

I. Vorweg zum Verständnis

Die folgenden Ausführungen wenden sich an alle, die eine Eigentumswohnung kaufen wollen oder eine solche schon nützen. Sie setzen Schwerpunkte dort, wo die meisten Probleme auftreten, und wollen damit dem/der einzelnen Wohnungseigentümer/in helfen, sich in dieser schwierigen Materie **praktisch zu orientieren**. Eine vollständige Behandlung der Hintergründe, der Entstehung, Weiterentwicklung und Auslegung des WEG 2002 im Sinne der Fachliteratur wäre hier nur hinderlich, würde der Darstellung der Realität die Spannung nehmen.⁸

Der Autor will sachlich bleiben, aber auch aufrütteln. Dazu bietet sich der Stoff immer wieder an. Wohnungseigentümer/innen sollen sich hier in die **Probleme einlesen** können – möglichst bevor sie auf sie zukommen.⁹ Sich vor Schaden schützen kann nur, wer die Gefahr rechtzeitig erkennt.

Das Wohnungseigentum hat der Befriedigung des Wohnbedürfnisses zu dienen und darf nicht zum Objekt ungezügelter Geschäftsinteressen verkommen. Es geht um eine **ausgewogene Machtbalance**, gegeben durch die oft (un)eingeschränkte **Verfügungsmacht** des Verwalters einerseits und der Entscheidungsfähigkeit der Wohnungseigentümer/innen auf ihren Liegenschaften mit ihrer ebenso (un)eingeschränkten **Haftung** andererseits – eine Rechtsatsache, die nur wenigen bewusst ist.

Das österreichische Wohnungseigentumsrecht ist zwar auf ein Demokratieverständnis hin ausgerichtet, das dem/der Einzelnen Mitentscheidungsrechte einräumt, aber auch deren Gebrauch abverlangt. Die in der Eigentümergemeinschaft oft vorherrschende Passivität führt jedoch zur Fremdbestimmung durch den Verwalter, wenn jene nicht in der Lage ist,

8 Es gibt im Buchhandel den Gesetzestext des WEG mit Erläuterungen und Kommentaren mit einiger Judikatur, die den Wohnungseigentümer/innen bei Anwendung des Wohnungseigentumsrechts und der Kontrolle der Wohnungseigentumsorganisatoren und der Verwalter helfen können, z. B. *W. Kolmasch*, Das Wohnungseigentumsgesetz, 2006, *W. Rosifka*, Rechte & Pflichten als Wohnungseigentümer, 2006.

9 *H. Barta/J. Mentschl*, Verständnisbarrieren im WEG 2002, Teil 1–5, in *GdW-Inf.* 2003-1-1, 2003-2-1 2003-3-1, 2003-4-1, 2003-5-1.

etwa einem problematischen Verwalter mit Mehrheitsweisungen entgegenzutreten und nötigenfalls unverzüglich den Verwaltungsvertrag aufzukündigen.

Dieser muss wissen, dass er nur **Dienstleistungsorgan**¹⁰ und nicht ein „Machthaber“ ist, der sich am fremden Eigentum parasitär festsetzen und es damit im Gegensatz zur Wohnungseigentums-idee in Frage stellen kann. Grundlage dieser Arbeit des Autors sind 45 Jahre Erfahrungen als Obmann des Schutzverbandes „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“.¹¹ Demzufolge ist seine Sichtweise auch kritisch. Wenn hier von „dem Wohnbauträger“, „dem Verwalter“ usw. die Rede ist, sind nicht alle gemeint, aber viele, sehr viele. Die folgende Zweckbehauptung ist nur eine Mär: Wir Verwalter „... leisten sensationell gute Arbeit für Konsumenten und Investoren, und die Früchte unserer Bemühungen werden durch einige Wenige vernichtet“.¹² Konsumentenschützer haben da andere Erfahrungen.¹³

Dass es auch in anderen privatwirtschaftlichen Bereichen Missstände und Korruption in Österreich gibt, etwa in der Pharmaindustrie und ihren Vertriebsmethoden, steht aber außer Zweifel.¹⁴ Korruption ist also keinesfalls auf den öffentlichen oder halböffentlichen Bereich beschränkt.

II. Die Eigentumswohnung im österreichischen Wohnungsbestand

Die Eigentumswohnung spielt in der Wohnungsversorgung der österreichischen Bevölkerung quantitativ eine nicht unbedeutende Rolle. Für das Jahr 2012 hat die Statistik Austria im Mikrozensus für das österreichische Bundesgebiet den **Bestand an Eigentumswohnungen** und ihren durchschnittlichen **Wohnungsaufwand** pro m^2 (€) wie folgt erhoben:

Österreich gesamt 377.800/3,54, davon im Burgenland 2100/2,94, in Kärnten 17.100/2,85, in Niederösterreich 50.300/3,74, in Oberösterreich 47.800/3,66, in Salzburg 34.100/4,04, in der Steiermark 56