6 WEG) findet § 37 Abs 3 Z. 17 MRG insoweit keine Anwendung, als die Kosten der Verkehrswertgutachten jedenfalls von den Antragstellern zu tragen sind.

Kurzfassung

Die Arbeit beschäftigt sich mit der Frage nach den notwendigen gesetzlichen Änderungen im Zusammenhang mit der Beschlussfassung im Wohnungseigentum. Ausgehend von der Forschungsfrage: „Welche gesetzlichen Änderungen müssen für eine raschere und effizientere Beschlussfassung in der Eigentümergemeinschaft umgesetzt werden?“ wird zunächst auf die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen für die Willensbildung in der Eigentümergemeinschaft eingegangen.

Anschließend werden die Modifikationen erläutert, die bereits bei den letzten Novellen ihren Weg in das Gesetz gefunden haben oder die zur Diskussion standen. Dabei wird deutlich, dass es bereits Ansätze für eine erleichterte Beschlussfassung gegeben hat, diese jedoch nur teilweise in das Gesetz übernommen wurden. Vor allem die Herabsenkung der Quoren blieb unverwirklicht. Ein Blick nach Deutschland zeigt nicht wirklich Lösungsansätze, die einen Nachahmungswunsch hervorrufen.

In Folge wurden Experten zu ihren Ansichten und Verbesserungsvorschlägen befragt. Sie sind sich nicht einig, ob Handlungsbedarf für eine erleichterte Beschlussfassung gegeben ist. Allen gemeinsam ist die Forderung nach einer ausreichenden Information der Eigentümer - unabhängig von der Art der Willensbildung. Einige Experten können sich eine so genannte Quorumslösung vorstellen, für deren genaue Ausgestaltung mehrere Möglichkeiten vorgeschlagen werden. Auch das Thema einer gesetzlichen Fixierung der Rücklagenhöhe wird im Zusammenhang mit der Beschlussfassung einer Thewosansanierung angesprochen. Es wird sogar in Erwägung gezogen, den Erhaltungsbegriff des Mietrechtsgesetzes für das Wohnungseigentumsgesetz neu zu definieren.

Bei der Diskussion der gebrachten Änderungsvorschläge wird deutlich, dass nicht jeder Vorschlag einer Quorumslösung auch wirklich eine Verbesserung bringen würde. Durch den Vorschlag, dass bei einer Anwesenheit von zwei Drittel der Eigentümer die Hälfte der Anwesenden einen Beschluss fassen kann, würde dem Phänomen der „schweigenden“ Eigentümer nicht entgegengewirkt werden. Bei dieser Variante müsste die Möglichkeit, dass mehr als die Hälfte der Eigentümer

einen Beschluss fassen kann, auch wenn sich nicht zwei Drittel der Eigentümer an der Willensbildung aktiv beteiligen, unverändert aufrecht bleiben.

Hingegen erscheint die Variante, dass mindestens die Hälfte der Eigentümer an der Willensbildung teilnehmen muss und davon dann mindestens zwei Drittel einen Beschluss fassen können, eher eine Lösung für das Problem der schweigenden Mehrheit zu sein. Es ist zwar weiterhin eine Beteiligung der Mehrheit an der Beschlussfassung nötig, jedoch muss nicht zwangsläufig die Mehrheit der Eigentümer der Maßnahme, die beschlossen wird, zustimmen.

Die Einberufung einer zweiten Versammlung, sollte die erste Versammlung nach Maßgabe der bisherigen Mehrheitsbildungsvorschriften nicht beschlussfähig sein, ist abzulehnen. Der erzieherische Faktor für die Eigentümer ist ungewiss. Außerdem ist der Beschlussgegenstand bei einem Umlaufbeschluss - gerade bei umfangreichen und mit hohen Kosten verbundenen Beschlüssen wie einer Thewosansanierung - leichter nachzuvollziehen und bietet größere Rechtssicherheit.

Um die häufig angesprochenen Entscheidungsfreiheit des Verwalters im Rahmen der ordentlichen Verwaltung zu unterstützen wird die Einführung einer Mindestrücklage befürwortet. Inwieweit die sozial Schwachen geschützt werden müssen, bleibt offen. Es darf nicht übersehen werden, dass Eigentum verpflichtet und daher eine eventuelle Absicherung von sozial Schwachen in Zusammenhang mit ihrem eigenen Eigentum rasch an Grenzen stößt.

Eine Checkliste mit einer Zusammenfassung der wichtigsten Punkte gibt einen Überblick über die notwendigen gesetzlichen Änderungen für eine erleichterte Beschlussfassung. Zum Abschluss wird ein Vorschlag für eine mögliche Abänderung der relevanten Gesetzesstellen gebracht.

Abkürzungsverzeichnis

A

ABGB.....Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Abs Absatz

B

BayObLG Bayrisches Oberstes Landesgericht
BGB Bürgerliches Gesetzbuch
BGBl Bundesgesetzblatt
BGH Bundesgerichtshof
BGHZ.....Sammlung der Entscheidungen des BGH in Zivilsachen
bzw beziehungsweise

E

etc et cetera
EVB.....Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag

F

FG- Prax Praxis der freiwilligen Gerichtsbarkeit

G

gem gemäß

I

iVm.....in Verbindung mit

J

JBl Juristische Blätter
JR Juristische Rundschau

K

KG Kammergericht
KG OLGZKammergericht Entscheidungen der Oberlandesgerichte in Zivilsachen

L

LM.....Lindemmaier/Möhring (Nachschlagewerk des BGH)

M

MietSlg..... Mietensammlung

MRG..... Mietrechtsgesetz

N

NJW Neue Juristische Wochenschrift

NZM Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht

O

OLG Oberlandesgericht

OLGZ.....Entscheidungen der Oberlandesgerichte in Zivilsachen

R

RR Rechtssprechungsreport

S

S..... Seite(n)

V

vgl.....vergleiche

W

WE..... Wohnungseigentümer

WEG..... Wohnungseigentumsgesetz

wobl..... wohnrechtliche blätter

WWFSG..... Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz

Z

z.B. zum Beispiel

Ziff..... Ziffer

ZWE..... Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht

Tabellenverzeichnis und Abbildungsverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht über die Beschlussfassung, die Beschlussanfechtung und die Anfechtungsgründe (Quelle: Eigene Darstellung)..... 24

Abbildung 1: Verwaltungsmaßnahmen versus Verfügung (Quelle: Eigene Darstellung)..... 6

Abbildung 2: Bereiche der Verwaltung (Quelle: Eigene Darstellung) 11

Abbildung 3: Die Einteilung der deutschen Verwaltungshandlungen samt Quoren (Quelle: Eigene Darstellung)..... 36

Literaturverzeichnis

Arnold, Wolf-Dieter/ Call, Gottfried u.a. (Hrsg.): Wohnrechtliche Blätter (wobl), Juli/ August 1999, 12. Jahrgang, Springer, Wien, New York.

Bielefeld, Volker: Wohnungseigentum und Wohnungseigentümer, Haus und Grund, Berlin, 2007.

Call, Gottfried: Mietrecht und Wohnungseigentum, Juristische Schriftenreihe, Band 9, Verlag der Österreichischen Staatsdruckerei, Wien, 1983.

Call/ Gottfried, in: Wohnrechtliche Blätter, Juli/ August 1999, 12. Jahrgang, Heft 7/ 8, Springer, Wien, New York, S. 268-269.

Call/ Gottfried: Einige Vorschläge für Änderungen des WEG 2002 im Rahmen einer WRN 2005, in: Wohnrechtliche Blätter, März 2005, 18. Jahrgang, Heft 3, Springer, Wien, New York, S. 69-77.

Dirnbacher, Wolfgang: Das Wohnungseigentumsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006, Wien, ÖVI Immobilienakademie/Dirnbacher, 2006.

Feil, Erich: Wohnungseigentum, Linde Verlag, Wien, 2002.

Hausmann, Eva Maria, in: Österreichisches Wohnrecht, Springer Verlag, Wien, 2007.

Hausmann, Till/ Vonkilch, Andreas (Hrsg.): Österreichisches Wohnrecht: MRG Kommentar, Springer Verlag, Wien u.a., 2007.

Hausmann, Till/ Vonkilch, Andreas (Hrsg.): Österreichisches Wohnrecht: WEG Kommentar, Springer Verlag, Wien u.a., 2007.

Havel, Margarete (Hrsg.)/ Fink, Karin/ Barta, Heinz: Wohnungseigentum- Anspruch und Wirklichkeit- Entwicklung, Probleme, Lösungsstrategien, Verlag Österreich, Wien, 1999.

Heller, Viktor (Hrsg.)/ Radl, Mietrechtliche Entscheidungen (MietSlg), Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung:

Band XXVIII, Entscheidungen des Jahres 1976, Nr. 28001-28756, Wien, 1977.

Band XXX, Entscheidungen des Jahres 1978, Nr. 30.001-30.968, Wien 1979.

Band XXXV, Entscheidungen des Jahres 1983, Nr. 35.001-35.978, Wien, 1984.

Band XXXVI, Entscheidungen des Jahres 1984, Nr. 36.001-36.989, Wien, 1985.

Band XXXVII, Entscheidungen des Jahres 1985, Nr. 37.001-37.917, Wien, 1986.

Band XXXVIII, Entscheidungen des Jahres 1986, Nr. 38.001-38.932, Wien, 1987.

Band XXXIX, Entscheidungen des Jahres 1987, Nr. 39.001-39931, Wien, 1988.

Band XLII, Entscheidungen des Jahres 1990, Nr. 42.001-49.856, Wien, 1991.

Band XLIII, Entscheidungen des Jahres 1991, Nr. 43.001-43.600, Wien, 1992.

Band XLIX, Entscheidungen des Jahres 1997, Nr.49.001-49.856, Wien, 1998.

Band L, Entscheidungen des Jahres 1998, Nr. 50.001-50.986, Wien, 1999.

Heller/Radl/Würth, Helmut (Hrsg.), Mietrechtliche Entscheidungen (MietSlg), Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung:

Band XLIX, Entscheidungen des Jahres 1997, Nr. 49.001-49.856, Wien, 1999.

Kletecka, Andreas: Die Beschlussfassung nach dem WEG 2002, in: Wohnrechtliche Blätter, April/Mai 2002, 15. Jahrgang, S. 135-143.

Kothbauer/ Malloth/ Rücklinger: Mietrechtsgesetz, Wohnungseigentumsgesetz, Energieausweis-Vorlage-Gesetz, Wien, WKO, 2006.

Lenk, Friederike: Das Recht der Eigentümerversammlung im WEG 2002, in: immolex, 2002, Heft 12/02, S. 334-338.

Löcker, Heribert: Die Wohnungseigentümergeinschaft: eine Untersuchung auf der Grundlage des WEG 1975, Manz, Wien, 1997.

Löcker, Heribert, in: Österreichisches Wohnrecht, Springer Verlag, Wien, 2002.

Markl, Christian: WEG - Wohnungseigentumsgesetz 2002, Wien/Graz, Neuer Wissenschaftlicher Verlag, 2002.

Münchener Kommentar zum BGB, Beck Juristischer Verlag, 4. Auflage 2004.

Palten, Guntolf: Wohnungseigentumsrecht, 3. Auflage, Manz, Wien, 2003.

Rechberger, Walter/ Bittner, Ludwig: Grundbuchsrecht, WUV - Universitätsverlag, Wien, 1999.

Rummel, Peter: Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, Manz, Wien, 2003.

Stabentheiner, Johannes, Die miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teile der Wohnrechtsnovelle 2006, 2. Teil, in: Wohnrechtliche Blätter, Oktober 2006, 19. Jahrgang, Heft 10, Springer, Wien, New York, S. 276-301.

Tschüscher, Joachim, Neues zur Verwaltung im WEG, in: immolex, 2006, Heft 10/06, S. 276-282.

Vonkilch, Andreas, Anmerkungen zum Ministerialentwurf für eine Wohnrechtsnovelle 2005, in: Wohnrechtliche Blätter, März 2005, 18. Jahrgang, Heft 3, Springer, Wien, New York, S. 82- 90.

Gesetzestexte und Normen

Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) 1812 (JGS Nr. 946/1811) idF vom 1.1.1812.

Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) (JGS Nr. 946/1811) idF vom 1.1.1917.

Allgemein Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) (JGS Nr. 946/1811) idF vom 1.7.2002 (BGBl. I Nr. 71/2002).

Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) (JGS Nr. 946/1811) idF vom 1.7.2004 (BGBl. I Nr. 91/2003).

Mietrechtsgesetz (MRG) (BGBl. Nr. 520/1981) idF vom 1.10.2006 (BGBl. I Nr. 124/2006).

Staatsgrundgesetz (StGG) (RGGl. Nr. 142/1867) idF vom 23.12.1867.

Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 1975 (BGBl. Nr. 417/1975) idF vom 1.9.1975.

Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 1975 (BGBl. Nr. BGBl. 417/1975) idF vom 1.1.1994 (BGBl. Nr. 800/1993).

Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 1975 (BGBl. Nr. 417/1975) idF vom 21.2.1997 (BGBl. Nr. 22/1997).

Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 1975 (BGBl. Nr. 417/1975) idF vom 1.1.2002 (aufgehoben durch BGBl. I Nr. 70/2002).

Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 2002 (BGBl. I Nr. 70/2002) idF vom 1.7.2002.

Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 2002 (BGBl. I Nr. 124/2006) idF vom 1.10.2006.

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) (BGBl. Nr. 139/1979) idF vom 1.10.2006 (BGBl. I Nr. 124/2006).

Internetquellen

Bericht des Justizausschusses, über die Regierungsvorlage (989 der Beilagen): Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002- WEG 2002) sowie über Änderungen des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuchs, des Mietrechtsgesetzes sowie der Exekutionsordnung, 1050 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XXI. GP, 19.3.2002.

http://www.parlament.gv.at/PG/DE/XXI/I/I_01050/pmh.shtml [6.1.2009].

Regierungsvorlage: Wohnungseigentumsgesetz 2002; Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, Mietrechtsgesetz u.a., Änderung - Materialien als PDF (989 d.B. XXI. GP),

http://www.parlament.gv.at/PG/DE/XXI/I/I_00989/pmh.shtml [6.1.2009].

Ministerialentwurf (231ME/ XXI. GP) über das Wohnungseigentumsgesetz 2002- Materialien als PDF,

http://www.parlament.gv.at/PG/DE/XXI/ME/ME_00231/pmh.shtml [6.1.2009]

Stellungnahme zum Ministerialentwurf WEG 2002, Vereinigung der österreichischen Richter, 19/SN- 231/ME- Materialien als PDF,

http://www.parlament.gv.at/PG/DE/XXI/ME/ME_00231_19/pmh.shtml [6.1.2009]

Ministerialentwurf (242 ME//XXII. GP) zur Wohnrechtsnovelle 2005- Materialien als PDF,

http://www.parlament.gv.at/PG/DE/XXII/ME/ME_00242/pmh.shtml

[6.1.2009]

Wohnfonds Wien, Sanierung, Wohnhaussanierung, Thewosan,

<http://www.wohnfonds.wien.at/> [22.2.2009]

Anhang

- **Auszug aus dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz**

Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) nach § 14d WGG:

§ 14 d WGG: Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag darf je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat

1. sofern das Erstbezugsdatum mindestens 20 Jahre zurückliegt, 1,32 Euro,
2. sofern das Erstbezugsdatum weniger als 20, mindestens aber zehn Jahre zurückliegt, zwei Drittel dieses Betrages und
3. ansonsten ein Viertel dieses Betrages
nicht übersteigen.

Diese Beträge sind entsprechend der Regelung des § 16 Abs. 6 des Mietrechtsgesetzes in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 98/2001 wertgesichert

Interview mit Mag. Klaus Wolfinger

Was sind die Gründe für eine langsame Beschlussfassung? Wo sehen Sie Hindernisse im Moment?

Also, die Problembereiche sind sicherlich die Wohnungseigentumsgemeinschaften wo Wohnungseigentum vor geraumer Zeit begründet wurde, nur noch wenige Wohnungseigentümer wohnen selbst im Haus. Also Nachkriegsbauten zum Beispiel, die in den 60er und 70er Jahren errichtet wurden. Sehr stark ist auch der genossenschaftliche Wohnbau betroffen, wo ein Drittel bis die Hälfte der Wohnungen vermietet sind, teilweise leer stehen und die Eigentümer keinen Bezug dazu haben.

Also die so genannten Vorsorgewohnungen?

Das ist eigentlich ein Phänomen vor den Vorsorgewohnungen. Die Vorsorgewohnungen sind ein zweites Segment, die sind ja eher Thema der späten 80er und dann der 90er Jahre.

Dort, das sind ja Wohnungen, die von Haus aus nicht zum Selbstgebrauch gekauft werden und gleich vermietet werden. Und das kann man auch gleich mitnehmen.

Dort ist das Phänomen, die Menschen sehen das wie ein cleveres Sparbuch, haben keinen Bezug zur Immobilie, wollen keinesfalls irgendetwas investieren, ärgern sich, dass das mit den Mieten auch nicht so einfach ist wie das im Prospekt erklärt ist, und das ist halt ein „Gscher“ und dann hat ein Mieter was ruiniert, und das muss auch wieder investiert werden und...Wenn man mit denen als Verwalter oder als Miteigentümer reden will, dass etwas gemacht werden sollte beim Haus, dann blocken die völlig ab, und übersehen auch immer wieder mal, dass es in der Verwertung genau sehr hilfreich wäre, dort etwas in die Hand zu nehmen, dann würde es auch mit der Vermietung wieder besser laufen, weil mehr Mietzins erzielbar wäre.

Also, das sind zwei verschiedene Phänomene: bei Vorsorgewohnungen ist es eigentlich ein vorprogrammiertes Problem und bei den Nachkriegsbauten ist es ein Problem, das aus dem Phänomen heraus gewachsen ist, dass die Leute anfangs sehr wohl dort als Wohnungseigentümer eingezogen sind, sich mittlerweile verändert haben und die Wohnung noch so mitschleppen. Die Kredite sind schon abbezahlt, die zahlen dann wirklich den Beitrag zur Rücklage und die Betriebskosten. Deshalb gibt es dort auch bedauerlicherweise Leerstehungen.

Vielleicht vererbt schon?

Nein, das bringt dann vielleicht schon wieder etwas weil die nachfolgende Generation geht die Sache sachlicher an. Ich kenne viele Häuser da sind die Leute aufs Land gezogen nach der Pension und haben halt ihre Stadtwohnung. Die ist schon ziemlich vergammelt aber die wissen, wenn sie die vermieten, dann haben sie nur ein „Gscher“, ein Steuerthema. Schwarz vermieten ist auch nicht gscheit, und bevor sie etwas tun, bleiben sie Eigentümer der Wohnung, zahlen Rücklage und

Betriebskosten, wollen aber keinesfalls am Betrieb der Immobilie und an der Weiterentwicklung etwas beitragen.

Das bringt mich zum Thema der Thewosansanierungen weil gerade diese Häuser sind prädestiniert dafür. Oder es wäre sehr wichtig dort etwas machen.

**Welchen Weg sollte der Verwalter bei der Thewosansanierung gehen?
Beschlussfassung: Ja, nein?**

Mein Wissenstand ist dass es im Rahmen der ordentlichen Verwaltung dann abgedeckt ist, wenn die Sanierung notwendig ist, ich also wirklich Handlungsbedarf habe. Das ist ja auch ein Phänomen der 60/ 70 er Häuser- sind selten sehr gut gebaut aber mit sehr einfachen Methoden gebaut, da bröckelt nix, es ist unansehnlich, die Fenster klappern schon aber es ist nicht der Zustand erreicht wo Handlungsbedarf ist. Das habe ich im Althaus viel schneller, dass das Gesimse bröckelt und die Fenster rausfliegen. Bei Kunststofffenstern, die sind zwar in einem fürchterlichen Zustand, aber aus juristischer Sicht noch nicht auszutauschen.

Und das ist das Dilemma. Ich weiß es gibt ganz unterschiedliche Haltungen in den Verwaltungen, die einen sagen, das ist Handlungsbedarf und das traue ich mich in der ordentlichen Verwaltung. Meine Erfahrung im Berufsstand der Hausverwalter ist der dass die Mutigen in der Minderheit sind, die meisten sagen, ich gehe da jetzt kein Risiko ein, sie wollen sich später nicht den Vorwurf gefallen lassen: Ich habe meine Befugnisse im Rahmen der ordentlichen Verwaltung überschritten.

Und ja, ein Beschluss.. abgesehen davon, dass sie von den Miteigentümern als Auftraggeber ja weiterhin das Vertrauen haben wollen. Und wenn sie das gegen den Willen der Miteigentümer machen dann können sie ja auch das Mandat verlieren.

Das muss man auch mit einbeziehen und es ist klar, dass ja... Man kann keiner Verwaltung den Vorwurf machen, dass sie da nicht vordreschen.

Es ist klar, dass sie sich nach dem Wunsch der Kunden richten.

In der schlimmsten Konstellation gibt es halt in dem Haus 5 Leute die Meinungsbildner sind. Das sind so genannte Bremser, die immer ihre Meinung der Hausverwaltung mitteilen und dann passiert schon nix.

Das heißt, wir sind an dem Punkt wo wir sagen: Beschlussfassung eher anzuraten?

Ja, zurzeit eben die Regelung: Die Mehrheit... also aller Anteile muss zustimmen was eben auch meiner Erfahrung nach schwer zu schaffen ist bei den Beschlussfassungen.

Welche Möglichkeiten können Sie sich vorstellen, das zu ändern, dass es in Zukunft leichter geht?

Es ist natürlich schon auch heikel, weil die einfache Mehrheit ist für eine Wohnungseigentümergeinschaft ja verfassungsmäßig.... diese Bedenken werden ja auch immer gebracht...

In wie weit Bedenken wegen der Verfassung?

Naja, bedenklich ist,...Eingriff in das Eigentum wird auch immer gebracht, aber das muss man schlicht und einfach so sehen: wenn sich, also...Eine WEG hat ähnlich wie eine handelsrechtliche Gesellschaft ja auch Verpflichtungen, es ist ja nicht nur eine Beziehung von Leistungen, sondern eine Immobilie muss eben betrieben werden, das heißt wer sich da nachhältig nicht am Meinungsbildungsprozess und am Entscheidungsprozess beteiligt, der verwirkt aus meiner Sicht seine Mitsprachemöglichkeiten. So, was heißt das jetzt praktisch?

Wenn ein Beschluss gefasst werden soll und wir von der 50 Prozent Mehrheit abgehen und auf eine Quorumslösung gehen (also das heißt von denen die anwesend sind muss es eine Mehrheit sein), und insgesamt muss man nach unten hin eine Mindestschwelle machen; z.B. mindestens ein Drittel der Mindestanteile müssen an dieser Mehrheitsentscheidung beteiligt sein.

Also schon als Absicherung, dass da nicht einer doch entscheiden könnte?

Ja, ich denke ein Drittel wäre die unterste Schwelle; und ich glaube dass man da schon was bewegt, da sind verschiedene Modelle denkbar. Aber wenn wir jetzt einfach nur davon ausgehen, dann kriegt man solche Häuser wieder flott. Man muss natürlich schon sehr aufpassen, dass es nicht missbraucht wird, dass sich da nicht ein paar zusammentun und Horuckbeschlüsse fassen.

Das heißt, man müsste gegenüber den derzeitigen Bestimmungen über die Ankündigung von Beschlüssen hinaus sicher stellen, dass jeder Miteigentümer die Chance hat, informiert zu werden; über das was da beschlossen werden soll.

Der Aushang im Stiegenhaus kann da sicher nicht weichen. Ich denke, die von den Miteigentümern zuletzt bekannt gegebene Anschrift muss angeschrieben werden, das ist der Mindeststandard. Wenn der ins Ausland geht, und sich nicht darum kümmert, muss es auch wieder zu seinem Problem werden. Man darf niemandem vorwerfen, dass er nicht dort wohnt. Die die auswärts wohnen und am Ball bleiben wollen, die müssen die Chance haben, verständigt zu werden. Und entweder selber teilnehmen oder eine Vollmacht ausstellen oder was auch immer.

Es wurde diskutiert, ob ein Aushang alleine reichen kann. Sie sind der Ansicht, Aushang und verpflichtende Versendung an alle? Also nicht nur auf Wunsch?

Also wenn man die Minderheit,... da glaub ich dann muss man schon.

Manche vertreten die Ansicht man könnte den Eigentümern überlassen von sich aus zusagen: geh, schick mir das noch zu! Aber ich denke, der Aufwand wäre dann sehr groß?

Ja, das kann er....das eine „Brieferl“ würde ich dann doch noch wegschicken, bevor ich dann: wie hat er das gemeint? Man darf halt nicht vergessen, im Wohnungseigentum gibt es doch viele, die nicht so ganz die Tragweite einer einmal getroffenen Entscheidung erkennen. Und wenn der dann sagt, ich brauche nicht jedes Brieferl von euch geschickt bekommen, dann hat er dann vielleicht nicht erkannt, dass er irgendwann einmal bei einer Sanierung mitzahlen muss.

Und würden Sie eine Beschlussfassung eher auf schriftlichem Weg bevorzugen oder bei einer Versammlung?

Also realistisch gesehen wird es Umlaufbeschlüsse immer wieder brauchen, weil es nicht immer alle zur Versammlung schaffen, aber ich glaube, dass so wie es das WEG derzeit vorsieht, vorrangig der Beschluss im Rahmen einer Versammlung reifen soll. Das heißt es muss dann dieses Quorum, also die, die sich wirklich damit beschäftigen, müssen es angekündigt offen diskutieren, damit alle Gesichtspunkte betrachtet werden, und in Folge soll es dann zur Beschlussfassung kommen. Dass die dann teilweise als Umlaufbeschluss schriftlich erfolgt, das ist schon in Ordnung, aber die Meinungsbildung in der Versammlung halte ich schon für wichtig.

Das heißt Meinungsbildung ja, Beschlussfassung in der Versammlung nicht unbedingt, sondern abgekoppelt von der Versammlung extra einen normalen Umlaufbeschluss anschließen?

Als ergänzende Möglichkeit zur Beschlussfassung in der Versammlung...

...wenn schon 80% dasitzen, dann macht man es gleich und

ja und holt sich ... in der Praxis ist es ja oft so, da kommt man auf 40 Prozent und dann gehen ein paar noch Klinkenputzen und holen sich die restlichen Zustimmungen. Das ist o.k.

Und es gibt gerade bei komplexen Beschlüssen wie Thewosan, es kann sein, dass man am Ende des fünfstündigen Abends den Beschluss gar nicht formulieren kann, weil es gibt noch Restfragen und Kosten sind zusammenzustellen. Da ist es sachlich wichtiger das sauber zu formulieren, es auszusenden, noch dazu, das ist ja immer bei Eigentümerversammlungen, wenn das ein komplexes Thema ist, auch wenn es jemand schafft, es zu formulieren, dann wird das vorgelesen, das kapiert auch nicht jeder dann, unter den 5 Versionen, über die man diskutiert hat, welche kommt dann wirklich zur Beschlussfassung. **(Ja, welche haben wir jetzt wirklich?)**

Gut, um noch einmal auf das Quorum zurückzukommen... Sie haben gemeint, ein Drittel wäre denkbar, als Mindestanforderung. Auch schon bei der 1. Versammlung, auch beim 1. Umlaufbeschluss? Also, sofort, sobald man ein Drittel erreicht hat, könnte es als Beschlussfassung gelten?

Weil es gibt ja auch die Modelle, wenn man es beim ersten Mal nicht erreicht hat, dann probiert man es noch mal?

Also, das sehe ich überhaupt nicht dogmatisch, das muss man jetzt ... das muss politisch gesprochen werden, also ich sehe es in einem Bereich wirklich notwendig...

Es gibt genügend Beschlüsse im Haus, da ist es einfach ein Pech, dann haben sie sich halt nicht zusammengerauft. Ich glaube es würde Österreich sehr gut anstehen, für das Klimaziel eine Gangart schärfer zu schalten - und für Thewosansanierungen und sonstige energetische Maßnahmen hier eine Sonderregelung zu schaffen. Ob man das auf andere Bereiche ausdehnt, weiß ich nicht. Ich sehe das gesellschaftspolitisch, und es ist für jeden Österreicher und Österreicherin ein Nutzen, wenn die Häuser saniert werden. Und da kann man sich schon mal trauen, so was in Gang zu setzen, vielleicht kann man damit Erfahrung sammeln, dann dehnt man es aus? Meine Stoßrichtung ist rein der energetische Aspekt.

Oder man könnte sagen, nur bei der ordentlichen, bei der außerordentlichen Verwaltung kann man es so lassen wie bisher, das ist eh strenger?

Ja, in jedem Fall.

Im WEG gibt es derzeit die Minderheitenrechte, bei denen Beschlüsse angefochten werden können, bei dieser Lösung muss man sich anschauen, wie man die modifiziert.

Es gibt einerseits den formalen Angriffspunkt bei der Einladung (**wenn keine Einladung erfolgt oder eine falsche Berechnung**) ja, das wird es weiterhin brauchen, weil das ist ein klassisches Rechtsinstrument. Und das was man sicher genauer anschauen muss, inwieweit... Da gibt es Gründe wie die wirtschaftliche Zumutbarkeit oder welche wirtschaftliche Beeinträchtigung es für den einzelnen bedeuten würde; da habe ich noch keine abgeschlossene Meinung, aber es wird in der Diskussion auftauchen.

Bei der Thewosansanierung darf man nicht vergessen: Es kostet wirklich etwas, es kostet jeden einzelnen Wohnungseigentümer etwas. Man könnte auch eine gewisse Relation herstellen, z.B. ist es auch in derzeit Diskussion, ob der Gesetzgeber eine Mindestrücklage vorschlägt, die natürlich disponibel ist; d.h. die Wohnungseigentümer können auch eine niedrigere beschließen, aber es wird dem Verwalter in die Hand gegeben, dass das vernünftig wäre.

Das ist auch ein Problem vieler Häuser, dass die Miteigentümer schauen, dass die Rücklage tief unten bleibt, die grundeln irgendwo bei 20 Cent/m² herum und kommen nie in die Gefahr, dass sie einmal etwas sanieren lassen, wenn sie nur das Notwendigste damit abdecken können.

Man könnte, wenn man den Gedanken fortsetzt, auch sagen, für diese überstimmte, schweigende Minderheit, wenn die für mehr als 15 Jahre mehr als die doppelte empfohlene Rücklage zahlen muss, dann wird es noch einmal abgewogen.

Wenn die Rücklage bei 1, 5 Euro/m² angesiedelt würde, natürlich indexiert, könnte man sagen, dass wenn man mehr als 15 Jahre mehr als 3 Euro pro m² zur

Refinanzierung der Thewosansanierung zahlen müssen, dann gibt es noch mal eine Möglichkeit das durch das Gericht prüfen zu lassen, ob es sachgerecht ist.

Würden Sie die empfohlene Rücklage nach Alter des Gebäudes staffeln?

Da gibt es ganz unterschiedliche Zugänge. Es ist sachgerecht, es würde sehr komplex werden. und es ist geschickter ein klares Signal zu geben, es ist jeder Eigentümer, ich würde einen Betrag nehmen. Es ist ja nur eine Empfehlung und gerade bei einem jungen Haus wäre es kein Problem einen Beschluss zu fassen, dass man es in den ersten Jahren reduziert. Ich sehe keinen Schaden darin, wenn es 1, 5 oder 1, 3 ist.

Das Haus kann dann selbst entscheiden, wie viel es ansparen will und dann selbst entscheiden.

Wenn sich bei einer Beschlussfassung 35% der Eigentümer für die Sanierung aussprechen, 10% sind dagegen, dann würde man die restlichen Schweigenden auch als Zustimmung werten können?

JA.

Und wie schaut es aus wenn 35% zustimmen und 40% sind dagegen?

Dann würde der Beschluss nicht zustande kommen. Wir haben gesagt, eine Mehrheit derer, die sich an der Abstimmung beteiligt hat. Das ist die Voraussetzung. In diesem Beispiel gibt es eine klare Mehrheit der Gegner.

Bei der Quorumslösung wäre es ein Drittel aller Anteile? Oder habe ich Sie da vorhin missverstanden?

Es muss innerhalb derer die abstimmt haben, eine Mehrheit gefunden werden. Das Zugeständnis ist, dass mindestens ein Drittel der Miteigentumsanteile durch diese Mehrheit vertreten sein muss. Es gibt zwei Kriterien.

Im Ministerialentwurf 2002 gab es den Vorschlag, dass der Verwalter eine zweite Versammlung einberuft, wenn bei der 1. Versammlung nicht die Mehrheit erscheint. Was halten Sie davon, dass der Verwalter entscheiden kann, ob er noch eine 2. Versammlung einberuft, bei der dann die Mehrheit der Anwesenden erscheinen kann?

Wenn man die Quorumslösung schafft, dann ist das im Wesentlichen obsolet. Es gibt einiges, das im Rahmen der ordentlichen Verwaltung keine Beschlüsse bedarf. Wenn der Verwalter nicht ängstlich ist, dann wird der Verwalter im Rahmen der ordentlichen Verwaltung das Haus schon managen. Wenn man dann noch die Quorumslösung für energetische Geschichten schafft und für ein paar andere Fälle dann hat man ein gutes Instrument. Ich glaube es wäre sonst ein Riesenaufwand, wenn man zwei Anläufe macht, denn dann ist es noch nicht.... dann muss man sowieso noch einen Umlaufbeschluss anhängen. Ich glaube, damit ist niemanden gedient. Nicht nur aus Schonung der Verwalter heraus, es macht eine Eigentümergemeinschaft auch mürbe. Man darf nicht vergessen, die setzen sich so gerne auch nicht zusammen, man darf die Demokratie nicht überstrapazieren. Wir sind nicht in der Schweiz, wo das ein Volkssport ist.

Gibt es von Ihrer Seite noch einen Aspekt, den Sie gerne erwähnen würden?

Nein.

Eine Frage hätte ich noch die in Zusammenhang mit der Größe der Anlage steht. Macht es einen Sinn bei einer Quorumslösung für große und kleine Häuser zu unterscheiden?

Ich bin grundsätzlich kein Freund dass man differenziert. Die Praxis hat so unterschiedliche Fälle, wenn man mal differenziert, dann hat es kein Ende. Deshalb bin ich für einfache Regelungen. Es ist schon richtig, dass es bei einem Haus mit 7 Tops ganz anders ist als bei einem Haus mit 100 Miteigentümern. So etwas sollte man gar nicht errichten, aus Erfahrung. Das kann man nicht gesetzlich regeln, das sollte einem die Vernunft bei einer Wohnungseigentumsbegründung sagen, dass man kleinere Einheiten schafft. Aber ich glaube, das ist eh ziemlich verbreitet, weil es ist am Markt gar nicht nachgefragt. Man will Anlagen mit überschaubaren Einheiten bauen. Und das hört irgendwo bei 60, 70 auf.

Oder man spaltet die große Anlage zwangsweise?

Das ist rechtlich und in der Bebauung nicht ganz einfach. Man braucht Servitute.

Wenn es ein Baukörper ist, dann wird man sich schwer tun. Man kann dann nicht nach Stockwerken gehen.

Selbst wenn es mehrere Bauteilen gibt, dann gibt es eine gemeinsame Garage, alles andere ist unwirtschaftlich. Das tut sich kaum ein Bauträger an, das zu gliedern, da muss man auf den Markt vertrauen, jeder vernünftige Bauträger weiß, der Käufer einer Eigentumswohnung möchte im Idealfall 30 oder weniger Einheiten. Das ist der Wunschtraum. Bei 60 oder 70 hört es sich eigentlich auf.

Interview mit Mag. Christoph Kothbauer

Im Moment hört man Klagen von Hausverwaltungen, dass die Versammlungen nicht besucht werden und es schwierig ist, Beschlüsse allgemein durchzubringen? Wo sehen Sie die Gründe dafür?

Naja, Gründe...Es ist allgemein der Trend, dass man sich nicht besonders engagiert, und sich vielleicht nur dann zu Wort meldet, wenn es um die ureigendsten Interessen geht. Man muss damit leben, dass die Aktivität der Wohnungseigentümer innerhalb der Eigentümergemeinschaft da und dort nicht besonders ausgeprägt ist. Das ist ein Faktum.

Ich sehe das nicht unbedingt als Nachteil, ich werde das dann gleich im Detail ausführen. Es wird auch vom Haus abhängig sein.

Vom Rechtlichen muss man vorausschicken, dass wir nicht überall Beschlüsse brauchen. Es ist begrüßenswert wenn Wohnungseigentümer mitwirken im Rahmen von Versammlungen oder sich sonst wo an der Willensbildung beteiligen.

Aber was mir bei den Ausbildungsveranstaltungen immer ein großes Anliegen ist, den angehenden Verwaltern und Verwalterinnen zu vermitteln, dass man im Rahmen der ordentlichen Verwaltung keine Beschlüsse braucht. Was nicht heißt, dass man sich Versammlungen ersparen soll. Die Kommunikation ist umso wichtiger, weil man darstellen muss, was man macht. Aber ich bin als Verwalter nicht darauf angewiesen, Beschlüsse zu verfassen; sodass es relativ wurscht ist ob ich die nötige Mehrheit für die Beschlussfassung zusammenhabe oder nicht.

Hier wird man im Bereich der ordentlichen Verwaltung möglichst transparent agieren, weil, das sagt ja auch die Rechtssprechung, ich brauche keine Beschlüsse im Rahmen der ordentlichen Verwaltung. Ich muss aber den Wohnungseigentümern die Möglichkeit einräumen, gegenteilige Weisungen zu erteilen; das heißt, ich muss ihnen sagen was ich mache damit sie die Möglichkeit haben zu sagen, das will ich so nicht, das will ich anders haben. Und damit kann man also hier letztendlich gut agieren, denn diejenigen, die sich interessieren, die bindet man ein. Man bindet andere ein, aber es wird nur bei denen ankommen, die sich auch einbinden lassen wollen. Denen gibt man auch die Möglichkeit, sich in irgendeiner Form zu äußern und wer sich dann nicht beteiligt, der wird dann vor vollendete Tatsachen gestellt, aber o.k., das ist rechtlich völlig wasserdicht.

Man müsste jetzt provokant die Frage stellen, wo schadet es eigentlich dem Verwalter, wenn es grundsätzlich keine ausreichende Mitwirkung gibt? Für den Verwalter ist es eigentlich uninteressant, denn die Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung werden kaum in seinem ureigendsten Interesse sein; also die Wohnungseigentümer schneiden sich da selber ins Fleisch. Womit das Problem zuerst einmal beim Wohnungseigentümer liegt.

Der, der verändern möchte, der Maßnahmen setzen will, die über die a.o Verwaltung hinausgehen, ihm aber die Gefolgschaft der Eigentümer die Zustimmung verweigert. Das ist das Kernproblem. Als Verwalter selber kann ich mit dem jetzigen Zustand gut leben. Was nicht heißt, dass ich Änderungen, die geplant sind oder im Gespräch

sind, ablehne aber ich sage Ihnen ganz offen: Es ist mir nicht das ureigendste Anliegen. Ich weiß, dass Sie auch Gesprächspartner haben, die vehement diese Quorumslösungen fordern, nur ich sehe das relativ pragmatisch. Ich sage, wir haben jetzt eine Situation mit der wir ganz gut leben können.

Ich glaube, auch für die Verwalter selbst ist es mühsam, wenn nur die Minderheit reagiert und man gar nicht weiß, was die anderen, was die Mehrheit eigentlich möchte. Ich kann informieren, informieren und informieren, ich kann es dann auch umsetzen, die Gefahr ist nur, dass dann am Schluss zwei kommen, die sagen, das möchte ich gar nicht. Und sich erst im Nachhinein eine Mehrheit bildet, die draufkommt: Das war doch nicht so super.

Es ist klar, es ist jede Gemeinschaft anders. Da spielt auch sehr viel Psychologie hinein. Wir können die Sache nicht nur rechtlich angehen. Aber für genau das, was Sie angesprochen haben, würden eventuelle Quorumslösungen danebengreifen. Denn erleichtere ich die Beschlussfassung- die Wahrscheinlichkeit, dass sich im Nachhinein Wohnungseigentümer melden und dann sagen, so möchte ich es gar nicht haben und dann mühsame Beschlussanfechtungen vorgenommen werden ist dann nur größer.

Das Problem, dass der der sich nicht beteiligt, im Nachhinein dann Schwierigkeiten macht, das lässt sich dadurch nicht lösen.

Aber man könnte vorhin schon sagen: Wenn du dich nicht beteiligst, dann wird der Entschluss gefasst.

Es ist richtig, aber die Möglichkeit habe ich im Bereich der ordentlichen Verwaltung jetzt auch. Denn es spricht überhaupt nichts dagegen, denn es wird auch ein sinnvoller Weg sein, weil ich gesagt habe man muss möglichst transparent handeln, wenn ich als Verwalter im Folgejahr irgendwelche Maßnahmen setzen möchte, dann muss ich sie einmal in die Vorausschau hinein nehmen. Dann habe ich eine erste Information geschaffen und den Wohnungseigentümern die Möglichkeit eingeräumt, sich dazu in irgendeiner Form detailliert zu äußern.

Man wird im Wege eines Rundschreibens oder bei einer Wohnungseigentümersammlung ein zweites Mal auf diese in Aussicht genommene Maßnahme hinweisen. Und dann geht es einfach darum - und da verstehe ich schon Ihr Unbehagen, da ein bisschen hineinzuhören - wie ist die allgemeine Stimmung? Wie stehen da die Wohnungseigentümer? Ungeachtet der Tatsache, dass ich keine Beschlüsse brauche. Ich werde sicher nie irgendetwas tun, wenn ich spüre, dass die Mehrheit der Wohnungseigentümer gar nicht dahinter steht, es ist ihnen egal oder sie sind sogar dagegen.

Das heißt, dieses Vorabinformieren, dieses Vorfühlen gewissermaßen, ist schon wichtig. Und wenn ich dann spüre, die Mehrheit trägt das was ich vorhabe, dann bin ich besser gewappnet, wenn dann im Nachhinein ein oder zwei Wohnungseigentümer daherkommen. Denn je eher ich es geschafft habe die Mehrheit, auch wenn es überwiegend eine schweigende Mehrheit ist, in mein Boot gebracht zu haben, umso unwahrscheinlicher ist es, dass dann im Nachhinein ein oder zwei die ganze Sache aufrühren und auf den Kopf stellen. Das Problem haben

wir immer, wir wissen das und da geht es sehr, sehr stark in den zwischenmenschlichen Bereich hinein. Das ist sicher eine besondere Anforderung, vor der wir stehen. Nur wenn man dieses Kernproblem betrachtet, dann wird man mit keiner rechtlichen Regelung, egal wie immer die aussieht, die endgültige Lösung erzielen oder das Problem gänzlich beseitigen.

Bei THEWOSAN: In Teilbereichen wäre es der ordentlichen Verwaltung zuzuzählen, in der Gesamtheit ist es dann anders - würden Sie sich trauen, als Verwalter....

Trauen...also es ist sehr, sehr schwer eine konkrete Abgrenzung vorzunehmen aber ich würde jedem Kollegen empfehlen zur Sicherheit einmal eine Abstimmung machen zu lassen und das ganze in einen Beschluss kleiden. Da stehen wir dann wieder vor der Frage was ist wenn wir da keine Mehrheit bekommen. Da würde ich mich als Verwalter eher nicht drübertrauen, weil einzelne Aspekte der Thewosan nicht mehr gar so gut unter die ordentliche Verwaltung subsumiert werden können.

Es sei denn, wir haben eine schadhafte, eine mangelhafte Fassade, denn das ist ja eine Abgrenzung, die die Rechtsprechung trifft. Es gibt ja diesen dynamischen Verwaltungsbegriff, der sehr wichtig ist. Der setzt die Mangelhaftigkeit der Anlage, des Gebäudes voraus. Das heißt, wenn ich eine an sich intakte Fassade habe die aber nicht den gegebenen Vorgaben entspricht, was Wärmedämmung betrifft, dann wäre Thewosan ja außerordentliche Verwaltung. Wenn die Fassade sowieso sanierungsbedürftig ist, dann könnte ich mich auf den Standpunkt stellen, dass das als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung zu sehen ist. Und - sagt die Rechtsprechung - im Zuge einer solchen Sanierung und Reparatur kann man sich natürlich schon den aktuellen technischen Standards anpassen und es bleibt eine Erhaltungsmaßnahme.

...und mit dem Argument, dass man alles gleich mitmacht, weil es mit Förderung günstiger käme alles zusammen zumachen, als die Dinge einzeln zu machen, die sowieso in absehbarer Zeit auch erledigt werden müssten?

Das ist ein wirtschaftliches, pragmatisches Argument, aber rechtlich nicht überzeugend. Ich kenne auch keine Entscheidung die aufgrund dieser Tatsache, dieses Umstandes, offenherzig ist und sagt, na gut, wenn es eh gefördert wird dann ist es im Zweifel auch noch eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung.

Wenngleich es von Seiten der Rechtsprechung schon einen Versuch gibt eben in Sachen dieser dynamischen elastischen Erhaltung möglichst viel darunter zu verstehen. Jetzt könnte man sagen wenn etwas gefördert wird dann ist das Ausdruck der Sinnhaftigkeit einer Maßnahme; und dann wird man als Richter eher bereit sein, die Mangelhaftigkeit des bisherigen Zustandes anzuerkennen. Denn das ist immer der Angelpunkt. Das ist der Grundsatz auf den sich die Rechtsprechung festgelegt hat.

Wenn einmal etwas hin ist, dann kann ich sehr, sehr viel tun, es ist immer noch Erhaltung, es ist ordentliche Verwaltung. Aber das ist ein Stehsatz in der Judikatur. Ich setze dem einmal einen Mangel voraus. Der Mangelbegriff als solcher ist auch ein schwammiger.

Denn was heißt das: Mangel? Heißt das, dass das in baulicher Hinsicht wirklich ein Schaden ist oder kann man einen Mangel vielleicht auch darin sehen dass man sagt die Fassade die wir haben, die spottet jeder Leistungsfähigkeit - aus heutiger Sicht betrachtet. Es sind also nicht irgendwelche besonders schlechte Dämmwerte schon als Mangel per se anzusehen, obwohl rein baulich alles in Ordnung ist.

Ich kenne keine Entscheidung und ich will mich auch nicht so weit aus dem Fenster lehnen, aber ich bin beispielsweise der Meinung dass im Bereich der Gebäudesicherheiten sehr wohl bestehende spezielle Sicherheitsrisiken als Mangel anzusehen sind. Auch wenn baulich alles intakt ist. Aber wenn einfach die Sicherheitsstandards der letzten Jahrzehnte nicht erfüllt wurden, dann wird man zwar sagen: O.k., es ist zwar noch ein konsensgemäßer Zustand des Gebäudes, das Gebäude ist immer noch in Ordnung. Aber dadurch, dass dieser Standard dem gegebenen technischen Standard so weit nachhinkt ist das trotzdem als Mangel per se zu sehen. Das wäre durchaus im Einzelfall eine Lösungsvariante.

Das ist ja bei der Elektrik ganz witzig, solange man nichts macht, ist es o.k, obwohl es nicht mehr den jetzigen Standards entspricht.

Wobei auch da eine Entscheidung ganz interessant ist. Also dort wurde das Thema der Mangelhaftigkeit nicht angesprochen, wo ja auch die Nachrüstung der Steigleitung auf die modernen Anforderungen als Erhaltungsmaßnahme thematisiert wurde. Der Mangel lag darin, dass man in den einzelnen Objekten keine haushaltsüblichen Geräte mehr verwenden konnte weil die Leitung nicht leistungsfähig genug war.

Also wie gesagt, da ist schon das erste was vorzuschicken ist: Ich brauche nicht immer einen Beschluss. Freilich wird im Zweifelsfall, das habe ich auch schon sehr oft publiziert, dem Verwalter zu empfehlen sein: Mach lieber einen Beschluss, dann bist du abgesichert, dann kann dir keiner etwas vorwerfen! Wenn ich mich ohne Beschluss über eine Maßnahme drüber traue, dann muss ich mich anderwertig absichern und das besteht einfach in einer sehr guten Kommunikationsleistung.

Das spüren wir ja alle, ob wir Rückwind haben mit einer geplanten Maßnahme oder nicht. Und sobald ich merke, es regt sich Widerstand, dann werde ich ohne Beschluss nix machen. Wenn ich aber merke, o.k., es wurde ausdrücklich zur Kenntnis genommen und es wurde über eine geplante Maßnahme auch im Zuge einer Versammlung gesprochen, es kamen durchwegs konstruktive Beiträge, es war überhaupt nicht erkennbar, dass irgendjemand etwas dagegen hat, dann werde ich auf eine Beschlussfassung verzichten können. Bis hin zum bekannten Dilemma, das man unter Umständen heraufbeschwört, wenn man die Abstimmungsmechanik allzu oft bedienen möchte, dann hat man in den Bereichen wo Maßnahmen dringend zu setzen sind, oft das Problem, dass ich dann einen negativen Beschluss provoziere.

Was mache ich dann? Auf der einen Seite ist diese Erhaltungsmaßnahme zu setzen, ist es auch meine Verantwortung als Verwalter, auf der anderen Seite habe ich aber den Beschluss der sagt: Tue es nicht. Der ja sicher auch gesetzeswidrig wäre weil die Eigentümergemeinschaft kann nicht beschließen, das Haus zusammenfallen zu lassen. Das würde auch Minderheitenrechte der einzelnen Wohnungseigentümer allzu sehr beeinträchtigen. Auf der anderen Seite.. bei ...dringend notwendigen

Erhaltungsmaßnahmen wäre es absurd, hier eine Willensbildung zu starten, weil damit diese Problematik eines Negativbeschlusses heraufbeschworen wird. Auf der anderen Seite, wenn ich mich als Verwalter über gar nix darüber traue dann fragen sich die Wohnungseigentümer: Wozu habe ich einen Verwalter?

Ein gewisses Maß an Selbstständigkeit und ein gewisses Maß an Mut muss man an den Tag legen; freilich, auch da werde ich kein allgemeines Rezept jetzt herleiten können. Die Frage ist: wo ist die Grenze? Das wird in einigen Gemeinschaften etwas weiter sein und in anderen enger. Auch das muss ich spüren als Verwalter: Wie lange ist die Leine, an der ich hänge? Wie viel Luft lässt man mir?

Es wird Maßnahmen geben, wo in einigen Häusern die Wohnungseigentümer erwarten, dass man sie mit stimmen lässt; es wird Häuser geben, wo dieselbe Maßnahme als ganz normal vorzunehmende Maßnahme betrachtet wird. Das muss man wissen, das muss man spüren, es gibt in jeder Gemeinschaft gewisse Usancen, das Haus steht ja nicht seit gestern. Es hat sich ein gewisser Brauch eingeschlichen. Man kann im Zweifel in den Verwaltungsvertrag schauen, nur den kennen die wenigsten und es deckt sich nicht unbedingt mit den Gebräuchlichkeiten des Hauses. Und was irgendwo eine Selbstverständlichkeit ist, wird es woanders nicht sein, das ist halt das Anspruchsvolle.

Zum Thema Verwaltungsvertrag: Ich empfinde es manchmal als Hindernis, wenn die Grenzen, bis zu denen man beauftragen darf, ziemlich niedrig angesetzt sind. Denn das ist dann der einzige Grund, dass ich auch bei der ordentlichen Verwaltung befragen muss.

Absolut, ja, da habe ich auch Bauchweh, da bin ich sehr dafür, dass die Grenzen entsprechend hoch angesetzt werden oder wenn man einen Mechanismus hat, der doch eine gewisse Flexibilität erlaubt. Denn das sehe ich dann schon als große Bürde; dass ich in Wahrheit dann wieder nix machen kann ohne einen Beschluss durchzuführen, solche Verträge halte ich nicht für besonders glücklich. Da bin ich voll bei Ihnen.

Ich weiß, dass es das immer und überall gibt. Ich habe erst kürzlich eine Kollegin beraten die gesehen hat, sie kommt da überhaupt nicht weiter, diese Grenze entsprechend anzuheben, damit man wieder einen Spielraum hat. Und ich habe ihr damals empfohlen, darauf aufmerksam zu machen, dass diese Vereinbarung den Verwalter zu sehr bindet. Man müsste den Wohnungseigentümern erklären: Bitte mit dieser Betragsgrenze kann ich meinen Aufgaben nicht nachkommen denn ich bin ja verpflichtet, hier entsprechende Verwaltungsmaßnahmen zu setzen.

Kann das die Mehrheit abändern?

Ja freilich, die Bestellung des Verwalters ist eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung, deshalb sind auch Änderungen des Verwaltungsvertrages einem Mehrheitsbeschluss zugänglich.

Es gibt bei diesen Betragsbeschränkungen meistens auch die Klausel „Ausgenommen sind Fälle mit Gefahr in Verzug“. Man will ja auch nicht unbedingt, dass man das dann ausreizt und alles Mögliche dann als Gefahr in Verzug zu

bezeichnen. Hier ist es wünschenswert dass diese Grenzen... ich habe Verständnis dass es die Grenze gibt... dass diese entsprechend hoch angesetzt werden. Es ist die Frage, wie man die...Betragsgrenze... wie sehr kann man mehrere Arbeiten, die zusammenhängen, zusammenziehen? Dann bin ich gleich bei der hohen Summe. Oder ich zerlege es in Einzelgewerke. Das ist dann auch wieder die Frage, wer bestimmt dann die Höhe? Das kann man auch tricksen. Und das muss man den Wohnungseigentümern dann einfach erklären.

Ich versteh' die Vorsicht der Wohnungseigentümer, die wollen ja nicht, dass der Verwalter das Geld der Gemeinschaft mit beiden Händen so unbedarft ausgibt. Aber statt einer Betragsgrenze kann man auch andere Mechanismen einbauen. Man kann das durchaus mal einem Verwaltungsvertrag zu Grunde legen. Warum nicht den Verwalter verpflichten, Maßnahmen, die über eine bestimmte Betragsgrenze hinausgehen, vorher anzukündigen, es sei denn, es sind Fälle von Gefahr in Verzug? Damit dann den Wohnungseigentümern die Möglichkeit zu geben sich zu äußern und hier vielleicht aufgrund der geplanten Maßnahme eine Eigentümerversammlung zu begeben, wie immer auch. Hier irgendwo eine Regelung zu schaffen, die dem Sicherheitsbedürfnis der Wohnungseigentümer entgegenkommt ohne jetzt den Verwalter zu stark einzuschränken.

Müsste eine Weisung Ihrer Meinung nach auch den Bestimmungen der Beschlussfassung unterliegen oder reicht es dass 51% der Anteile schriftlich bekannt geben, dass sie damit nicht einverstanden sind?

Meines Wissens gibt es darüber unterschiedliche Anschauungen, ich glaube, geklärt ist es durch die Rechtsprechung nicht. Ich habe beide Varianten gehört: Dass einerseits die Meinung vertreten wird, es bedarf eines Mehrheitsbeschlusses im Sinne der Willensbildungsvorschriften des WEG. Nur wenn ich weiß, die Mehrheit der Anteile ist gegen eine Maßnahme, dann habe ich das zu berücksichtigen, egal wie der Widerstand geäußert wird. Für mich es nicht erforderlich, dass das dann formell noch ein Beschluss wird, denn ich sehe da kein wirkliches rechtliches Problem.

Ich habe als Verwalter die Verantwortung im Interesse der Eigentümergemeinschaft zu handeln, und wenn ich weiß, 51 Prozent äußern sich gegen die Maßnahme auf welche Art und Weise auch immer dann würde ich meinen Verwalterpflichten widersprechen bzw. würde ich meine Pflichten verletzen, wenn ich ungeachtet dessen die Maßnahme setze. Ich weiß, die Mehrheit der Anteile ist gegen etwas, dann ist es meine Interessenwahrungspflicht, die dazu führt, dass ich über den Gegenstand der Maßnahme dann abstimmen lasse. Also wie gesagt, der Spielraum des Verwalters ist im Bereich der ordentlichen Verwaltung gegeben, insoweit es keine gegenteilige mehrheitliche Weisung gibt. Und diese in ein Willensbildungskonzept zu pressen halte ich nicht für notwendig.

Bevorzugen Sie die Beschlussfassung auf schriftlichem Weg oder bei Versammlungen?

Ich sehe es von der Textierung im Gesetz nicht als Priorität, die Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung herbeizuführen. Ich würde darin keine Wertung des Gesetzgebers sehen. Ich glaube, er wollte dadurch ausdrücken, dass beide Varianten möglich sind.

Rein praktisch habe ich persönlich eine eindeutige Präferenz für den schriftlichen Umlaufbeschluss. Was nicht heißt, dass die Eigentümerversammlung nicht wichtig wäre. Im Gegenteil, sie ist so wichtig, dass ich sie nicht überfrachten will durch formelle Fesseln, die mit der Willensbildung einhergehen.

Warum ist meines Erachtens im Regelfall die schriftliche Beschlussfassung besser? Sie einfacher administrierbar. Es gibt bei der Beschlussfassung in der Versammlung so viele Fallstricke. Das beginnt damit, dass der Gegenstand des Beschlusses schon in der Einladung zur Versammlung ausgeschrieben werden muss. Das ist jetzt die die Frage, wie konkret der beschrieben werden muss, da kann schon mal der erste Streit darüber entstehen. Wie muss es in der Tagesordnung stehen?

Beschlussfassung über Thewosan, oder
Beschlussfassung über Thewosan nach Maßgabe der vorliegenden, bereits für die Förderung vorbereiteten Unterlagen,
Beschlussfassung über Thewosan gemäß der Kostenvoranschläge der Firmen A, B, C

Muss man die Kostenvoranschläge schon vielleicht beilegen? So weiter und so fort. Also Sie sehen, da gibt es eine gewissen Bandbreite. Das ist das erste Problem.

Das zweite Problem, gerade im innerstädtischen Bereich, wo schon sehr viel Anonymität herrscht: Wir kennen ja nicht die Wohnungseigentümer, oder kennen Sie alle Wohnungseigentümer wenn Sie eine Versammlung machen?

Nein, natürlich nicht. Man müsste den Ausweis verlangen.

Tun Sie das?

Nein.

Ich tue es auch nicht. Weil man sich nicht die Blöße geben wird. Es ist auch kein sympathisches Entree. Das ist ein... es sollte eine möglichst offene Atmosphäre geschaffen werden und das erste was ich als Verwalter tue: Ich setze mein Amtskappl auf und sage „so jetzt zeigen sie mir mal den Ausweis.“ Das ist das nächste.

Ich male den Teufel an die Wand und ich mache eine Abstimmung nach allen Regeln der Kunst, ohne mich vorher über die Identität der Personen überzeugt zu haben.

Nächstes Problem: Bei Eigentümerpartnerschaften muss ich schauen, sind beide da? Was macht man mit denen, die von Wohnungseigentümern bevollmächtigt worden sind zu vertreten? Es gibt ja diese Regelung, dass es einerseits einer schriftlichen Vollmacht bedarf, andererseits diese schriftliche Vollmacht innerhalb von 14 Tagen nachgereicht werden kann.

Wer keine schriftliche Vollmacht hat, muss trotzdem mitstimmen und spätestens da muss ich zwei Abstimmungsergebnisse festhalten. Für den Fall, dass er nachträglich legitimiert wird und seine Stimme daher Relevanz hat und für den Fall, dass er nicht nachträglich legitimiert wird. Das ist dann schon höhere Arithmetik, die ich da

walten lassen muss wenn ich unterschiedliche Beschlussfassungsergebnisse festhalten muss.

Im Übrigen ich ja auch die Mehrheit richtig ermitteln muss. Ich bin kein besonderer Zahlenmensch aber in der Hitze des Gefechtes ist es nicht unbedingt einfach und lustig, da diese sehr, sehr unrunder Anteile zusammenzuzählen.

Es gibt jede Menge vieler Schwierigkeiten und Probleme die ich mir erspare wenn ich all diese Dinge, über die Beschlüsse gefasst werden sollen, in der Versammlung vorbespreche, in aller Ruhe das Für und Wider abwäge und erkläre, was eigentlich passieren soll und man hier einfach eine schriftliche Beschlussfassung ankündigt.

Ein Thema noch: Auch für die Formulierung des Beschlusses sollte man sich ein paar Minuten Zeit nehmen, den so auszuformulieren, dass der auch wirklich wasserdicht ist. Das kann ich bei der schriftlichen Willensbildung in aller Ruhe tun und die Rücksendungen auswerten. Das hat im Regelfall viele Vorteile und ich bin in der Versammlung viel lockerer unterwegs. Ich habe da nicht diesen Stress, die komplizierte Willensbildung durchführen zu müssen und ich kann die wertvolle Zeit in der Versammlung dazu nutzen, was das wichtigste ist: Einen guten Draht zu den Wohnungseigentümern aufzubauen, ohne dass das durch gesetzliche Formalitäten überlagert wird.

Wenn jetzt jemand kommt und sagt, ich habe eine Gemeinschaft, da funktioniert das bestens, dann glaube ich ihm das auch. Ich sage nicht, dass das immer der beste Weg ist aber im Zweifelsfall scheint es der bessere und sicherere Weg zu sein. Ich habe noch niemanden erlebt der gesagt hat: Nein, nein, wir wollen da jetzt abstimmen, weil es ist uns wichtig und warum dann schriftlich? Wenn man erklärt, worum es geht und in aller Ruhe vorbereitet...es hat für die Wohnungseigentümer durchaus Charme, weil was Schriftliches ist verbindlicher als wenn man da rasch mit Hand zu heben...aber das ist meine persönliche Meinung, ich diskutiere da sehr gerne darüber.

Um noch mal auf die schweigenden Leute zurückzukommen... im Ministerialentwurf für das WEG 2002 war der Vorschlag enthalten, dass man eine zweite Versammlung macht. Dann wäre es egal, wie viele anwesend sind, dann könnte die Mehrheit entscheiden?

Sie werden ja noch mit Dr. Kallinger reden, der sehr stark für eine Quorumslösung eintritt. Ich glaube, es besteht Konsens aller Beteiligten, dass man die Willensbildung erleichtern sollte, dass sie aber trotzdem an ein bestimmtes Mindestquorum gebunden sein sollte. Um in Extremen zu sprechen: es soll und kann nicht sein, dass, auch wenn es sich die Mehrheit dann selbst zuzuschreiben hätte, dass zwei Wohnungseigentümer über hundert bestimmen. Es sollte ein Mindestquorum da sein.

Wo man das ansetzt, wie viele Prozent dann vertreten sein müssen und wie viel Personen dann wirklich für eine Maßnahme sein müssen, damit der Beschluss wirksam wird, darüber kann man noch in aller Ruhe diskutieren.

Zu sagen, es müssen mindestens 70% anwesend sein oder es muss eine Mehrheit von mindestens 30% erreicht werden, das sind bloße Zahlen. Das soll nur zum Ausdruck

bringen, es soll schon die Schwelle herabgesetzt werden. Aber es soll nicht so sein, dass dann einfach vier Prozent der Anteile einen Beschlüsse fassen können, die dann die ganze Gemeinschaft binden. Sollte das von jemand vertreten werden, so achte ich das natürlich. Aber damit macht man sich sicher keinen guten Freund. Weil ich kann dann den 96% übrigen sagen, ihr seid's ja selber schuld ihr hättet kommen können. Die Diskussion in den Häusern stellen sie sich vor. Wenn da in Abwesenheit der überwiegenden Mehrheit so handstreichartig irgendwelche Dinge beschlossen werden. Handstreichartig, das ist dann der Vorwurf der anderen. Es würde von der Mehrheit nicht verstanden werden.

Und daher ist für mich doch am charmantesten, eine Zwischenlösung, wo man sagt: jetzt nur ein Beispiel: O.K. ich brauche jetzt nicht für oder gegen die Maßnahme 50% der Anteile, wenn aufgrund der Anwesenheit das gar nicht gewährleistet ist, aber es muss von vornherein die Hälfte der Anteile mal da sein und sich an der Abstimmung beteiligen, oder 60 oder 70 Prozent. Und wenn dann von den 70% die Hälfte der Anteile (ein bisschen mehr als 35%) für oder gegen die Maßnahme ist, dann ist das bereits ein eindeutiges Beschlussergebnis.

Man kann es am Präsenzquorum ansetzen und sagen bestimmte Anteile müssen sich an der Abstimmung beteiligen, oder man sagt, dass man das Mehrheitserfordernis herabsetzt; da gibt es viele Denkvarianten. Dr. Kallinger wird Ihnen da sicher etwas präsentieren, ich möchte mich dazu gar nicht im Detail äußern, solange nicht ein konkreter Vorschlag auf dem Tisch liegt. Wir haben im Parlamentsclub auch schon ein bisschen diskutiert, eine Lösung zu zimmern, die allen Eventualitäten gerecht wird und die auch noch umsetzbar ist. Das wird vielleicht gar nicht so einfach sein, wie es auf den ersten Blick wirkt.

Nur, das was man von Vereinen kennt, wir vertagen eine halbe Stunde oder zwei Tage und dann sind wir auf alle Fälle beschlussfähig, da hätte ich schon ein bisschen Bedenken, rein gefühlsmäßig. Ich weiß, da kommt dann immer das Argument, ja aber bei Vereinen klappt das ja auch, da geht es auch oft um hohe Vermögenswerte und auch gesellschaftsrechtlich gibt es entsprechende Regelungen. Aber da bin ich eher vorsichtig.

Thomas Malloth hat das auch einmal zum Ausdruck gebracht. Es graut ihm davor, dass 10% der Wohnungseigentümer das in der Hand haben und über 90% bestimmen. So extrem soll es auch wieder nicht ausfallen.

Das heißt, die 2. Durchgang- Methode mit „es kann bestimmen wer will“ eher nicht sondern eher gleich ein....

2. Durchgang, von mir aus schon, aber der setzt voraus dass ein bestimmtes Maß an Anteilen vertreten ist.

Man kann dann aber gleich sagen, dass man schon beim ersten Mal ein reduziertes Quorum anwendet, dann erspart man sich die 2. Versammlung.

Ja, also, wenn eine entsprechende Vertagungsregelung, dann geht es nur mit 30 Minuten und nicht mit 2 Tagen; das wäre dann schon organisatorisch nicht machbar, dass ich da nach zwei Tagen die nächste Versammlung mache. Dass lässt sich nicht

bewerkstelligen, ich brauche die Räume, ich brauche die personellen Kapazitäten von Seiten der Verwalter. Wie gesagt, da schaue ich mir gerne Entwürfe an. Meine persönliche Einstellung ist, darüber sollen mal andere nachdenken, mir brennt es nicht so unter den Nägeln, dass ich da ganz forsch Regelungen vorantreiben möchte. Anderen ist es ein größeres Anliegen, die sollen mal nachdenken, wie das konkret ausschauen könnte. Und wenn dann ein konkreter Entwurf auf dem Tisch liegt, kann man sich den dann anschauen und kann man sich dann auch dazu äußern. Vom großen Rahmen her bin ich durchaus irgendwelchen Änderungen oder Erleichterungen aufgeschlossen, man soll nicht in ein anderes Extrem verfallen. Ich bin schon ein Verfechter eines Mindestpräsenz oder -konsens.

Wie sehen Sie das in den Fällen wo Einstimmigkeit erforderlich ist. Z.B. der Verkauf der Hausbesorgerwohnung. Weiterhin absolute Einstimmigkeit oder...?

Nein, also da ist glaube ich schon auch der Wille da, dass man das Querulantum ausschalten möchte. Hier muss man auch wieder sehr behutsam vorgehen, denn da wo es Einstimmigkeitserfordernisse gibt, da geht es um Individualrechte des Einzelnen, die kann man nicht kalt aushebeln. Ich denke, dass die Lösung nur darin bestehen kann dass bei Fehlen der Einstimmigkeit die fehlende Zustimmung einiger Wohnungseigentümer halt richterlich ersetzt werden soll. Es gab da eine Entscheidung die auch etwas vorgeprescht ist. Da ging es glaube ich um einen Abbruch des Gebäudes und da hat die Rechtssprechung ganz dezent in die Richtung vorgedacht.

Man kann den Willen der Rechtssprechung erkennen, bei einiger Phantasie, dass es nicht immer an dem Einstimmigkeitsprinzip hängen soll. Also dass man durchaus bereit ist, fehlende Zustimmungen auch richterlich zu ersetzen.

Es soll nie die Mehrheit über die Minderheit drüberfahren, sondern die Alternative zur Einstimmigkeit kann nur darin liegen, dass die fehlende Einstimmigkeit durch einen Beschluss des Richters ersetzt wird. Wo man sagt, es ist beim besten Willen nicht zu erkennen, was da jemand dagegen haben könnte oder sollte und für den Fall dass man keine Interessensbeeinträchtigung eines Miteigentümers sieht, sollte dieser Beschluss auch gelingen können. Dadurch wäre also durch eine richterliche Entscheidung die fehlende Einstimmigkeit ersetzt. Aber es sollte zu keiner Regelung kommen wo man sagt es genügt die Mehrheit. Das wäre mir zu unausgewogen, das würde die Minderheitsrechte nicht ausreichend wahren

Dann hätte ich noch eine Frage zur außerordentlichen Verwaltung. Es gab auch schon Gespräche dass man den § 29 WEG mit § 834 ABGB zusammenfasst. Dass man diesen Unterschied nicht mehr macht.

Dazu weiß ich nix, dazu kenne ich nichts. Das ist sicher wünschenswert, da hier viele Dinge nicht recht zusammenpassen. Außerordentliche Verwaltung im Sinn des § 29 sind in Wahrheit zwei verschiedene Dinge: nicht das was im Abs. 1 angesprochen ist, diese Veränderungen der Liegenschaft über die Erhaltung hinausgehend wo es Mehrheitsbeschlüsse gibt und dann gibt es noch Abs. 5; der ja von den meisten übersehene wird, wo es dann heißt, außerordentliche Maßnahmen unterliegen den ABGB Bestimmungen, was Einstimmigkeit bedeutet oder Ersetzung der

Einstimmigkeit durch Beschluss des Außerstreitrichters. Und das wären Dinge wo ich gar keine rechtliche Änderung brauche. Die Einstimmigkeit die wir vorhin besprochen haben, das sind diese Verfügungsmaßnahmen - Verkauf der Hausbesorgerwohnung- wo ja diese Regelungen gerade nicht eingreifen. Das ist ja das Problem: bei der außerordentlichen Verwaltung nach § 834 und § 835 ist es schon gelockert, weil ich hier nicht unbedingt Einstimmigkeit brauche, weil auch der Außerstreitrichter hier in die Presche springen kann. Wobei es das bei Verfügungsmaßnahmen beim § 828 ja nicht gibt. Der § 828 sollte sich daher am § 834 und 835 orientieren. Das ist noch meine Meinung zu vorhin.

Den 29er dann noch zu glätten, das gefällt mir ganz gut. Ich wäre da durchaus dafür, weil ein juristischer Laie oder Halblaie kommt mit diesen Abgrenzungen im Detail sicher nicht mehr zurecht. Ganz abgesehen davon, dass auch die Experten in diesen Abgrenzung zwischen Verwaltung und Verfügung... es gibt ja viele Entscheidungen die das thematisieren, das ist ja noch eine viel schwierigere Abgrenzung als zwischen ordentlicher und außerordentlicher. Verwaltung. Also hier letztendlich mehr Klarheit hineinzubringen in das Gefüge, das gefällt mir sehr gut.

In Deutschland ist es in das Gesetz aufgenommen worden, dass der Verwalter eine Beschlussammlung zu führen hat. Eine Art Auflistung der gefassten Beschlüsse pro Haus. Ist das in Österreich notwendig?

Die Frage ist, ob man es wirklich regeln muss denn es ist eigentlich eine Sache die ohnehin den Gegebenheiten entspricht und auch den rechtlichen Vorgaben. Ich muss ja Beschlüsse kundtun, bei Versammlungen protokollieren, und dass das Hausverwalterunterlagen sind, die ich nicht einfach wegschmeiße, das ist eh klar meines Erachtens. Ja, bitte, wenn man es reglementieren will.

Ich halte es für eine Fleißaufgabe weil jetzt ist ja der Status quo in Österreich nicht so, dass der Verwalter Beschlüsse weghauen darf ganz einfach. Es klar auszusprechen, es gibt ja viele Dinge wo der Gesetzgeber sich veranlasst sieht, Dinge zu klären obwohl sie eh gegeben sind. § 20 Abs 7. Auskunft über die Inhalte des Verwaltungsvertrages, Auskunft über das Stimmverhalten der anderen bei schriftlicher Willensbildung. Da haben wir auch zur Klärung das in das Gesetz aufgenommen. Bitte wenn man jetzt den 20 Abs 7 beispielsweise als dritten Punkt auch noch aufnimmt, ich habe ein gesondertes Verzeichnis aller Beschlüsse. Dass dann nicht eine Diskussion aufkommt, darf ich sie nach 7 Jahren wegschmeißen.

Sondern dass einfach klar ist: Diese Beschlüsse sind zu sammeln und da gibt es auch keine Fristen nach denen ich mich derer entledigen darf. Von mir aus. Aber mir persönlich ist das jetzt auch kein dringliches Anliegen und ich kenne aus der Praxis keine Problemfälle diesbezüglich. Also ich kann mir nicht vorstellen dass das ein häufiges Problem ist, dass jemand einen Beschluss sehen möchte, der vor 15 Jahren gefasst wurde weil der hat eh keine Relevanz mehr bzw. dass jemand Auskunft über einen Beschluss verlangt, der erst vor kurzem gefasst wurde und ihm diese Auskunft verweigert wurde. Aber wie gesagt, wenn man das in irgendeiner Form regeln möchte, meinetwegen. Man kann eigentlich nichts dagegen haben. Die Frage ist nur ob es wirklich notwendig ist.

Das Thema Rücklage. Könnte man die Rücklagenhöhe festsetzen?

Ganz schwieriges Thema. Also hier wird es ähnlich wie bei Quorumslösung sein, dass es sehr schwer sein wird, eine Regelung zu schaffen, die allen Gegebenheiten gerecht wird. Es gibt ja bereits einen internen Entwurf des Justizministeriums für eine Wohnrechtsnovelle 2009. Dieser Entwurf sieht vor: Mindestrücklage und zwar, das sind auch noch durchaus variable Größen.

Die Idee war bei Gebäuden die älter als 20 Jahre 1,90 € und bei jüngeren Gebäuden 1,10 €/m² Nutzfläche und Monat als Rücklage zwingend anzusparen. Oder mindestens diese Beträge, ja ja.

Das mindestens gefällt mir schon nicht und die Differenzierung zwischen alt und neu wird sinnvollerweise anders zu differenzieren sein. Alt ist nicht gleich alt. Bei den Gebäuden, die älter als 20 Jahre sind, stellt sich die Frage, ist es bereits thermisch-energetisch saniert ja/oder nein. Das heißt, dass ich mit einer reinen Altersregelung wahrscheinlich nicht das Auslangen finde. Gegenvorschlag war dann: „so fern nicht anders beschlossen ist.“

O.k, es gibt also Zweifelsgrößen: Das Gebäude ist noch keine 20 Jahre alt, von mir aus diese 1,10€ und wenn es älter ist, 1,90€ Die Mehrheit kann aber mit Beschluss davon abweichen. Dadurch würde aber die Mindestgröße, die vom Gesetz vorgegeben ist, schon stark entwertet sein. Denn wir kennen ja die Wohnungseigentümer, die nix ansparen wollen, und es wird wohl kein Mehrheitsbeschluss so einfach zu fassen sein wie der, die Rücklage entsprechend herabzusetzen.

Also, die Grundidee, auch seitens des Gesetzgebers zum Ausdruck zu bringen, wir brauchen Rücklagen ganz dringend und diese angemessene Rücklage ist höher als es sich der einzelne Wohnungseigentümer vorstellt, das halte ich für richtig und wichtig. Wie man es in eine Regelung gießt, ohne die Gemeinschaft allzu sehr zu bevormunden muss man sich anschauen. Aber von der grundsätzlichen Stoßrichtung zum Ausdruck zu bringen: Die Rücklage ist etwas Wichtiges, das ist jetzt kein Hobby des Verwalters, mit dem er die Wohnungseigentümer ärgern möchte, sondern hier zu sagen, wir brauchen dieses Geld, um Häuser auch sanieren zu können, das ist uns sehr, sehr wichtig, das ist durchaus wichtig. Aber wie gesagt, auch hier muss man sich anschauen, wie das dann in einer konkreten Regelung ausgestaltet sein soll.

Interview mit KR Helmut Puchebner

Zurzeit werden Überlegungen angestellt dass man die gesetzlichen Bestimmungen anpasst um sozusagen die Beschlussfassungen zu erleichtern.

So ist es.

Was sind Ihrer Meinung nach die Gründe dafür, dass die Beschlussfassung schleppend vor sich geht?

Weil bei größeren Wohnhausanlagen, nota bene wo die Wohnungseigentümer nicht im Haus wohnen und es ihnen daher weitgehend wurscht ist, was im Haus passiert, sie sich nicht an der Willensbildung beteiligen. Und der Fall ist sie brauchen Mehrheiten oder Einstimmigkeit- die Einstimmigkeit ist es im Wesentlichen bei eigentumsrechtlichen Dingen wie der Verkauf der Hausbesorgerwohnung und solche Dinge. Und da soll also eine qualifizierte Mehrheit, also sowohl vom Anwesenheitsquorum als auch vom Beschlussquorum....es ist noch nicht klar, ob man eine Beteiligung von zwei Drittel nimmt, also das ist noch alles offen.

Aber es soll jedenfalls so sein dass über jemanden nicht drübergefahren wird, dass grundsätzlich in jedem Einzelfall die Wohnungseigentümer schriftlich vom Verwalter auf die Rechtsfolgen der Nichtbeteiligung aufmerksam zu machen sind, und dass dann die Stimme nicht mehr mitgezählt wird, sodass dadurch die Administration vor allem bei großen Anlagen erleichtert wird. Also bei Anlagen, bei denen die Miteigentümer nicht alle im Haus wohnen. Das ist das Motiv.

Und dann soll es, ich nenne das salopp Querulantenregelung...dort wo Einstimmigkeit erforderlich ist, und einer oder zwei sich sachlichen Argumenten einfach wehren oder sich nicht beteiligen, soll das vom Richter überholt werden können.

Das heißt, dass dann sogar der Verkauf der Hausbesorgerwohnung mit nur 95 Prozent Stimmenmehrheit möglich wird?

Wenn der Miteigentümer der dagegen ist kein sachliches, vernünftiges Argument hat. Also ich kann ein Beispiel erzählen:

In Baden war ich Miteigentümer einer Wohnungseigentumsanlage, habe dort, zumindest in der letzten Zeit nicht mehr gewohnt. Und dort wollten Sie auch die Hausbesorgerwohnung verkaufen. Zu einem Preis, der vollkommen unangemessen war. Und ich habe gesagt, man soll das schätzen lassen und zu dem Preis dann veräußern. Das haben sie dann aber nicht getan, also habe ich mein Negativvotum benutzt, nichts zu tun. Also, das wäre zum Beispiel ein Beispiel für eine sachlich gerechtfertigte...weil ich bin nicht für das Verschleudern. Aber zu sagen, nein ich will nicht, weil die Sonne scheint oder weil ich es mir einbilde, dann soll der Richter eine billige Entscheidung treffen können. Das ist der eine Punkt.

Und der andere Punkt ist die normale Verwaltungstätigkeit, wo also bei Willensbildungen oft die Mehrheit genügt. Wenn bei einem großen Haus von 100

Wohnungseigentümern 40 in der Welt verstreut leben, denen das vollkommen wurscht ist.

Aus meiner eigenen Praxis habe ich oft gemerkt, dass bei Versammlungen auch bei kleineren Häusern noch nicht einmal die Hälfte kommt.

Also ich bin grundsätzlich gegen Versammlungen. Dort sind immer die Wichtigsten. Es macht einen Sinn, wenn ich einen komplexen Fall erläutere. Da macht es einen Sinn dass ich sage, o.k, ich mache eine Versammlung. Die die es interessiert, die sollen sich das anhören. Aber ansonsten würde ich meinen, eine schriftliche Umfrage würde reichen.

Das heißt, Sie sind eher der Freund von den schriftlichen Umfragen?

Ja, ich habe auch dafür mit Nachhalt dafür gekämpft, dass jeder schriftlich zu verständigen ist bei Abstimmungen. Das Justizministerium wollte ja ursprünglich nur die Ankündigung am schwarzen Brett haben. Da habe ich mich mit Händen und Füßen und mit Erfolg gewehrt.

Die wollten nur den Aushang haben für die Verständigung zu einer Versammlung?

Nein, generell für die Willensbildung. Die Begründung war immer, dass der Termin nachweisbar ist; was ein Blödsinn ist, weil das bei einem Schriftstück genauso möglich ist. Es ist ihnen um die Zustellung gegangen. Da schlägt einer an das schwarze Brett an und keiner weiß, wann das angeschlagen worden ist, er ist ja keine Amtsperson. Das macht irgendein Hausbetreuer oder Hausbesorger und der nächste fetzt es wieder runter. Das Justizministerium hat es sich eingebildet, aber da haben sie den kürzeren gezogen. Ich meine es ist nach wie vor beides vorgesehen. Und auch die Fristen werden berechnet vom Hausanschlag, aber grundsätzlich ist jeder... und jetzt wollten sie in einem zweiten Anlauf die Nichtigkeitsfolgen beseitigen, wenn das Schriftstück nicht beim Eigentümer ankommt. Da werde ich mit Händen und Füßen dagegen kämpfen.

Derzeit haben sie ja noch die Möglichkeit wenn der Verwalter das nicht tut, dass der Beschluss bekämpft werden kann und das wollen sie... ich weiß nicht was das Justizministerium weiter tut. Es ist offensichtlich ein Steckenpferd von denen. Das Justizministerium geht offensichtlich davon aus, dass es ein Mietshaus ist, denn da muss er darin wohnen. Aber beim Eigentumshaus steht nirgends geschrieben, dass er darin wohnen muss. Das dürften sie nicht mitkalkuliert haben.

Das heißt, Sie sind für eine schriftliche Verständigung auf jeden Fall, und nicht nur auf Wunsch?

Nein, nein, das steht so im Gesetz. Das einzige, er könnte sich dafür entscheiden...er möchte es per Mail haben.

Ja, das ist jetzt so, aber man könnte in Zukunft vorsehen, dass man es sich aussuchen könnte, ob man auch das Schriftstück haben möchte?

Genauso bin ich dafür dass bei dieser Mitteilung wie beim Entfall des Stimmrechtes er auf jeden Fall nachweislich schriftlich zu verständigen ist.

Das heißt kein Wahlrecht des Eigentümers sondern er bekommt es einfach zu seiner eigenen Sicherheit.

Er hat es zu bekommen, das ist doch in diesem Zeitalter kein Problem. Jeder vernünftige Mensch, sieht man von den älteren ab, hat ein Email.

Es gab im Entwurf zum WEG 2002 den Vorschlag, dass man eine Versammlung ansetzt und wenn es bei dieser Versammlung zu keiner Beschlussfassung kommt, man eine zweite nachschießt.

Das halte ich für einen vollkommenen Blödsinn. Ich habe mich immer gewehrt, zu Versammlungen zu gehen. Ich will das nicht. Ich meine das jetzt als Person eines Wohnungseigentümers. Es steht drinnen, dass alle 2 Jahre eine obligatorische Versammlung abgehalten werden muss, es sei denn, zwei Drittel der Wohnungseigentümer verzichten.

Also ich hätte immer eine Verzichtserklärung abgegeben, weil ich halte von Versammlungen gar nichts. Das ist nur Zeitaufwand, sinnloses Gequatsche und die Wichtiguer werden in den Vordergrund gerückt. Noch einmal, es gibt sicherlich Fälle, wo es Sinn macht, dort wo es um komplexe Instandhaltungen geht- Thewosansanierungen zum Beispiel, wo man ihnen erklären muss, wie das mit der öffentlichen Förderung ist. Und da macht es einen Sinn, dass man es ihnen anbietet, aber sonst nicht, sonst ist es ein vollkommener Blödsinn.

Also Sie sind gegen die Proforma- Versammlungen ohne wirklichen Themen?

Ich war der Gegner, ich war auch als Mieterbund dagegen. Ich würde es umdrehen und würde sagen, wenn es eine qualifizierte Minderheit verlangt, dann hat eine Versammlung stattzufinden. Also ich würde es nicht obligatorisch machen, dass es unbedingt sein muss sondern ich würde sagen wenn es 20, 25 oder ein Drittel der Wohnungseigentümer es verlangen, dann soll es eine geben. Ansonsten ist eine ordnungsgemäße, laufende Information- schriftlich zu erteilen. Und der Hausverwalter wird dann, wenn es komplex wird, von sich aus eine einberufen. Denn wenn er zu einer Thewosansanierung mit öffentlicher Förderung keine Informationsveranstaltung macht dann unterschreibt einem das eh keiner.

Weil die Information einfach fehlt?

Es gibt sicher Fälle wo es Sinn macht.

Sie wären dafür, dass man es raus nimmt- die verpflichtende Versammlung?

Ich würde es umdrehen in ein Minderheitenrecht.

War das schon mal im Gespräch?

Nein, das ist meine... ich rege mich nicht auf... ich werde jetzt nicht als Mieterbund das Recht von Wohnungseigentümern kritisieren. Ich würde so einer Lösung sicher zustimmen aber ich würde keine initiieren. Das ist taktisch... als Mieter- und Wohnungseigentumsvertreter ist das sinnlos. Aber ich würde mich einer vernünftigen Lösung anschließen.

Ich glaube ein wichtiger Punkt ist die Bewusstseinswerdung der Wohnungseigentümer, dass ein gut in Schuss gehaltenes Haus in Wahrheit ihr Vermögen schützt. Man sollte dieses Bewusstsein stärken.

Ich gebe zu, dass es Probleme gibt, ich denke jetzt an die 50er und 60er Bauten, wo man dort mit Müh und Not sein Erspartes zusammengekratzt hat um sich ein Wohnungseigentumsobjekt zu besorgen und jetzt alte Menschen oder Witwer oder Witwen in der Wohnung wohnen und sich also größere Investitionen nicht leisten können. Das möchte ich auch nicht verkennen.

Das war auch der Hauptgrund warum sich die Dr. Fekter immer gegen eine obligatorische Rücklage ausgesprochen hat- also von der Höhe her. Eben mit diesem Argument, dass man - jetzt sage ich es mit meinen eigenen Worten - die armen Mutterln überfährt mit etwas, was sie sich nicht leisten können. Da würde ich eher- und das sollte man überlegen. Es gibt ja immer hin- das kann man bei größeren Dingen ja machen, wenn ich eine Wohnbauförderung, eine Sanierung in Anspruch nehme. Und da gibt es ja immerhin das Instrument der Wohnbauförderung. Man sollte schauen, dass man bei solchen Leuten, die es sich finanziell wirklich nicht leisten können, eine Hilfestellung gibt. Es ist ja im Interesse der Öffentlichkeit, dass das Haus in Schuss ist. Denn wenn die Hütte zerfällt, muss es die öffentliche Hand tragen. Wenn alle Stricke reißen, wer bleibt noch über?

Das heißt, sinnvoll wäre sicherlich ein Mindest-EVB. Allerdings abgesichert, dass man denjenigen, die es sich nicht leisten können, mit Wohnbeihilfe entgegenkommt. Oder dass man aufmacht, die Negativsteuer oder den § 106 a, oder das man sich irgendetwas einfallen lässt.

Es ist ja der Sinn der Sanierung - vor allem die thermische Sanierung ist ja ein übergeordnetes Staatsziel, die Erreichung des Kyotozieles. Das heißt, da muss man in diesen Dingen auch...ich verstehe die Leute, die es sich nicht leisten können, die sagen, nach mir die Sintflut, ich kann es mir nicht leisten. Aber sie blockieren damit eine vernünftige Gesamtlösung. Und da sollte man, wenn das nicht willkürlich passiert, wenn es wirklich aus sozialer Schwäche passiert, dann muss man ihnen helfen.

Es soll die wirtschaftlich vernünftige Erhaltung und Verbesserung, sprich energetische Sanierung möglich sein, und es soll gesichert sein, dass denen, die es nicht leisten können, geholfen wird.

Dokumentiert durch den Energieausweis, wird das natürlich auf den Wert zugeschlagen. Und dieses Bewusstsein muss ihnen eingepfht werden.

Ich sehe leider immer wieder, dass einige aus dem Haus bremsen, weil sie sich dessen nicht bewusst sind oder... ich sage ja, dass muss ihnen klargemacht werden, dass sie sich selbst mit dem Hammer auf den Schädel hauen.

Im Moment bräuchte man die Mehrheit, wie weit würden Sie runtergehen?

Ich vertrete den Standpunkt, wer zur Wahl geht geht zur Wahl. Aber ich verstehe, dass man zumindest ein Anwesenheitsquorum möchte, z.B. mindestens zwei Drittel müssen mitwirken und die Hälfte davon muss zustimmen. Oder so irgendwie.

Oder man dreht es um und sagt, dass die Hälfte teilnehmen muss und davon zwei Drittel zustimmen muss. Man soll irgendwie an die 50 Prozent kommen. Sonst unterläuft man ja die Bestimmung.

Was halten Sie von dem Vorschlag, dass man sagt einfach nur die Hälfte der Anwesenden bestimmt, egal wie viel?

Naja, das ist halt ein bisschen hart. Weil Verwaltung ist halt Sache der Mehrheit. Da greift man schon in einen Grundsatz des Miteigentums ein. Es sollte schon die Mehrheit erreicht werden. Man kann an zwei Schrauben drehen: Man kann drehen an der Anwesenheit oder an der Zustimmung. Sonst müsste man sich überlegen, ob man die Verwaltung überhaupt von der Mehrheit abkoppelt. Das ist dann noch ärger. Vom System her ist es eine Mehrheitsache, ich würde dann den Grundsatz des Eigentumsrechtes katapultieren.

Würde sich die Mehrheit dagegen aussprechen, könnte ein Vorschlag sowieso nicht beschlossen werden...

In der Verwaltung gibt es Minderheitenrechte...

Die gibt es dann immer noch aber das Problem sind die Leute die sich nicht melden, die einfach kein Interesse zeigen.

Noch einmal: Das glaube ich, dass man das durch die Mitteilung des Verwalters - dass man sagt: Wenn du nicht mitwirkst bei Abstimmung, dann hast du deine Mitwirkungsrechte verwirkt. Darauf lege ich schon Wert, dass er in jedem Einzelfall weiß, dass er, wenn er es ignoriert, seine Mitwirkungsrechte verwirkt.

Das ist ein ganz ein wichtiger Punkt: Dass der Verwalter jeden informiert. Deswegen ist die Information an die zuletzt genannte Adresse absolut notwendig. Man kann den Wunsch nach Email auch unterstützen, indem man den Eigentümern beim Verwaltungsentgelt entgegenkommt, weil seine Ansicht nach das Porto nicht weiterverrechnet werden kann, außer es ist gesondert vereinbart.

Welche Höhe einer Mindestrücklage können Sie sich vorstellen?

Also Diskussion war der Satz der im WGG steht - der EVB. Die Grundstufe des EVB nach WGG. Das hat man andiskutiert, da gibt es eine gesetzliche Lösung. Die Wohnungseigentümer aus dem WGG haben es auch, weil das in der Regel aus den Verträgen übernommen wird. Die zahlen als Mieter- die gemeinnützigen haben das

in der Miete und üblicherweise vereinbaren sie das dann. Das wäre ein Ansatz - eine Mindestrücklage nach dem WGG und die hängt an der Kategorie B und ist wertgesichert. Das wäre noch in vertretbarem Ausmaß.

Die Grundstufe ist § 14 d Abs 2 Z. 3 WGG. Die Grundstufe muss von Anfang an eingehoben werden, dann hat man einen Sockel. Der Verwalter kann ja jetzt schon eine angemessene Rücklage einheben. Ich verstehe ja die Verwalter, die ja gerne bedeckt sind von einem Mehrheitsbeschluss.

Es ist schwierig, selbst zu entscheiden...

An und für sich wissen es die Verwalter am ehesten...

Ja, ich meine schwierig im Zusammenhang mit den Eigentümern. Die wollen nicht gerne viel zahlen, oder wenn sie das nicht weiter überdenken, sind sie zufrieden, wenn sie eine günstige Wohnung haben und denken nicht weiter über den Erhaltungszustand nach. So gesehen ist es schwierig die Eigentümer zu überzeugen, dass man mehr einheben sollte. Weil halt niemand gerne in die Tasche greift. Was man bräuchte, das weiß der Verwalter schon selbst.

Ganz am Anfang kommt man mit dem aus, wenn es ein älteres Haus ist, dann ist es zu wenig.

Bei älteren Häusern finde ich schon einen Euro zu wenig.

Ja, da haben wir dann eh mehr, ab 20 Jahren haben wir im EVB die 1,32. Bei 10 Jahren dann zwei Drittel....

In Deutschland ist eine Beschlussammlung vorgesehen. Das heißt, dass der Verwalter dann Aufzeichnungen über die gefassten Beschlüsse macht.

Eine Dokumentation halte ich für sinnvoll, nur, dass muss er ja jetzt auch schon machen. Er muss Beschlüsse ja sowieso aufheben, aber es ist gescheit, wenn er es aufschreibt - eine fortgeschriebene Liste, er muss ja nicht die Inhalte aufschreiben. Also, das macht sicher einen Sinn, dass die Leute, die später einsteigen, wissen, was schon alles passiert ist.

Ich lege mich nicht fest auf konkrete Quoren, ich sage, die 50% sollten in irgendeiner Weise zumindest annähernd erreicht werden; an welcher Schraube man dreht ist egal. Wenn man davon zu sehr abweichen würde, dann stellt man den Grundsatz in Frage, dass die Mehrheit der Eigentümer über die Verwaltung entscheidet.

Der maßgebliche Grund ist die Nichtbeteiligung, die 50% sind oft nicht das Problem. Das Problem ist, dass sich so und so viele nicht beteiligen und ich dadurch die 50% nicht erreiche.

50% von allen ist schwer zu erreichen, 50% der Teilnehmenden wäre oftmals kein Problem, nur die Frage ist wie viel nehmen teil? Wenn 60% aller Anteile anwesend sind und 35% von 100 sagen ja, dann...

Man sollte in die Nähe der 50% kommen. Persönlich kann ich mir vorstellen, dass ich, wenn ich darüber belehrt werde, dass ich mein Mitwirkungsrecht verliere wenn ich mich nicht daran beteilige, dann kann man sich danach nicht aufregen. Darum lege ich soviel Wert darauf, dass in jedem Einzelfall der Wohnungseigentümer verständigt und auf die Rechtsfolgen hingewiesen wird.

Das würde dann auf ein zweistufiges Verfahren hinlaufen- Verständigung aller, Umfrage bei allen und danach im 2. Durchgang noch mal Belehrung...?

Nein, wieso denn? Sofort! Also, ich stelle zur Abstimmung das, was ich nicht in einer Hausversammlung klären muss, das und das ist zu machen, diese Kosten entstehen. Aus dem und dem Grund ist es notwendig, ich ersuche um schriftliches Abstimmung: Ja/nein. Wir weisen darauf hin, dass bei Nichtbeteiligung diese Bestimmung nicht für die Mehrheitsbildung maßgeblich ist. Und mit einer Fristsetzung. Und wenn er sich innerhalb der Frist nicht rührt, dann soll es so sein. Da brauche ich doch nicht zwei Zettel. Das ist alles nur sinnlose Bürokratie. Die Leute können ja lesen. Eine angemessene Frist setzen, sodass der auf Urlaub sein darf und dann darauf reagieren kann. An die zuletzt bekannte Anschrift soll es sein. Und wie gesagt, in jedem Einzelfall die Rechtsbelehrung: Wenn man sich nicht beteiligt, verliert man das Recht.

Interview mit Univ. Prof. Dr. Andreas Vonkilch

Was sind die Gründe für die schleppende Beschlussfassung im Wohnungseigentum?

Das Hauptproblem dürfte darin bestehen dass die Identifikation von Wohnungseigentümern mit ihrer Anlage sehr stark davon abhängt, ob sie es selbst nutzen oder ob sie es vermietet haben. Erfahrungsgemäß sind nur diejenigen wirklich bemüht sich um ihre Liegenschaft zu kümmern, die dort wohnen, die damit unmittelbar persönlich betroffen sind mit den Zuständen auf ihrer Liegenschaft während diejenigen, die ihre Eigentumsobjekte nur „aus der Ferne sehen“, denen nur wichtig ist, dass die Miete regelmäßig überwiesen wird, sich halt sehr stark passiv verhalten und diese passiven, nicht selbst nutzenden Wohnungseigentümer sind meines Erachtens nach einer der Hauptgründe dafür, dass sich die Willensbildung schleppend darstellt.

Zweiter Grund: es ist eine ganz nahe liegende Erfahrung, dass sich Menschengruppen umso besser selbst organisieren können, je kleiner sie sind, bzw. je größer sie werden umso schwieriger wird es dass sich diese Gruppe selbst organisiert ohne äußere Einflussnahme.

Und wir haben leider Gottes Wohnungseigentumsliegenschaften, wo 100erte Wohnungseigentümer auf einer Liegenschaft in eine Eigentümergemeinschaft „gepresst wurden“, weil der Bauträger hier nicht sozial überschaubare Einheiten konzipiert hat, und auch da ist es unglaublich schwierig, selbst wenn einer aktiv etwas bewegen will. Mit neun Leuten kann ich leichter etwas besprechen als mit 400 und abgesehen davon, dass es faktisch schwieriger ist, mit mehr Leuten etwas zu besprechen als mit weniger Leuten, es gibt auch ganz andere soziale Barrieren, hier initiativ zu werden.

Wenn ich die Leute gut kenne, wenn das meine Nachbarn sind, die ich persönlich kenne, werde ich leichter etwas besprechen, als wenn es für mich wildfremde, anonyme sind. Hier ist auch die Hemmschwelle viel größer, zu denen in Kontakt zu treten und das dürfte auch einer der Hauptgründe sein, die teilweise viel zu groß dimensionierten Wohnungseigentumsliegenschaften, dass dort selbst die selbst nutzenden Wohnungseigentümer sich nicht in der Lage fühlen, hier aktiv die Geschicke der Liegenschaft durch Beschlussfassungsinitiativen zu gestalten.

Es ist schon einmal in diesem Zusammenhang diskutiert worden aber dann nicht Gesetz geworden, ob man nicht gesetzliche Höchstgrenzen für Wohnungseigentumsliegenschaften vorsieht, dass man sagt, eine Eigentümergemeinschaft darf nicht mehr also so und so viel...

...von den m² her? Oder Anzahl...

...Personen. Personen. Das ist dann nicht verfolgt worden und wäre rechtstechnisch auch schwierig umzusetzen, aber einen gewissen Ausläufer dieser Bestrebungen oder Ideen sieht man jetzt noch im § 32 WEG mit der Möglichkeit, getrennte Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten, einerseits vertraglich oder durch

richterliche Entscheidung zu schaffen. Auch das kann dann helfen, dass dort die Beschlussfassung wieder stärker in Gang kommt, weil es eben eine überschaubare Einheit geworden ist.

Wo würden Sie das gefühlsmäßig ansetzen, die Anzahl der Einheiten in einer Wohnungseigentumsanlage?

Dazu fehlt mir, da ich kein Verwalter bin und ich stehe da nicht an der Front...

Ich kann nur sagen, ich habe selber eine Eigentumswohnung gehabt in einem Haus mit 12 Wohnungen, das ist frisch bezogen worden, war alles relativ ähnlich von der sozialen Struktur. Es waren alles junge Familien mit Kindern, waren gut durchmischt, Wirtschaftler, Juristen, Ärzte, Techniker,...Architekten haben wir auch gehabt. Es hat auch die Stimmung einigermaßen gut gepasst zwischen den Leuten, da haben wir relativ viel weiterentwickeln können für die Liegenschaft, und das ist auch für mich ein gutes Beispiel was man alles bewirken kann.

Wir haben zum Beispiel den Verwalter relativ rasch ausgetauscht, weil wir einen besseren und günstigeren gefunden haben. Wir haben die Versicherungsprämie um 40 Prozent herunterverhandeln können - im Vergleich zu dem was der alte Verwalter gemeinsam mit dem Bauträger noch vereinbart hatte, der natürlich mit dem Verwalter in einem Naheverhältnis war. Das ist für mich ein gutes Beispiel wie Wohnungseigentümer ihre Liegenschaft gestalten können.

Ich wohne jetzt in einer Anlage die auch nicht viel größer ist, da geht es auch. Da haben wir das Glück, dass viele Anteile in den Händen einer Familie sind: Eltern, Kinder Onkel, Tanten. Da kann man sich leicht organisieren, darüber hinaus würde ich sagen, dass es schon bei 40, 50 Einheiten schwierig wird, sich da gut...

In den letzten Jahren gab es Bestrebungen, die Beschlussfassung zu erleichtern, sei es durch zweite Versammlungen, oder Änderungen der Quoren...Welche Möglichkeiten grundsätzlich können Sie sich da vorstellen, welche Abänderungen der jetzigen Situation von der absoluten Mehrheit aller Anteile?

Sie haben mir da jetzt eh schon eine Antwort vorweggenommen.

Absenken der Mehrheiten grundsätzlich wird es nicht geben können, weil wir jetzt eh schon im Bereich der ordentlichen Verwaltung die Mehrheit haben. Im Bereich der außerordentlichen Verwaltung gemäß § 29 WEG kann jetzt auch schon die Mehrheit beschlussinitiativ werden und muss dann nur darauf warten, ob der Beschluss jetzt vielleicht von den Überstimmten angefochten wird.

Und unter die Mehrheit, die da jetzt eh schon ausreicht, wird man nicht gehen können im Sinn von Absenken im ersten Schritt schon der Quoren. Minderheitsbeschlüsse kann es sicher nicht geben. Was man sich überlegen könnte, ob man nicht im Bereich der außerordentlichen Verwaltung nach § 834 ABGB, wo jetzt das Modell ist: „Die Mehrheit muss noch die richterliche Genehmigung einholen“. Ob man da nicht im 1. Schritt schon ganz allgemein die Erfordernisse für die Beschlussfassung absenkt indem man sagt, so wie bei § 29, auch da reicht der Mehrheitsbeschluss, wenn er von der Minderheit nicht angefochten wird.

Ich bin aus mehreren Gründen seit je her ein massiver Kritiker dieser Teilung der außerordentlichen Verwaltung in § 29 und § 834. Da könnte man es schon einmal erleichtern im Bereich des § 834, indem man den mit § 29 gleichschaltet und auch da die Mehrheit, wenn sie sich mal gefunden hat, nicht von sich aus richterlich aktiv werden muss sondern warten kann ob die Überstimmten wirklich so wichtige Gründe dagegen haben, dass sie aktiv werden. Und darüber hinaus könnte man sich überlegen ob man nicht bestimmte Maßnahmen der Verfügung, die nur einstimmig gehen, einer Mehrheitsentscheidung zugänglich macht.

Das wären so ganz allgemeine, im ersten Schritt schon Möglichkeiten, wie man die Beschlussfassung juristisch systemkonform erleichtern könnte und die Gretchenfrage, die natürlich politisch viel schwieriger zu beantworten ist, ist wie geht man damit um unabhängig von den Quoren, die an sich erforderlich wären, für eine bestimmte Maßnahme, wenn sie nur deshalb nicht erreicht werden, weil sich bestimmte passiv verhalten im Willensbildungsprozess.

Und dabei sind wir beim Thema: Welche Berechtigung hat der Grundsatz im Wohnungseigentum „Nichtmitstimmende zählen automatisch als nein bzw. verhindern, dass man die absolute Anteilsmehrheit erreicht“. Das ist natürlich politisch eine nicht ganz unproblematische Fragestellung aber aus juristischer Sicht ist es letztendlich verwunderlich, dass die Rechtsordnung in diesem Bereich hier die sich absolut passiv Verhaltenden mit einem derartigen Gewicht ausstattet.

Ansonsten wo es um Willensbildungsprozedere zwischen mehreren Personen geht in der Rechtsordnung ist es schon so dass unter bestimmten Voraussetzung das bloße „passiv sein“ einer Willensbildung des Verbandes nicht entgegenstehen kann. Das heißt letztlich, wenn auch nach bestimmten Hürden, die zu nehmen sind, ist es in der Rechtsordnung meistens schon so, dass die aktiven, wenn sie die Mehrheit gegenüber den negativ gestimmten Aktiven finden, sich durchsetzen können und für sie sich nicht die bloß passiven, weder pro noch contra, als unüberwindliche Hürde darstellen.

Zum Beispiel im Vereinsrecht oder im Gesellschaftsrecht usw. und hier ist das Wohnungseigentumsrecht doch etwas ein, hmm...erratischer Block in der Rechtsordnung, mit diesem Grundsatz. Und dann ist die Frage: Wo ist hier die sachliche Rechtfertigung dafür? Nur zu sagen es geht um das Eigentum? Ja, da geht es um viel Geld, unter Anführungszeichen, im Gesellschaftsrecht im Aktienrecht da geht es oft um ganz andere Werte, und auch da kann die aktive Mehrheit nicht von einer passiven untätig bleibenden Restgröße des Verbandes blockiert werden.

Ich kann zum Beispiel eine Hauptversammlung...deswegen wird ja auch die Kern... die kontrollierende Beteiligung einer Aktiengesellschaft, das Kernpakete, die Kernbeteiligung...wird ja weit unter den absoluten 50 Prozent angesiedelt. Es sind Werte um die 30 Prozent wo angenommen wird, dass man eine kontrollierende Beteiligung hat in der Aktiengesellschaft. Und in der Erfahrung, in der Praxis, bei der Versammlung, wo der Rest Streubesitz ist, der nicht kommt, und passiv bleibt, dominiere ich mit diesem Aktienpaket die Geschicke der Gesellschaft.

Im Gesetz ist vorgesehen, dass die Beschlussfassung in der Versammlung erfolgt und auch auf schriftlichem Weg erfolgen kann. Sehen Sie die beiden Varianten als gleichwertig?

Ist das jetzt eine rechtsdogmatische Frage oder ob ich es für gescheit halte, dass es gleichwertig ist?

Ob Sie es für gescheit halten, ob es gleichwertig ist?

Man sollte vielleicht kurz einmal erwähnen, es ist nicht völlig unstrittig ob die wirklich gleichwertig sind.

Meiner Meinung nach schon.

Meiner Meinung nach auch. Aber ich habe erst vor kurzem eine Dissertation betreut wo der Dissertant sich bemüht hat...es ist ein ganz interessanter Zugang finde ich, aus dem Meinungsstand zur Beschlussfassung im Gesellschaftsrecht neue Erkenntnisse für das Wohnungseigentumsrecht zu gewinnen, weil da sind wir schon viel weiter im Gesellschaftsrecht. Und der hat in seiner Dissertation die Ansicht vertreten - und die wird er auch bald in einem Aufsatz für die Wohnrechtlichen Blätter publizieren - dass die Eigentümerversammlung den Vorrang genießt und dass nur wenn es bestimmte wichtige Gründe gibt, warum die Beschlussfassung nicht in der Eigentümerversammlung stattfinden soll, nur dann soll ein Umlaufbeschluss zulässig sein.

Er geht davon aus mit diversen Argumenten, dass nach dem Konzept des Gesetzgebers die Eigentümerversammlung eine Vorrangstellung hat und der Umlaufbeschluss zwar nicht unzulässig ist - er ist selbstverständlich zulässig - aber nicht grenzenlos, es soll nach seiner Ansicht ein Beschlussfassungsverfahren minderer Güte sein. Ich teile diese Ansicht nicht, aber man muss schon, wenn man die Dinge recht beleuchtet, sagen, es ist juristisch nicht unstrittig, diese Gleichrangigkeit Eigentümerversammlung/Umlaufbeschluss. Das ist die rechtsdogmatische Aussage...

...und rechtspolitisch, ja, naja, rechtspolitisch hat natürlich die Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung den großen Vorteil, zumindest den Vorteil, dass sich viele Fragen in der formalen korrekten Beschlussfassung nicht stellen. Weil wurde allen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben? Wenn der Verwalter, was ja von ihm wohl erwartet werden kann, alle korrekt zur Eigentümerversammlung einlädt, dann ist damit ja schon mit dem Feststellen: „Es wurden alle eingeladen“ - ist schon geklärt, dass allen Gelegenheit zur Äußerung gegeben wurde.

Und das ist ja etwas, was bei Umlaufbeschlüssen häufig in der letzten Zeit Gegenstand von gerichtlichen Auseinandersetzungen bis hin zum obersten Gerichtshof gewesen ist, sind alle eingebunden worden oder nicht? Es ist etwas wo die Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung viel mehr Rechtssicherheit schafft und es ist sicher ein Vorteil.

2. Punkt: Stimmrechtsbindung. Wie lange kann ich meine abgegebene Stimme widerrufen? Der Wohnungseigentümer ist erst dann an die Stimmenabgabe

gebunden, wenn alle anderen Gelegenheit zur Stellungnahme hatten. Auch das ist bei der Eigentümerversammlung ganz eindeutig zu ermitteln, beim Umlaufbeschluss gibt es da häufig immer zweifelhafte Sachverhalte: Hat der noch rechtzeitig seine Stimme widerrufen können oder nicht, war die Stimmrechtsbindung schon eingetreten? Auch das ist ein Vorteil, weil die Zweifelsfragen nicht auftauchen können für die Eigentümerversammlung.

Das ist meiner Meinung nach nur dann ein Vorteil, wenn bei der Versammlung mehr als die Hälfte der Anteile vertreten ist, weil sonst würde es zu einem additiven Umlaufbeschluss kommen und man hat dieselbe Problematik wieder.

Ich bin davon ausgegangen, dass wir den Normalfall der Eigentümerversammlung haben, das heißt die die funktioniert, natürlich.

Im Ministerialentwurf für das WEG 2002 hat es den Vorschlag gegeben, dass der Verwalter eine zweite Versammlung einberufen kann, wenn bei der ersten Versammlung keine Mehrheit vertreten ist und dass dann bei der zweiten Versammlung die Hälfte der Anwesenden einen Beschluss fassen kann. Das wurde dann eingeschränkt mit dem Beisatz, dass keine besonders hohen Kosten dabei entstehen dürfen und auch nicht zum Nachteil von Wohnungseigentümern sein darf. Der Vorschlag wurde nicht umgesetzt. Wie kann man Ihrer Meinung nach den Vorschlag ausbauen?

Historisch war das der typische Fall eines „Wasch mich aber mach mich nicht nass“ - bzw. solange Kompromiss suchen, bis dann letztendlich was rauskommt, was praktisch unbrauchbar ist und man besser gleich bleiben lässt.

Historisch hatte der Gesetzgeber beim WEG 2002 bei den Vorarbeiten die Vorstellung hier der aktiven Mehrheit eine weitergehende Beschlussmöglichkeit in die Hand zu geben. Dann kamen Einwände dass das eben eine Gefahr für die anderen sei, dann hat man sich auf diese Minimallösung geeinigt, nur die ist unbrauchbar gewesen. Die hätte so wenig gebracht, dass es gescheiter war, es gleich zu lassen.

Irgendein Spötter hat glaub ich gesagt, wenn die gekommen wäre, dann hätte die Eigentümergemeinschaft bei der 2. Versammlung dann gerade noch beschließen können ob man dem Hausbesorger eine Weihnachtskarte schickt oder nicht. Das ist dann etwas wo der Aufwand einer solchen Regelung unverhältnismäßig den Nutzen den sie bringen würde übersteigt. Dann lässt man es besser gleich, so eine Regelung.

Also entweder man entschließt sich nach Abwägen der Für und Wider für einen weitergehenden Schritt im Sinne eines Überwindens der Passivität bei einem Beschlussfassungsverfahren, oder man sagt aus möglicherweise gewichtigeren Gründen: „Nein, die Passivität muss als schutzwürdiges Gut aufrechterhalten bleiben,“ dann muss man bei der Lösung bleiben. Das, was damals als Kompromiss kurz angedacht war, ist der klassische Fall eines untauglichen Kompromisses.

Sie haben vorhin das Gesellschaftsrecht ins Spiel gebracht bei der Wichtigkeit einer Versammlung - dass der Versammlung der Meinung Ihres Betreuten der Vorzug zu geben ist. Dann müsste man aber, oder man könnte eigentlich, auch die Methodik mit hineinbringen, dass die Mehrheit der Anwesenden bei der

Versammlung entscheiden kann. Das wäre dann der zweite Schritt, wenn man schon sagt, ihr ist der Verzug zu geben.

Das ist nicht zwingend gleichzusetzen. Man kann einerseits sagen, aus diversen Gründen hat die Versammlung Vorrang. Der hat es übrigens nicht damit begründet, deswegen kann die Mehrheit dann gleich entscheiden, der hat andere Gründe dafür gebracht, warum die Versammlung vorzugswürdig ist für die Beschlussfassung.

Aber man kann die Frage wirklich juristisch völlig trennen.. meine Antwort darauf ist, man sollte es auch trennen, die Frage soll es eine Hierarchie der Beschlussfassungsverfahren geben, ist die eine. Die andere Frage ist, wenn man der Meinung ist, die Passivität soll überwunden werden können, muss man sich - und das sind ganz andere Gesichtspunkte, die man überlegen muss- dann muss man sich in Ruhe anschauen: Was sind die Voraussetzungen, damit die Passivität überwunden werden kann? Wie oft muss man den Passiven eine Chance geben, sich einzubringen, wie weit muss man sicherstellen, dass sie rechtskundig sind und wissen was es bedeutet, sich nicht einzubringen.

Ein Beispiel: Im Gesellschaftsrecht ist klar, wenn ich zur Hauptversammlung nicht gehe, dann beschließen die anderen, das weiß jeder, das ist banales Wissen, das weiß jeder kleine Mann, der Aktien hat. Der nimmt es halt in Kauf und geht nicht hin, und manche gehen halt dann zur Hauptversammlung, weil das Buffet so gut ist.

Im WEG Recht ist es momentan so, und es ist auch so die Rechtslage und deshalb hat es sich zur Recht in der Bevölkerung als Rechtsmeinung verfestigt: Wenn ich nix tue, dann kann das hinter meinem Rücken nicht gemacht werden. Das heißt, wenn der Gesetzgeber wirklich einen Weg für die aktive Mehrheit eröffnen würde, sich durchzusetzen, dann müsste man jedenfalls sicherstellen -gerade in diesem Rechtsgebiet - dass die Leute nicht davon überrascht werden, dass entsprechende Rechtskenntnis durch Rechtssicherheit, durch Informationen sichergestellt ist.

Also man müsste sich wirklich im Detail anschauen, was hier die sachgerechten Regelungen sind. Aber ich glaube, diese Gesichtspunkte sind zu trennen von der Frage: Vorrang Eigentümersammlung, Beschlussfassung im Umlaufbeschluss. Selbst wenn ich der Meinung bin, es gibt Vorteile, dass die Eigentümersammlung die Beschlüsse fasst, heißt es nicht zwangsläufig unter welchen Voraussetzungen sollen sich die Aktiven bei der ersten Eigentümersammlung vielleicht schon durchsetzen können und die anderen wissen gar nicht, wie ihnen passiert. Das sind glaube ich wirklich getrennte Bereiche.

Zum Thema Beschlussammlung: Im deutschen WEG habe ich gelesen, dass eine Beschlussammlung zu führen ist. Wurde das bei uns schon irgendwann einmal diskutiert oder angedacht? Was halten Sie davon?

Ob das jetzt konkret bei den letzten Gesetzwerdungsdiskussionen angedacht wurde, das weiß ich jetzt nicht. Man muss sich in Ruhe mal überlegen, ob es das nicht eh schon gibt, auch wenn es nirgends steht im Gesetz. Wir haben in der Praxis häufig einen Zugang vorherrschend dieses Bereiches, dieser betroffenen Personen, dass alles was nicht ausdrücklich im Gesetz steht, gibt es nicht- gerade wenn es um Pflichten geht.

Wenn es nicht im Gesetz steht ich muss das machen, dann muss ich es nicht machen. Wir haben jetzt zum Beispiel bei der WRN 2006 so ein Beispiel gehabt weil die betroffene Berufsgruppe geglaubt hat, sie muss nicht Auskunft über den Inhalt des Verwaltungsvertrages geben, den betroffenen Wohnungseigentümern die Interesse haben bzw. wenn es nicht im Gesetz steht dann müssen sie es nicht geben. Da gab es wirklich Verwaltungen wo auskunftswilligen Wohnungseigentümern auf die Frage wie genau ist der Verwaltungsvertrag geregelt, geantwortet wurde: Muss ich Ihnen nicht sagen, wo steht das denn, dass ich Ihnen das sagen muss.

Ähnliche Probleme hatten wir bei Auskunftswünschen über das Stimmverhalten der anderen, was ja wichtig ist, wenn ich Rechtsmittel ergreifen möchte, auch da ist die Frage gewesen. Wo steht das, es steht ja nirgends dass ich Ihnen das sagen darf oder muss. Und das hat den Gesetzgeber dazu veranlasst, es ausdrücklich ins Gesetz zu schreiben, damit es jeder lesen kann.

Aber zurück auf Ihre Frage: Ich glaube, dass man sich durchaus in Ruhe überlegen muss dass man auch wenn es nirgends steht schwarz auf weiß im Wohnungseigentumsgesetz, ob nicht aus den allgemeinen Pflichten des Verwalters ableitbar ist z.B. wenn Beschlüsse der Eigentümerversammlung gefasst werden ob er nicht selbstverständlich im Rahmen seiner Aufzeichnungen, Verwalterunterlagen seiner Liegenschaft das zu dokumentieren hat und allenfalls seinem Nachverwalter diese Information weiterzuleiten hat.

Natürlich, wenn Umlaufbeschlüsse ohne das Wissen des Verwalters zustande kommen wird man ihm schwerlich eine Dokumentationspflicht aufrecht erlegen können, aber ich glaube, dass man sich durchaus gute Gründe einfallen lassen kann warum ein Verwalter Umlaufbeschlüsse, die zur Kenntnis gelangt sind, die wirksam geworden sind, dass er die auch ad notam nehmen muss und gegebenenfalls einem Nachverwalter auch über diesen Rechtsstand auf der Liegenschaft in Kenntnis setzen muss.

Aber natürlich: Sollte es in der Praxis die Meinung geben, dass wenn es nirgends steht, halten wir keine Informationen betreffend der Liegenschaft fest und geben die Information auch an den Nachverwalter nicht weiter, dann müsste sich der Gesetzgeber überlegen, ob man das nicht festschreiben sollte. Sinnvoll ist es natürlich, wenn man bedenkt, dass wir Phasen hatten, wo Aufteilungsvereinbarungen abweichend vom gesetzlichen Modell konkludent zustande kommen konnten. Das war vor WEG 1975, so im WEG 48 konnten die auch konkludent zustande kommen, Aufteilungsregelungen. Und natürlich, wenn solche Informationen nicht vom jeweiligen Verwalter dokumentiert werden und dem nächsten weitergegeben werden, dann glaubt der nächste er verwaltet nach gesetzlichem Modell und das kann dann ganz große Probleme bringen.

Zum Thema Rücklage: Zurzeit ist die Einhebung einer angemessenen Rücklage vorgeschrieben. Das Thema Mindestrücklage steht irgendwie im Raum? Welches Modell könnten Sie sich vorstellen? Welche Modelle werden diskutiert?

Das ist übrigens auch etwas, das ist nix Neues. Das hatte man schon beim WEG 2002 diskutiert, das ist dann verworfen worden diese Meinung. Letztlich war die Entscheidung damals dass es ausschließlich in der Hand der Wohnungseigentümer sein soll, was sie zahlen wollen und dass nicht jemand anderer, schon gar nicht der Gesetzgeber, ihnen Kostenbelastungen zwingend vorsetzen soll.

In Wahrheit ist das auch ein typischer Fall eines politisch augenzwinkernden Kompromisses, denn das WEG ermöglicht jetzt schon bzw. verpflichtet sogar zur Festsetzung einer angemessenen Rücklage und insoweit stellt sich halt die Frage, wozu muss man wirklich einen Betrag hineinschreiben.

Derjenige, der verpflichtet ist für die Einhebung einer angemessenen Rücklage zu sorgen, wüsste das jetzt schon, der müsste auch wissen bei der Liegenschaft was die angemessene Rücklage ist. Also es ist die Frage, ob es hier wirklich einen Regelungsbedarf unmittelbar für den Gesetzgeber gibt. Es wird teilweise als Argument gebracht: Wir tun uns leichter das den Leuten zu verkaufen, dass sie jetzt soviel zahlen wenn es im Gesetz steht. Nur da ist dann halt die Frage ob der Gesetzgeber die Verkaufshilfe- der Werbegag - bei der Umsetzung der Pflichten eines Verwalters sein soll/muss.

Interview Dr. Peter Sonnberger

Zurzeit beklagen die Verwalter häufig, dass die Beschlussfassung nur schleppend vor sich geht. Warum glauben Sie, dass Beschlussfassungen langsam passieren?

Zunächst muss man zwei Materien unterscheiden. Was die Beschlussfassung betrifft... die eine ist die wo ein einzelner Eigentümer Entscheidungen verschleppen kann, indem ein Eigentümer sagt, dass er die Entscheidung nicht will.

Die andere Geschichte ist die, dass man zum Teil zu wenig Eigentümer für eine Entscheidung hat und dadurch Entscheidungen verzögert werden.

Das eine ist das Problem „lex lentia“, wo 360 Eigentümer sagen, wir sind dafür, dass eine Geschäftspassage gebaut wird. Ein Eigentümer hat sich die Wohnung gekauft um das Projekt zu blockieren. Der blockiert das schon ein, zwei Jahre. Das ist das eine Problem im Eigentumsbereich. Da müsste man überlegen in Richtung „richterlicher Ersatz, richterliche Zustimmung.“ Die richterliche Zustimmung ersetzt den Querulanten.

Im Bereich der einfachen Mehrheit, dass die einfache Mehrheit gar nicht anwesend ist und dadurch Beschlüsse nicht zustande kommen weil die Eigentümer woanders sind und die Wohnungen vermietet haben und eigentlich kein Interesse haben.

Was kann man machen, dass man im Rahmen der ordentlichen Verwaltung, wo die Mehrheit anwesend sein sollte, schneller zu Beschlüssen kommt?

Derzeit...es geht für mich darum, wie kann man Mehrheiten finden. Die erste Frage ist die: Ist es aus eigentumsrechtlicher Sicht überhaupt zulässig, dass Menschen sagen ich habe ein Eigentum, aber was mit dem Eigentum in der Gemeinschaft geschieht ist mir wurscht. Das ist der Aufhänger, mein politischer Aufhänger zu sagen: Ja, Eigentum berechtigt nicht nur, sondern ich habe als Eigentümer auch gewisse Verpflichtungen gegenüber der Gemeinschaft. Denn sozusagen mich herauszuhalten und zu sagen, das interessiert mich alles nicht und gar nichts zu tun ist keine Eigentümerentscheidung. Eigentümerentscheidung, das heißt für mich irgendwo gibt es auch einen moralischen Pflichtanspruch gegenüber der Gemeinschaft zu handeln, Entscheidungen zu treffen, sich zu äußern. Ganz gleich in welcher Richtung. Und das passiert derzeit eher nicht so. Das heißt, bei Hausversammlungen sind die Eigentümer nicht da, die sind im Ausland, die sind auf Urlaub, die interessiert das nicht. Die haben es weitervermietet, untervermietet an Studenten oder was auch immer. Und da geht es darum: Wie kann man eine Art Entscheidungsprozess herbeiführen, dass es eben zu Entscheidungen kommt. Und da ist es jetzt die Geschichte, dass man die Eigentümer auf schriftlichem Wege auffordert und ein Problem darlegt und der Eigentümer dann eine gewisse Entscheidung zu treffen hat. Und wenn man sagt: JA oder Nein.

Das wäre ein Art Umlaufbeschluss wie wir es jetzt auch schon haben, nur offenbar mit anderen Konsequenzen. Sie wollen darauf hinaus, dass sich jemand nicht meldet - und was ist dann? Was ist, wenn sich jemand nicht meldet?

Ja, und wenn es eben einen Umlaufbeschluss gibt den er zugestellt bekommt und wo es um das Problem X geht - wo formuliert ist, klar mit einer Fragestellung, wo es um Ja oder Nein geht, dann muss er eine Antwort geben. Und wenn er diese Antwort innerhalb gewisser Zeit verweigert, dann geht es eben nicht.

Ich würde aber trotzdem sagen: Das ist immer der zweite Schritt. Ich würde in einem Vorschritt immer trotzdem versuchen: Geht es mit einer ordentlichen Eigentümerversammlung doch? Denn alles was mit einer Versammlung geht und klar ist, ist einfacher, oder?

Es kommt immer darauf an, es kommt oft auf die Gemeinschaft an, es kommt darauf an wie die gestrickt ist, es gibt unterschiedliche Konstellationen. Es sehen halt dann leider die Verwalter selber, dass dann wieder nur 30, 40 Prozent da sind. Man bespricht das Problem zwar, aber man kann nicht wirklich entscheiden, weil einfach die Mehrheit fehlt. Ich habe die Erfahrung gemacht, dass Umlaufbeschlüsse schon eher zu Mehrheiten führen, weil die Leute - weil es nicht so viele Umstände macht, so ein Blattl zu retournieren.

Auf der anderen Seite ist es oft für einen Meinungsbildungsprozess ganz gut wenn es trotzdem diskutiert wird um Mehrheiten zu erreichen. Das heißt, ich glaube auch, es kommt immer darauf an, worum es geht. Geht es um komplexe Materien, wo es um viel Geld geht, geht es um Kleinigkeiten?

Ich glaube, man müsste das irgendwo sachbezogen machen. Wenn die Eigentümergemeinschaft funktioniert und da immer 60 - 70 Prozent da sind kann man durchaus das machen. Auf der anderen Seite ist der Umlaufbeschluss von der Aussendung her bürokratischer, aber er ist sympathischer, weil er demokratischer ist. Du hast auf Postweg leichter die Möglichkeit, dich zu jedem Problem zu äußern und sozusagen der Entfernungsnachteil, wenn er zur Versammlung nicht kommt ist groß. Wobei er schon jemanden eine Vollmacht geben kann, zum Beispiel dem Hausverwalter.

Das hatte ich noch nicht. Das ginge aber? **Würde ich vielleicht gar nicht annehmen.** Wegen Befangenheit? **Das könnte zu einem Problem werden.**

Richtig, da haben Sie recht. Würde ich auch nicht. Oder er müsste sich in der Hauseigentümergemeinschaft jemanden suchen?

Einen Verwandten kann er auch nehmen- in der Hauseigentümergemeinschaft ist es manchmal so, manche kommen mit Vollmachten vom Nachbarn und manche entsenden die Schwester oder einen Sohn-

Also jemanden Vertretungsbefugten der dann auch wirklich die Meinung abgeben kann. Dort wo es funktioniert ist es gut wenn sie sich gemeinsam treffen und das dann wirklich besprochen wird. Oft sind aber Besprechungen gar nicht notwendig, weil die Aufgabenstellung so simpel ist.

Soll jetzt diese Hoftüre repariert werden um 2000 Euro? Ja, nein.

Soll eine neue Türe rein gemacht werden um 5000 Euro? Ja, nein

Das ist üblicherweise nicht etwas, was einen großen Informationsbedarf hat. Und wo ich mir nicht unbedingt am Abend frei nehmen muss sondern wo einfach ein Umlaufbeschluss sympathischer ist. Der aber natürlich auch Zeit kostet und Geld. Versendung. Weil irgendwo ist dann ja doch die nachweisbare Zustellung ein Thema, oder? Bei kleineren wahrscheinlich nicht.

Die Zustellung ist jetzt nicht das Thema, dass es weggeschickt wird, das muss nachweislich sein, dass es abgegangen ist.

Das heißt, wenn bei einer Versammlung nur 40 Prozent anwesend sind...zum Beispiel, es wird eine Thewosansanierung diskutiert, 40 Prozent kommen. Das ist im Moment durch den Energieausweis ein großes Thema. Was würden Sie sich hier vorstellen? Dass man eine zweite Versammlung ansetzt? Dass man einen Umlaufbeschluss macht?

Nein, ich sage, wenn die erste Versammlung mit 40 Prozent nicht beschlussfähig ist soll das Problem trotzdem dort erklärt werden und dann trotzdem ein Vorschlag dort erarbeitet werden und dieser Vorschlag sollte dann in einem Umlaufbeschluss zur Abstimmung kommen.

Und insoweit hat das schon einen gewissen Sinn weil auch 40 Prozent der Eigentümer, wenn sie sich dann halbwegs einig sind, sozusagen ein Signal senden: Das geht in die richtige Richtung. Oder wenn man bei den 40 Prozent schon merkt dass 20 % oder überhaupt nur 5 % dafür sind und 25 % dagegen, dann wird man auch sagen, da wird nicht recht was entstehen können.

Denn es gibt ja oft auch in Häusern wo einer ein Umweltfreak oder Fanatiker ist und sagt, das müssen wir machen und alle anderen sagen, wir haben eh Heizkosten von 50 oder 60 Cent, wir sind eh zufrieden, wir wollen nicht 30. Und der sagt aber, ich will 30 oder 20 haben, ich will Niedrigenergie haben, und und und. Und insoweit gibt es sozusagen das Mündlich-vor-Ort-Erklären einen Sinn - auch dann, wenn die 50 Prozent nicht da sind.

Was macht man dann wenn beim Umlaufbeschluss noch immer niemand zurück schreibt? Wir erreichen keine Mehrheit, 20 Prozent sagen Ja, 10 sagen nein, der Rest schweigt.

70 schweigen? Dann muss man sagen beim Umlaufbeschluss, wenn er schon bei der Hausversammlung nicht da war, es ist eine Verschweigung wenn er sich innerhalb von 14 Tagen oder einem Monat nicht äußert und nachweisbar zugestellt ist. Das muss dann schon, vor allem wenn es um gewisse Summen geht, nachweisbar sein. Weil es kann auch sein, dass man es gar nicht ausschickt, wer kann es beweisen, dass der das bekommen hat. Mit einem RSA-Brief, eingeschrieben muss man das machen. Wenn ein Haus renoviert wird, wo es um 100.000 Euro geht, ist das eine Geschichte wo man informieren muss.

Die Frage ist, welche Grenzen man einzieht?

Für welche Wertgrenzen macht man sich stark wo man sagt da braucht man das und da macht es Sinn? Auf der anderen Seite, je kleiner die Wertgrenze ist, umso eher braucht man weniger nachweisbare Geschichten. Je größer die Wertgrenze ist, umso mehr brauche ich sehr klare Regeln weil ich nicht jemanden verpflichten will, der von dem nichts erfahren hat. Es taucht dann immer wieder die Grundfrage auf: Ist es zulässig zu sagen, ja, der Eigentümer hat sich zu äußern.

Dann wären wir an diesem Punkt: 70 Prozent schweigen noch immer, auch beim Umlaufbeschluss?

Die 30 Prozent entscheiden, und da dann die Mehrheit davon.

oder wenn es 40 Prozent sind, dann halt die Mehrheit davon. Jetzt wären wir bei der Quorumslösung, wie tief kann man runtergehen, was macht man dann?

Derzeit ist es so dass 50% zustimmen müssen, **von allen anteile mehr als die Hälfte.** Man könnte eventuell einbauen, dass zumindest 2/3 oder die Hälfte... **beteiligt sein muss...** von dort dann wieder die Mehrheit.

Es sollte nicht sein, dass 10% dann praktisch mit 6 Stimmen bei 100 Miteigentümern die Mehrheit ist. Wenn 10% mittun und dann entscheiden von 10 6 Stimmen, dass das Haus um 100.000 Euro saniert wird. Das kann es nicht sein.

Es müsste ein Sockel eingezogen werden.

Man müsste ein Minderquorum einziehen, das könnte sein ein Drittel, die Hälfte oder zwei Drittel.

Wobei zwei Drittel nicht ganz unrealistisch ist, in der Praxis, oder?

Das heißt dass bei 66% die Hälfte zustimmen müsste, das heißt, dass 34 Prozent entscheiden könnten.

34 Eigentümer können für 100 ja sagen, wenn sich 34 überhaupt nicht rühren.

Wenn man 50% nimmt und davon die Hälfte, ist es ein bisschen wenig.

Aus der Erfahrung sehe ich eh, dass es sich meistens um 35-40 Prozent dreht die sich dann positiv mitteilen. Und ungefähr 30 Prozent sagen nein.

Man könnte das Spiel so machen, dass man sagt zumindest mehr als die Hälfte muss mittun und davon 2/3 zustimmen.

Man hat noch mehr Chance, dass man die Schweigenden weggibt.

Und meine Intention ist, dass ich sie erziehen will. Denn ich sage, Eigentum verpflichtet. Einen Brief auszufüllen und zu sagen: Ich bin für das oder für das, das kann nicht so schwer sein. Und einfach sagen: Ja oder nein, ich bin für das oder ich

bin für das nicht, das verlange ich von einer Eigentümergemeinschaft, von einem Miteigentümer, einfach an Respekt vor den anderen.

Es ist ärgerlich, wenn sich die Leute nicht kümmern.

Eigentümer verpflichtet auch. Man soll trotzdem die Kirche im Dorf lassen. Das heißt für mich: Allenfalls 49 von 100 können sich verschweigen, von den 51 braucht man dann eine qualifizierte Mehrheit von zwei Drittel.

Vielleicht noch ein Wort zur Mindestrücklage. Im Moment heißt es, dass eine angemessene Mindestrücklage eingehoben werden soll. Das ist von den Kosten nicht definiert im Gesetz, das ist allgemein gehalten. Ich aus meiner Praxis merke dass es sehr schwierig ist die Eigentümer zu überzeugen das Angemessene einzuheben. Angemessen ist immer mehr als die Leute wünschen. Halten Sie es für sinnvoll einen Sockelbetrag festzulegen?

Hier gibt es gerade Gutachten, die sich mit der Mindestrücklage im Wohnbau beschäftigen. Was da wirklich üblich ist - da geht es auch darum wann ist das Gebäude errichtet worden, wie alt ist es und wie ist der Zustand - und da gibt es für mich durchaus Sinn über eine sehr niedrige Mindestrücklage zu reden die auf jeden Fall einzuheben ist. Wo man einfach sagt, da gibt es in Parallelbestimmungen Rücklagen- **Sie meinen im WGG jetzt-** ja.

Und da ist die Frage ob man sich nicht da eventuell anlehnen kann, vielleicht ein bisschen darunter gehen kann. Aber immer ist grundsätzlich Rücklage von... einzuheben, ein entsprechender Eigentümerbeschluss kann aber anderes immer beschließen.

Klar, denn es bleibt im Prinzip ordentliche Verwaltung, das wäre ja jetzt auch schon möglich, mit Mehrheitsbeschluss darüber zu entscheiden, also könnte dann davon abgegangen werden.

Weil dann habe ich immer noch sozusagen den Sicherheitsfaktor: Nein, wir wollen das nicht. **Das ist halt die Frage in wie vielen Häusern die Mindestrücklage wirklich eingehoben werden würde. Also wie viele Eigentümergemeinschaften sich dann nicht vielleicht doch dazu entschließen, davon abzugehen. Und dann...**

Das ist das Recht der Eigentümer, das ist mir wurscht. Wenn sie sagen wir wollen nicht und wir wollen nicht ansparen für irgendetwas und wir haben keine Ziele dann akzeptiere ich das. Wenn es eine Mehrheit dafür gibt.

Das Thema Verständigung mittels Postweg oder Aushang: Im Moment brauchen wir beides - wir müssen Aushang machen und schriftlich verständigen. Haben Sie da eine Präferenz?

Ich bin für die Beibehaltung von beiden, weil der Aushang alleine für die die nicht im Haus sind nicht ausreicht. Und daher der Aushang aber sehr praktisch ist für die Eigentümer die dort wohnen und vorbeigehen. Die Doppelgeschichte aber eine gewisse Absicherung ist für die die nicht im Haus wohnen.

Interview Mag. Heribert Donnerbauer

Bei den Verwaltern wird oft beklagt, dass die Beschlussfassung langsam voran geht, dass Leute nicht zur Versammlung kommen, dass es keine Rückantworten gibt. Woran liegt es, dass die Beschlussfassung allgemein schleppend vor sich geht?

Ich kann nicht beurteilen, ob sich das negativ verändert hat in den letzten Jahrzehnten, das weiß ich nicht. Vielleicht war es immer so, vielleicht hat es sich verändert. Ich höre von manchen Verwaltern Klagen darüber, auch von manchen Wohnungseigentümern, die halt irgendeine Änderungen haben wollen und die nicht durchbringen, weil sie nicht zustande kommt, weil die Beschlussfassung nicht gegeben ist.

Und Gründe könnten sein, eine gewisse Gleichgültigkeit, dass man sagt, wenn bei mir alles passt, dann interessiert es mich eigentlich nicht besonders. Vielleicht auch fehlende Information was die Sinnhaftigkeit und die Gründe, warum solche Beschlüsse notwendig sind, betrifft. Ein Grund ist sicher auch die zunehmende, das schätze ich jetzt einmal, das ist eine Vermutung von mir, diese Werbung mit den Vorsorgewohnungen, die zunehmende Vermieterquote bei den Eigentumswohnungen. Wo es dann so ist dass der, der nicht dort wohnt, und es vermietet hat, sagt, wenn ich nicht hingehere dann kann nichts passieren oder ich habe kein besonderes Anliegen und habe daher kein Interesse.

Ich habe selber 2, 3 Eigentumswohnungen und mir geht es selber so, wenn ich keine Zeit habe, ja, man kriegt das zwar aber man denkt sich: ja was solls, es passiert eh nichts. Das könnten Gründe sein.

Auf der anderen Seite natürlich inhaltlich: Es gibt auch andere Meinungen von Verwaltern die sagen, wenn ich will, und ich muss mich halt bemühen darum, es ist zwar ein Aufwand, aber ich habe bislang immer noch alles durchgebracht was notwendig war außer halt Dinge, wo Eigeninteressen von einzelnen dahinter stehen. Gut, die können nicht immer durchgehen und müssen auch nicht immer durchgehen.

Aber so die Dinge, die notwendig waren, um insgesamt das Gemeinwohl des Hauses zu erhalten und den Erhaltungszustand herzustellen, um ausreichende Rücklagen zu haben...das habe ich alles immer durchgebracht. Vielleicht nicht beim ersten Mal, das war ein gewisser schwieriger Informationsprozess, Übertragungsprozess, und das halte ich eigentlich für den richtigen Weg.

Wenn ich jetzt schon weitergehe in den nächsten Punkt, wie sollte man was tun oder sollte ich was tun bin ich immer schon sehr vorsichtig was also hier Maßnahmen betrifft die in die Richtung gehen das Quorum sehr stark abzusenken oder Mehrheitsbeschlüsse im großen Ausmaß zuzulassen. Weil letztlich geht es immer schon ums Eigentum. Man muss da schon sehr vorsichtig sein, das ist jetzt nicht ein Beschluss, den man halt trifft, sondern das ist ein Beschluss wo man immer eingreift in Eigentumsrechte des einzelnen.

Natürlich ist halt ein gemeinschaftliches Eigentum, und das ist ein Wohnungseigentum doch wieder, schwieriger, wenn viele mitreden als wie wenn man alleine ist. Wenn man ein Haus hat, und das hat man alleine, dann kann man alleine darüber entscheiden. Wenn man eine Wohnung kauft, mit vielen anderen, dann muss man in Kauf nehmen, dass man mit anderen reden muss und Überzeugungsarbeit leisten muss. Das ist halt mühsam.

Aber die Lösung zu sagen: Senken wir einfach alles ab und machen Mehrheitsbeschlüsse, da steckt eine große Gefahr dahinter, dass kleine Gruppen- und oft sind es auch einzelne, die dann eine gewissen Anzahl von Wohnungen haben- dass die dann das dominieren, weil sich andere nicht interessieren und das ein bisschen fehlende Interesse, oder das fehlende Bewusstsein, dass es hier um wesentliche Fragen geht, ein bisschen ausnützen könnten. Also das ist eine Gratwanderung.

Ich sage jetzt nicht dass man nichts tun müsste oder sollte aber man muss vorsichtig damit umgehen. Ich möchte das nur nach einem längeren Diskussionsprozess und wirklich nur in einem gewissen geringeren Ausmaß, wo man sagen kann, da kann nichts passieren. Ich bin da eher vorsichtig.

Könnten Sie sich gewisse Themen vorstellen, wo man die Quoren schon senken kann, andere nicht? Da einen Unterschied zu machen?

Da wo es nicht um die Eingriffe in die einzelnen Interessen geht, wo es um allgemeine Anlagen, zum Beispiel Stiegenhaus geht, da kann ich es mir noch am ehesten vorstellen. Wenn es sehr stark in das Finanzielle geht, bei Rücklagen oder usw., da bin ich auch eher vorsichtig.

Die Frage ist wirklich nur: Weil der Verwalter sagt, mir ist es lieber, ich habe eine große Rücklage jedes Jahr und habe dann Geld um das zu verpulvern, sozusagen, anstatt wenn was ansteht wirklich die Überzeugungsarbeit zu leisten um zu sagen, das ist jetzt im Sinne aller notwendig, muss man das noch nicht machen. Und gerade jetzt wo man von Wohnungsverteuerung redet und von Verteuerung insgesamt im Wohnbereich ist halt, auch das ist ja diskutiert worden, eine verpflichtende Rücklage im Gesetz, nämlich nicht nur so wie jetzt allgemein gehalten, im Ausmaß...

Es gibt jetzt auch eine Verpflichtung, eine Rücklage zu bilden, aber in sehr unbestimmten Gesetzesbegriffen gehalten. Aber grundsätzlich gibt es die Verpflichtung. Aber deshalb jetzt in die Richtung zu gehen um verbindliche Prozentsätze oder absolute Zahlen festzulegen halte ich für sehr gefährlich. Denn eines ist klar, wenn Geld da ist wird es wegkommen. Also zurück wird nichts mehr kommen. Wenn eine Rücklage angesammelt wird, dann wird der Verwalter Wege finden, sie auszugeben. Und da ist es mir lieber, wenn ich da den Überzeugungsprozess dazu habe.

Auf der anderen Seite finden sich leider keine Wege ein Haus in Schuss zu halten, wenn nichts da ist. Das ist die Kehrseite.

Dafür sage ich ja: Angemessen ist o.k., aber das bedarf schon einer gewissen Überzeugungsarbeit meiner Meinung nach. Also sollten schon die Leute überzeugt werden davon und nicht überfahren werden.

Das Thema Thewosansanierung ist natürlich verbunden mit einer großen finanziellen Belastung, auf der anderen Seite sehe ich wieder eine Chance für das Haus, sinnvoll saniert zu werden.

Das ist sicher ein ganz ein wichtiger Bereich, gerade bei dem Thema Klimaerwärmung und Co2 Ausstoß, Kyoto Ziele...Da ist es einer der wesentlichen Maßnahmen, wo man drehen kann. Da gibt es zwei Dinge.

Das eine ist Überzeugungsarbeit zu leisten, das ist dann auch wieder die Aufgabe eines Verwalters, zu sagen: Bitte, was kann man sich ersparen und das den Leuten schmackhaft zu machen, zu sagen, ihr habt das in 5 oder 10 Jahre herinnen. Und dann hat man durch geringere Heizkosten eine gewisse Ersparnis. Da ist dann wieder die Kluft bei den Vermietern, das kann schon sein, dass die dann die Tendenz haben zu sagen: Bevor ich was ausgabe und der Mieter halt höhere Heizkosten hat, tangiert mich das nicht. Also das ist dann sicher ein schwierigerer Punkt in diesem Bereich.

Und auf der anderen Seite- aber da ist der Energieausweis durchaus ein geeignetes Instrument in diese Richtung zu sagen, die Wohnung wird besser, leichter vermietbar sein wenn sie geringere Heizkosten aufweist als ein Haus, das unsaniert ist. Das wäre der Sinn, dass das ein bisschen vergleichbarer wird. Werden wir sehen, ob es funktioniert. Das ist die Frage. Aber jedenfalls wäre es der Sinn, es auch den Vermietern schmackhaft zu machen. Jetzt etwas investieren heißt langfristig einfach stabiler und besser vermieten zu können.

Und der zweite Sinn ist auch dass rechtliche und steuerliche Anreize geschaffen werden müssen. Rechtlich meine ich damit, dass man (bei Ihnen geht es um das Wohnungseigentum? Da hilft die Mietzinsreserve wenig. Die können wir da nicht verwenden.) Aber schon auch in die Richtung Anreize zu bieten. Und steuerrechtlich? Dass man hier halt begünstigte Anspruchsmöglichkeiten macht.

Uns geht es immer um die Rücklagen. Wie man das dort berücksichtigen sollte und könnte. Wie man es schneller absetzen kann. Wenn ich jetzt die Sanierungsmaßnahmen wie zum Beispiel Wärmedämmung, auf kürzere Zeit absetzen kann, dann nützt mir das etwas. Jetzt verteile ich sie auf einen langen Zeitraum.

Der, der vermietet, der Selbstnutzer nicht. Der Selbstnutzer müsste direkte Förderungsanreize haben. Der Selbstnutzer hat den Vorteil, dass er geringere Heizkosten hat.

Und wie stehen Sie zur Wohnbeihilfe?

Die sozial Schwachen würden bei einer Thewosansanierung extra Unterstützung erhalten. Das ist eine Frage wie man das letztlich... die Wohnbeihilfe ist Ländersache und da möchte ich mich nicht einmischen, die Frage ist, wie das jedes Land gestaltet. Manche machen es über Wohnbauförderung oder Neubau, oder bei der

Althausanierung über das Darlehen, die kommen dann wieder den Bewohnern zugute. Die anderen machen es über direkte Wohnbeihilfen im stärkeren Ausmaß. Das ist jetzt schwer zu sagen, die Frage ist wie man das in diesem Zusammenhang... dass man sagt die erhöhten Kosten wegen der Sanierung... das wäre ein Weg

Man könnte eine Einkommensgrenze, eine Maximalbelastung ansetzen, dass man sagt, das ist noch zumutbar, darüber hinaus ist es nicht zumutbar für den einzelnen.

Im Wohnungseigentum ist es eh so, dass ich bei den Darlehen.....

Der Vorteil ist für jeden gleich, ist aber nicht einkommensabhängig.

Durch die Ersparnis ist es ein Vorteil. Eine gewisse Problematik bei so einem direkten Zuschuss ist- natürlich kann man sagen, es ist sozial treffsicher.

Auf der anderen Seite ist es dann so, dass zumindest im großvolumigen Wohnbau und von dem reden wir jetzt auch wenn es um Wohnungseigentum geht, dass dann eigentlich der Anreiz eher nur für sozial Schwache ist dort überhaupt zu wohnen. Da entstehen dann gewisse Ghettos, sage ich jetzt einmal.

Ich kenne es aus dem ländlichen Bereich, da geht es eher um Genossenschaftsbauten, nicht wirklich Eigentumswohnungen, aber natürlich auch. Die Mietkaufmodelle gilt es dann in Wohnungseigentum zu überführen. In Niederösterreich gibt es die Objektförderung, das heißt, der, der sehr wenig verdient bekommt mehr noch zusätzlich aus den Wohnbauförderungsmitteln monatlich drauf- eine geschützte Miete sozusagen. Das führt dann aber dazu, dass dort sehr stark nur sozial Schwache sind, weil der andere sagt: Die Miete, die ich dort zahlen muss wenn ich die Unterstützung nicht bekomme? Da baue ich mir gleich ein Haus, da gehe ich nicht in die Wohnung, wenn ich dort dasselbe zahle.

Und das ist dann eigentlich gar nicht so positiv, für alle nicht so positiv, was dort entsteht. Nein, es entstehen Einzelhaussiedlungen, man kommt weg vom großvolumigen Wohnbau, dort entstehen dann fast Sozialghettos. Ein negativer Auslöser. Leute mit wenig Einkommen bekommen eine 80-100m² Wohnung sehr günstig, was ich nicht kritisieren will, aber für den anderen kostet es dann relativ viel und der schaut dann, dass er von dort wekommt. Baut sich ein Haus oder kauft sich ein Haus. Und was dort überbleibt das ist dann eine negative Auslese. Das habe ich in meiner Gemeinde schon erlebt und das ist kein so guter Prozess.

Im Ministerialentwurf zum WEG 2002 gab es den Vorschlag dass man eine zweite Versammlung ansetzt wenn die erste Versammlung nicht beschlussfähig ist. Wäre das eine Möglichkeit?

Das ist sicher ein Weg. Die Frage ist nur, welche Konsequenzen hat diese zweite Versammlung bzw. ab wann ist die zweite beschlussfähig. Und das ist die Diskussion. Eine zweite zu machen halte ich auf jeden Fall für sinnvoll, zu sagen, es gibt einen Druck, noch mal eine machen zu müssen, wenn es bei der ersten nicht klappt.

Bei welchen Punkten und in welchem Ausmaß können wir diese Schwelle senken? Und da bin ich eher vorsichtig. Ich weiß, dass es viele gibt die da eher verlangen dass man relativ viele Bereiche und mit relativ geringen Quoren bei der zweiten beschließen soll. Aber da geht es um das Eigentum.

Wie kommt man dann trotzdem mit der schweigenden Mehrheit zurecht?

Durch Überzeugung. Es gibt Verwalter, ich glaube, dass der Herr Malloth da dazuzählt. Aber es haben mir ein paar gesagt: „Natürlich freue ich mich wenn ich es mit weniger machen kann, da habe ich es leichter. Aber ich habe noch nie etwas, was nicht notwendig war nicht durchgebracht, zwar mit mehr Mühen.“

Natürlich, man entlastet den Verwalter mehr. Von dort kommt es auch sehr oft weil die sagen, ich möchte nicht mit jedem reden und jeden anrufen und sagen: Bitte kommen Sie! Sondern wenn er nicht kommt hat er ein Pech gehabt und beim nächsten Mal beschließen wir es halt. Denn das Eigentumsrecht ist schon ein sehr starkes und so soll es auch bleiben. Denn wenn ich jetzt ein Haus habe kann auch keiner kommen und mir sagen ich soll die Türe anders machen oder ich muss Geld investieren oder nicht investieren. Aber ich verstehe schon, das sind die Gesamtinteressen und die Einzelinteressen die da zusammenstoßen. Aber da bin ich eher ein Hardliner, das gebe ich zu.

Es gibt ja dann auch noch die Problematik - bei Mehrheitsbeschlüssen mag es noch angehen, dass man sagt, man leistet Überzeugungsarbeit und irgendwann hat man dann die Hälfte zusammen, zumindest dass man den Beschluss fasst. Es gibt dann noch die Varianten des Verkaufes einer Hausbesorgerwohnung zum Beispiel, das muss einstimmig sein. Wenn ich dann einen Querulanten oder zwei im Haus habe und die lassen nicht mit sich reden...?

Darum sage ich ja, es gibt auch für mich Bereiche und ich sage nicht, dass man das überhaupt nicht anwenden soll oder nicht machen kann, aber ich bin da vorsichtig und man muss sich wirklich die einzelnen Punkte ganz genau ansehen wo das tragbar ist. Wo man wirklich sagt, o.k., da ist der einzelne so wenig berührt und wenn er sich nicht beteiligt, dann ist es halt so. Dann können auch die anderen das machen. Aber es gibt ja auch noch den anderen Fall wo in einem Haus ein starker Eigentümer ist weil er halt viele Wohnungen dort hat und der dann halt sagt, dass ist eh gut wenn die nicht viel wissen weil dann kommen sie nicht und ich mache das was ich will. Das kann es auch nicht sein.

Man braucht dann einen Minderheitenschutz.

Gerade bei den Wohnungen, wo Bauträger im Spiel sind und dann Wohnungen als Vorsorgewohnungen verkaufen. Oder wo viele sind die nicht dort wohnen, der macht dann was er will - mehr oder weniger. Und trotzdem heißt es Wohnungseigentum und daher gehe ich mal davon aus, als Wohnungseigentümer bin ich...in unserer Rechtsordnung kann mir ohne Zustimmung niemand etwas vorschreiben. So ist das Verständnis. Und daher muss man sehr vorsichtig damit umgehen.

Und wenn man was ändert da müsste man wahrscheinlich auch das Bewusstsein ändern, dass es nicht mehr so ist. Und man sich zumindest darum kümmern muss, ja oder nein zu sagen und nicht gar nichts, dass das nicht mehr geht.

Und so arg ist es ja wieder auch nicht, es gibt ja nicht nur Querulanten und Leute die sich gar nicht kümmern. Es gibt natürlich auch welche denen es nicht bewusst ist, dass das vielleicht eine wesentliche Frage ist. Die sagen, o.k., es kommt oder es kommt nicht. Es ist eh wurscht.

Da kann man mit Bewusstseinsarbeit arbeiten und so soll man es auch machen. Und bei den Querulanten habe ich auch schon allerhand erlebt in meiner beruflichen Praxis. Es sind schon oft auch die Verwalter, die die Dinge relativ oft schleifen lassen, und dann werden halt einer oder zwei als Querulanten abgestempelt, der sich halt wehrt gegen manche Dinge. Das Problem ist bei Abrechnungen, bei verschiedenen Maßnahmen, bei Vergaben, bei Versicherungsabschlüssen, ... es geht halt sehr schnell weil es um wenig geht für den einzelnen. Jetzt kommt einer und sagt, dass dort noch ein Angebot eingeholt wird für die Hausversicherung.

Das ist dann kein Querulant, das ist nur einer der sich kümmert.

Ja, aber er wird so hingestellt, ich habe das schon erlebt. Der Verwalter, dem das lästig ist, der sagt dann zu allen anderen: Was wollt ihr? Ich habe da eh 5 Angebote eingeholt und das ist das billigste und das gescheiteste, weil mit denen sind wir immer gut gefahren und wegen den 5 Euro, die das einen mehr oder weniger kostet, tun wir nicht herum.

Also, so etwas gibt es auch oft genug. Ich nehme die Verwalter da jetzt nicht ganz aus der Pflicht. Da gibt es natürlich auch eine große Bandbreite. Da die einen, die sehr ernsthaft und sehr gewissenhaft arbeiten und auf der anderen Seite die, die überhaupt nicht gewissenhaft arbeiten und dazwischen gibt es alles Mögliche.

Wie gesagt, auch das ist ein Punkt, wo man sagt, zum Teil stehen auch Verwalterinteressen dahinter, die auch durchaus legitim sind und auch zum Teil im Sinne der Gemeinschaft sind aber manchmal... Ich habe schon einige Querulanten erlebt, die Recht gehabt haben mit ihren Argumenten. Die hingestellt worden sind: Was wollt ihr, das ist eh ein Querulant! Nur weil sie vielleicht nicht jedem sympathisch waren. Vom Typ her.

Es gibt jetzt die Regelung: Aushang plus Versendung. Soll das so beibehalten werden? Macht das Sinn?

Das ist noch relativ neu und ich würde sagen man sollte noch die Erfahrungen abwarten bevor man etwas einschränkt. Ich meine die Möglichkeit etwas per Email zu versenden ist immer noch eine auf die man auch denken kann. **(die haben wir eh schon)**.

Die Frage ist, wie sehr...also, da kann ich keine abschließende Antwort geben. Da habe ich zuwenig noch an Rückmeldungen bekommen. Natürlich ist die Frage immer... Der Punkt ist ja der... die Verwalter wollen in Richtung Aushang und das

Versenden wegbekommen...das ist ja die Arbeit. Der Aushang ist ja eigentlich eh nicht die Arbeit. Und... ja, es gibt immer wieder solche Vorstöße...

Ehrlich gesagt persönlich für mich finde ich die Übersendung leichter...was die Arbeit betrifft.

Ach so? Das eine hängt man einmal hin, das andere muss man an 20 Leute verschicken.

Aber wie gesagt, den Aushang... also wenn das der Wunsch ist, den Aushang einmal wegzulassen, ok. Die Versendung ist wahrscheinlich eh das effizientere... zumindest das bequemere.

Gibt es noch einen Aspekt, den wir noch nicht behandelt haben und zu dem Sie gerne etwas sagen würden?

Contracting Modelle betreffen wieder mehr die Frage Vermieter/Mieter. Auch im Wohnungseigentumsbereich. Im WEG gibt es keine Hindernisse eigentlich rein mit den Wohnungseigentümern das zu machen wenn alle dafür sind.

Die Frage der Sanierung, wie könnte man das mehr anreizen? Im WGG gibt es die Möglichkeit, die wird auch nicht richtig ausgeschöpft, die dürfte kompliziert sein. Und im WEG Bereich und überhaupt im Bereich Mieter - Vermieter ist die Frage: Wer hat irgendetwas davon?

Und die Frage ist ob man so etwas zulassen soll und wie ist die Aufteilung. Logisch ist, dass der Mieter auch etwas davon haben muss. Man kann nicht sagen, der hat gar nichts davon. Also müsste es eine Teilung sein. Ein Teil bleibt beim Mieter und ein Teil geht in einen höheren Zins um einen Anreiz zu schaffen. Das geht wieder in Richtung thermische Sanierung- aber das ginge im WEG natürlich auch. Das wäre denkbar- zumindest bei den vermieteten spielt es eine Rolle.

Bei den vermieteten- das müsste sich der Eigentümer mit dem Mieter ausmachen. Man müsste die Voraussetzung im MRG schaffen.

Interview mit Dr. Winfried Kallinger

Es wird beobachtet, dass die Beschlussfassung langsam vor sich geht, manchmal gar nicht möglich ist. Wo sehen Sie hier allgemein die Gründe dafür?

Ja, es gibt ein formelles Problem. Das ist das, dass derjenige, der nicht mitwirkt an der Abstimmung nicht als zustimmend gewertet wird. Damit haben wir in vielen Fällen eine schweigende Mehrheit gegen die Maßnahme, einfach weil sie nichts tut. Das ist eigentlich das Hauptproblem.

Das heißt, wir haben kein Mitwirkungsquorum festgelegt, das auf jeden Fall, auch dann, wenn sich die anderen verschweigen, beschlussfähig ist. Das heißt, wenn von 10 Miteigentümern 6 einfach keine Lust haben weil es ihnen egal ist, dann komme ich nie zu einer Mehrheit. Das ist einmal ein Problem. Dort wo halt die Entscheidungsmöglichkeiten des Verwalters nicht ausreichen. In der ordentlichen Verwaltung wäre das theoretisch kein Problem.

In der Praxis ist das natürlich auch ein Problem, weil es den heldenhaften Verwalter, der Schlüssel austauscht um 254 Euro, sich das aus eigener Machtvollkommenheit traut, den gibt es halt nicht, auch wenn er es könnte. Und das Problem ist natürlich bei vielen älteren Häusern, dass viele Miteigentümer desinteressiert sind. Entweder haben sie die Wohnung vermietet, und die Kosten sind ihnen egal, weil es zahlt eh der Mieter - die Heizkosten z.B., jetzt bei der Thewosansanierung. Oder sie haben schon ein Alter erreicht, wo sie nicht wirklich wissen ob sie jetzt dafür sein sollen oder nicht. Diese Zweifelsfragen, und im Zweifel will man dann lieber nichts, weil das Haus fällt eh noch nicht zusammen. Das sind dann diese Dinge in der Gemeinschaft wo der aktive Part eigentlich immer in der Minderheit ist.

Wie wären Ihre Vorschläge, das zu ändern?

Mein Vorschlag ist ziemlich einfach: In der Willensbildung sollte ein Mitwirkungsquorum festgelegt werden nach deutschem Muster, da gibt es so etwas Ähnliches. Ein Abstimmung sollte sowohl im Bereich der ordentlichen, wenn es überhaupt notwendig ist, aber auch in der außerordentlichen Verwaltung, mit einem 50 % oder 2/3 Mitwirkungsquorum versehen sein. Das heißt, wenn meiner Vorstellung nach 50 %, oder wenn das zu radikal ist, von mir aus zwei Drittel die an der Abstimmung in irgendeiner Form mitwirken sollten, Mehrheitsbeschlüsse fassen können.

Also wenn von allen Miteigentümern 50 % mitwirken, und von denen wieder die Mehrheit beschließt, dann ist die Gesamtheit der Miteigentümergeinschaft gebunden an den Vorschlag.

Ich kenne auch die Variante von 50% zwei Drittel oder von zwei Drittel die Hälfte.

Ja, ok, das ist.. ich weiß, ich bin da vielleicht etwas radikaler, ich sage 50 Prozent reichen da allemal, aber der Magister Malloth hat gemeint... **ich habe ihn noch gar nicht gefragt...** da will ich nichts ausplaudern. Zwei Drittel ist auch o.k. Aber auf

jeden Fall sollte diese 100%, diese Regelung, wenn jemand nichts macht, als nicht zustimmend und damit als nicht mehrheitsbildend für die Maßnahme gerechnet wird, das sollte wegfallen. Zwei Drittel ist auch o.k., und davon die Mehrheit.

Es gab im Ministerialentwurf zum WEG 2002 schon die Variante, dass man eine zweite Versammlung ansetzt und in dieser dann... egal wer...

Das kostet unnötig Zeit und Geld.

Einen zweiten Weg... ja, das kann man machen... die erste vergebliche Abstimmung, dann im zweiten Anlauf mit dieser Konsequenz auszustatten... naja, ich könnte mich eigentlich schon beim ersten Mal damit auseinandersetzen. Das ist o.k., es ist ein bisschen mehr Administration aber kann man durchaus machen.

Die Frage ist, ob es unbedingt eine Versammlung sein muss?

Nein, nein. Ein Umlaufbeschluss wäre auf jeden Fall sinnvoll. Was mache ich bei einem ausländischen Eigentümer, dem das überhaupt wurscht ist? Das ist insbesondere im Bereich wo die Eigennutzung des Wohnungseigentums nicht mehr durchwegs gegeben ist, das ist bei älteren Häusern doch relativ häufig der Fall, dass die Leute weitervermietet haben. Dadurch wächst die Distanz zum Haus, die innere, oder überhaupt, bei Ferienwohnanlagen zum Beispiel, ganz klar.

Das heißt, Sie sehen die Möglichkeit eine Beschlussfassung in einer Versammlung herbeizuführen als gleichwertig mit dem Umlaufbeschluss?

Absolut, ja, beides gleich.

Wichtig ist, dass Abstimmungen mit Terminsetzungen verbunden werden dürfen.

Dürfen Sie jetzt auch, meistens tut man es jedoch nicht.

Sie meinen, dass die Rückantwort bis zu einem gewissen Datum, bis zu einem gewissen Zeitpunkt, ja, das ist sinnvoll, damit man klare Verhältnisse hat.

Es fehlt die Frist dazu eigentlich, ja stimmt, ich selbst setze eine Frist an, zum Beispiel drei Wochen.

Ja, das ist aber, ich weiß nicht wie das rechtlich ist, aber so gut wie nicht beigelegt. Damit eiert das sozusagen vor sich hin und man kommt nie zu einem Ergebniss-jahrelang.

Gut, wenn Sie jetzt meinen, man sollte die Quoren ändern, senken. Gibt es da dann eine Variante, wie man die Minderheit absichert?

Es gibt ja sowieso im WEG die Minderheitsrechte, ich glaube nicht, dass die zusätzlich ausgebaut werden sollen. Die sind eigentlich eh sehr umfangreich und durchaus ausreichend geregelt. Und das bleibt ja unbenommen, das Darüberfahren geht weder in der einen noch in der andere Form. Also ich glaube, die

Dreimonatsfrist, die gibt es ja sowieso, die Minderheitsrechte, in der außerordentlichen Verwaltung.

Nur in der ordentlichen Verwaltung kann gegen den Beschlussgegenstand selbst eigentlich kein Einspruch erhoben werden.

In der ordentlichen Verwaltung brauche ich gar keinen Beschluss eigentlich.

Und deshalb kann man nur Einsprüche gegen formelle Mängel erheben.

Das muss der Verwalter bewerten ob seine Maßnahme, die er vorhat, einer Beschlussfassung bedarf oder nicht.

Doch recht häufig macht man eine Befragung dann doch, um sich abzusichern.

Ja, das ist der Fall. Dann wird man wohl davon ausgehen müssen, dass es außerordentlich ist. Und dann gibt es eben die Minderheitsansprüche. Also, das bleibt jedem überlassen. Ich glaube nicht, dass diese Rechte ausgebaut werden müssen. Die sind ausreichend in meiner Sicht.

Das heißt, Sie würden auch diese Quorenänderung über die ordentliche und außerordentliche Verwaltung darüber ziehen, egal welches Thema, welche Kosten, unabhängig von der Art des Beschlusses? Das heißt, auch bei der außerordentlichen Verwaltung? Ja

Das Thema Einstimmigkeit, Verfügungsmaßnahmen, z.B. Verkauf der Hausbesorgerwohnung, da gab es auch Diskussionen, dass man das ein bisschen lockert, da man Einstimmigkeit braucht im Moment.

Das würde ich ebenfalls gleichsetzen, das ist eine ewige Diskussion, die einen wollen vermieten, die anderen wollen verkaufen, die dritten wollen gar nix machen, entschieden wird nichts.

Das glaube ich sollte auch dieser Regelung unterliegen. In Wirklichkeit spielen oft subjektive Momente eine Rolle. Verkauft man das dann nicht wieder an einen der eh schon im Haus ist, lauter solche Skurrilitäten. Ich meine, dass man hier genauso dieses Quorum einführen sollte, und ich sehe keinen Grund, wieso das nicht sein sollte. So wesentlich ist der Verkauf der Hausbesorgerwohnung auch nicht wirklich.

Ich nehme an, Sie sehen keine Risiken, die mit der Aufweichung verbunden sind? Weil Sie sagen, die Minderheitenrechte habe ich sowieso, die bleiben weiterhin. Gut, was sind die Vorteile?

Die Vorteile sind, dass man schneller zu Entscheidungen kommt und dass die Leute erzogen werden sich ein bisschen bewusster mit ihrem Haus auseinanderzusetzen. Und dass Trägheit, nichts tun, Wurschtigkeit, unter Umständen zu Überstimmung führen kann. Mehr als bisher.

Und das Stichwort Schutz des Eigentums?

Naja, das Stichwort Schutz des Eigentums wird in meinen Augen höher geschützt als bisher. Denn ich kann ja... nehmen wir als Beispiel energetische Sanierung. In dem Haus gibt es 20 Wohnungen, davon sind 12 vermietet. 8 Leute wohnen drinnen. Den 12 Leuten, die die Wohnung vermietet haben, ist die energetische Sanierung so etwas von wurscht, denn der höhere Instandsetzungsaufwand belastet die Rendite und die Energiekosten und die Heizungskosten zahlt eh der Mieter. Also was soll ich mir den Hintern lüften sozusagen. Die 8 die drinnen wohnen kommen nie im Leben zu einer Regelung. Jetzt ist das Problem dass das Quorum dieses Problem unter Umständen auch nicht löst. Ja. Könnte sein. Aber es ist eine größere Wahrscheinlichkeit.

Damit muss ich den Schutz des Eigentums zweiseitig sehen. Den Schutz des einzelnen Eigentums - das ist der eine Aspekt. Das ist durch die Minderheitsrechte gegeben. Ich glaube ausreichend. Und der Schutz des einzelnen im Verhältnis zur Gesamtheit der Eigentumsgemeinschaft. Und da sprechen Wertfragen des Hauses als solche und Nachhaltigkeit und alle diese Dinge eine große Rolle.

Dieselbe Diskussion, die rechtlich geklärt ist, aber immer wieder in den Köpfen spukt, ist die, wenn es oben reinregnet. Denn was interessiert mich das im 2. Stock, ich habe eh nicht die Terrassenwohnung. Also, das glaube ich, fördert eine solche Regelung, dass man sich bewusst macht: Ich darf durch Untätigkeit nicht die Gemeinschaft als solche schädigen. Für mich ist das eher eine Schädigung durch Untätigkeit, auch bei notwendigen Maßnahmen in der Gesamtheit gesehen. Und das egoistische, mir ist das egal, das in der jetzigen Regelung drinnen ist, ist eigentlich eine Schädigung, potenziell, der Gemeinschaft.

Weil eine notwendige Sanierung...nicht machbar ist.

Jetzt könnte man aber argumentieren: Der einzelne kann die einzelnen Maßnahmen bei Gericht versuchen durchzusetzen, nur ist das aber keine Gesamtlösung sondern ein Flickwerk wo dann meine Förderung abhanden geht.

Ja, da haben wir dann wieder das Problem. Wir sehen ja das Spannungsverhältnis in der energetischen Sanierung, im Erhaltungsbegriff. Weil der Erhaltungsbegriff beim Mietrecht angeknüpft wird im Wesentlichen. Damit kann ich im WEG überhaupt nichts anfangen. Denn das muss einmal kaputt sein das Haus. Zieht es durch die Spalten wie nur, ist aber leider Gottes das Holz nicht vermorscht, dann kann ich nichts machen, nichts. Nicht einmal im Sinn der energetischen Verbesserung, sofern sie nicht Erhaltung ist.

Weil immer Verbesserungsaspekte dabei sind. Eben.

Und damit wird es haarig aus dem Gesichtspunkt der Werterhaltung für die Gemeinschaft, der natürlich für den einzelnen auch wieder relevant ist.

Vielleicht noch ein Wort zum Thema Rücklage. Im Moment muss eine angemessene Rücklage eingehoben werden. Was immer das ist.

Da gibt es auch Diskussionen das zu ändern und einen Fixbetrag mit hinein zunehmen.

Da bin ich absolut positiv. Also das gilt ja überall. Ich habe also im geförderten Neubau den EVB, den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag. Im WGG gibt es den analog etwa. Nur im WEG-Recht sollte es das auch geben, wobei das ja nur heißt, dass die Mindestrücklage analog dem Gemeinnützigkeitsrecht- in der Höhe würde ich das auch festsetzen- von der Gemeinschaft auch wieder von demselben Quorum umgedreht werden kann.

Wenn die alle jetzt einhellig der Meinung sind, nein, das brauchen wir nicht, weil das Haus eh erst hergerichtet worden ist- nichts dagegen. Aber das Problem ist, dass ich die Leute nicht in Bewegung bringe, es ist etwas notwendig. Der Verwalter oder die Hausgemeinschaft leben noch immer mit 20 Cent oder irgendetwas aus irgendwelchen historischen Zeiten aus 1975. Aber die 1,5 oder 1,6 Euro, die heute notwendig wären, um die normale Erhaltung sicherzustellen, dafür brauche ich einen Beschluss.

Aber, da habe ich wieder das Problem des Vermieters, der Mietzins wird ja weniger unter Umständen. Also sage ich: Es muss eine Mindestregelung geben und wenn die Mehrheit auch mit dem Quorum sagt, nein, das brauchen wir nicht, dann ist es o.k. Aber ich komme in eine aktive Bewirtschaftung derzeit schwer hinein.

Andere argumentieren hier der Verwalter muss sich durchsetzen und soll einfach sagen, was angemessen ist.

Ja, Wünsche an den Weihnachtsmann gibt es immer, natürlich. Also...

Ich bin auch der Meinung, wenn es einmal wo steht, fällt es hundertfach leichter zu sagen, schaut her,...

Es ist auch eine Frage der Geschwindigkeit. Ich habe erlebt... ich habe eine Eigentumswohnung in Kitzbühel, und gerade als wir die gekauft haben, gab es einen vollkommen sinnlosen Rechtsstreit mit einem Nachbarn, wegen einer Baubewilligung, oder irgend so etwas. Und die haben aus der Reparaturrücklage die Rechtskosten beschlossen abzudecken. Da haben sich alle unheimlich aufgeregt weil sie geglaubt haben, es wird ihnen das Haus vor die Nase gebaut oder irgend so etwas. Das ganze hat nicht nur die Reparaturrücklage verbraucht sondern gesamt 450.000 ATS gekostet. Sinnlos. Es hat sich dann herausgestellt. Sie haben dann natürlich den Prozess verloren.

Und dafür waren alle schnell zu haben weil diejenigen die, das waren die Mehrheit, die davon betroffen waren, ihre eigene Betroffenheit zu Lasten der Gemeinschaft finanzieren konnten. Und das ist ein Unterschied. Und da geht es dann umgekehrt.

Wenn ich dann eine Mindestreparaturrücklage habe dann brauche ich gute Gründe, warum sie geringer werden soll. Z.B. es ist keine Sanierung notwendig, es ist alles in gutem Zustand, wir haben vorgesorgt, was auch immer. Aber problematisch wird es immer- Beschlussfassungen bekommen Sie dann schnell wenn das eigene egoistische Eigeninteresse abgedeckt ist. Die Gemeinschaft steht selten im Vordergrund.

Soweit denken die wenigsten.

Nein, nein, der hat sein Kastel - das ist seine Wohnung - und das genügt ihm. Alles andere ist im Prinzip zweitrangig was rundherum ist.

Gut, der Punkt Verständigung. Da gibt es immer wieder Diskussionen Aushang ja, Aushang nein. Nur schriftlich?

Schriftlich ist immer gescheit, das ist einfach eine Frage des Nachweises, der Sicherheit des Fristenlaufes. Also, bei Verständigungen bin ich eher dafür dass man das schriftlich macht. Ja, ich habe telefoniert mit ihm. Aber wann? Das ist dann immer die Frage. Also da bin ich sehr für die Schriftlichkeit. Schon alleine aus Objektivität. Es sollten aber auch elektronische Mittel reichen.

Und dann? Würden Sie den Aushang beibehalten? Denn im Moment dient der Aushang vor allem dem Beginn des Fristenlaufes für die Anfechtung.

Den Aushang halte ich für solche Dinge eher nicht für ausreichend. Also da würde ich schon eine qualifizierte Information für richtig sehen. Nicht nur Aushang. Also zusätzlich.

Der Aushang ist ganz gut, aber bringt in Wirklichkeit nicht viel. Es ist egal ob jetzt ein Zettel mehr im Stiegenhaus hängt. Aber mit den Rechtswirkungen, mit denen er jetzt ausgestattet ist, ist er zuviel. Insbesondere dort, wo nicht im Haus wohnende Eigentümer da sind.

Sie meinen, die wissen dann nicht wann die Frist zu laufen beginnt?

Ja, ich habe dann keinen Nachweis wann es ausgehängt worden ist, außer bei internen Unterlagen. Das sehe ich als ein bisschen problematisch.

Was könnte man daran ändern?

Naja, mein Gott, wenn ich eh eine elektronische Verständigung habe, wenn es eingeschriebene Briefe gibt? Das ist vielleicht ein bisschen teurer aber ich habe zumindest einen Nachweis. Ein Email kann ich antwortmäßig auch nicht türken.

Nein, aber es kann nicht ankommen.

O.k., das ist eine Frage der Vorsicht. Unter Umständen ist das aber genau das gleiche wie mit dem Aushang, wenn er heruntergerissen worden ist. Das Problem habe ich sowieso immer.

Gibt es von Ihrer Seite noch irgendetwas was Sie dem anfügen wollen?

Nein, das sollte von meiner Sicht aus reichen. Ich würde vielleicht den Erhaltungsbegriff nicht an das Mietrechtgesetz koppeln sondern ich würde einen Erhaltungsbegriff speziell für das Wohnungseigentumsgesetz einführen. Nicht abgeleitet vom MRG sondern verstärkt in Richtung Werthaltigkeit und Nachhaltigkeit ausbauen. Sozusagen Dinge, die der Verbesserung dienen. Auch dann, wenn sie nicht unter den eigentlichen Reparaturbegriff im Sinne der Erhaltung fallen. Das die eher in die ordentliche Erhaltung hineinkommen. Also eine

Erweiterung des Begriffes der ordentlichen Verwaltung. Das wäre ein möglicher Weg.

Aber im Prinzip ist es mit einer vernünftigen Willensbildung nicht mehr notwendig wenn ich zu einer schnelleren und rascheren Entscheidung komme. Und die Diskussion ob es sinnvoll ist oder nicht eh in den Minderheitenrechten angesiedelt ist.

Ich wollte schon fragen, was der Vorteil wäre wenn mehr in der ordentlichen Verwaltung enthalten ist? Das ist ja nur dann ein Vorteil, wenn der Verwalter sich auch traut, selbständig zu entscheiden. Sonst hängt man wieder am Quorum.

Ja, für mich ist es ein systematischer Widerspruch. Denn ich habe ein Mietrechtsgesetz, eine divergente Interessenlage. Da ist der Hausherr, dort ist der Nutzer, der Mieter. Das ist nicht dasselbe.

Im Wohnungseigentum habe ich den nutzenden Eigentümer, der ist gleichzeitig auch der Hausherr. Ich habe eine andere Interessenlage, deshalb kann es schon nicht systematisch und logisch zusammenpassen. Es ist nicht das Gleiche. Und hier sollte man diesen Begriff der Bewirtschaftung des Hauses und der Verwaltung und der Verbesserung des Hauses eher dem Unternehmensbegriff nachbilden. Das ist anders als beim Mietrecht.

Beim Mietrecht habe ich wie gesagt den Mieter, der möchte seine Ruhe haben, möglichst wenig zahlen und das Haus soll in Ordnung sein. Der Hausherr möchte möglichst viel Miete bekommen und möglichst wenig hineinstecken, ist auch klar. Und ich habe eine ganz andere Situation. Der Wert des gemeinschaftlichen Eigentums sollte eigentlich auch direkt eine Rücklagenkoppelung haben zum Wert des einzelnen. Und ich habe eine homogene vernetzte Interessenlage zwischen Nutzungsrecht und Eigentumsrecht. Und nicht eine divergente. Und daher verstehe ich es eigentlich auch gar nicht, dass man das dort rechtssystematisch am Mietrechtsgesetz anknüpft.

Ja stimmt, es ist immer wieder problematisch wenn man Dinge umsetzen möchte und die scheitern dann oft daran dass es nicht mehr ordentliche Verwaltung ist. Notwendig ist es zwar...

Ja, das entsteht... ein 18er im MRG hat auch eine ganz andere Interessenlage als die Sanierung in einem Wohnungseigentumshaus. Also es ist für mich rechtssystematisch unlogisch. Das sind Äpfel und Birnen.

So streng...

Ja, natürlich, denn da geht es um Schutzrechte. Aber wie gesagt, da habe ich dann die Situation, der arme Mieter ist vom potenziell reichen Hauseigentümer zu schützen vor Übergriffen wirtschaftlicher Art. Und der Übergriff wirtschaftlicher Art im Wohnungseigentum passiert immer in der Sphäre des Eigentümers. Das ist ganz...

Der Gesetzgeber hat es sich vielleicht leicht gemacht und historisch ist das ja entstanden aus dem Übergewicht des Bauträgers und des Verwalters gegenüber den ursprünglich armen Wohnungseigentümern. Das ist rechtshistorisch, so muss man das sehen. Die Reform des Wohnungseigentums war aus einer Übergriffssituation externer Mitwirkender. Aber jetzt ist das nicht mehr so, es gibt ja brave Verwalter und schon gar brave Bauträger.

Ja, und es gibt andere Notwendigkeiten, das ändert sich ja. Wer hat schon vor 10 Jahren über die Notwendigkeit der Thewosan- oder der energetischen Sanierung in dem Ausmaß nachgedacht wie heute?

Nehmen Sie den Energieausweis, das ist ja so typisch. Man muss in eine jetzige Gesetzesänderung mit hineinnehmen, dass der Energieausweis, ich glaube aus der Hauptmietzinsreserve bezahlt werden darf. **(Das ist ja auch nicht fix?)**

Ja, eben, das ist doch grotesk. Für das Wohnungseigentum ist das so etwas von grotesk, denn ich habe ja indirekt die gleichen Regelungen für das Wohnungseigentum. Anstatt dass jeder froh ist, dass sein Haus analysiert wird.

Ja, da hängen wir in der Luft im Moment..

Ja, haben wir wirklich keine anderen Sorgen im Zeitalter der Klimadiskussion ob irgendwer die 2500 Euro für den Energieausweis irgendwo zahlt? Ich sehe schon ein, dass der Nutzer vielleicht im Mietrechtsgesetz eine andere Interessenlage hat. Weil für den Hausherrn ist es unter Umständen bei einem Verkauf nicht unwichtig weil er die Haftungsfrage hat.

Ja, aber er kann es noch selber entscheiden, ob er den Energieausweis macht oder nicht. Wenn er dann dafür haftet, ist das sein Problem.

Ja, das ist sein Problem. Beim Wohnungseigentum ist die Interessenlage völlig homogen. Denn wenn ich meine Wohnung verkaufe oder ich sie vermiete, dann muss ich ja eh irgendetwas tun dem Mietern und dem Käufer gegenüber und ich hafte als einzelner Wohnungseigentümer. Und dann diskutiere ich darüber ob der Verwalter das machen darf oder nicht? Das ist irgendwo absurd. Das sollte doch ein ureigenstes Interesse sein diese Mittel aufzubringen und das Haus zu dokumentieren.

Am billigsten ist es ja...

Natürlich, denn dann habe ich wenigstens eine objektive Grundlage. Wenn ich es nicht mache dann entsteht zunächst kein Problem. Ich erspare mir 2500 Euro ungefähr und dann verkaufe ich die ganze Bude, ich muss ihn ja nicht vorlegen. Dann hat das nicht 150kWh Verbrauch sondern 180 und dann habe ich ein schweres Gewährleistungsproblem als Verkäufer. Wenn einem das lieber ist dann streiten wir darüber wer es zahlt und machen es nicht. Das ist ja alles dumm.

Was wird angenommen wenn man keinen vorlegt?

150kWh- Durchschnittswert.

Das ist schlecht. Beim Neubau sind wir bei 20 state of the art.

Niedrigenergiehausstandard- ja stimmt.

Ja, aber 150 ist schlecht.

Wenn es noch schlechter ist dann hat man ein Problem.

Natürlich. Und das kann durchaus sein, z.B. bei undichten Fenstern. Dass die im Sinn des Erhaltungsbegriffes noch nicht reparaturnotwendig sind weil sie noch nicht vermorscht sind. Das kann unter Umständen auf das Objekt bezogen dann schlechter sein.

Also, darum sind diese Diskussionen ein bisschen müßig. Aber wie gesagt, im Wohnungseigentum finde ich es absolut Luxus sich nicht um sein Eigentum zu kümmern und das nicht zu dokumentieren, damit man weiß was Sache ist. Was der Wert den ich da habe, der Vermögenswert, was der kann.

Egal ob das ist im Erbfall, im Vermietungsfall, im Verkaufsfall oder einfach nur als Sicherung des Vermögens.

Im Miethaus ist es wieder eine andere Interessenslage des Mieters. Der sagt, deswegen habe ich auch keine anderen Heizkosten nur weil der Hauseigentümer weiß was der Energieverbrauch ist - der rechnerische. Also wieder eine andere Anknüpfung.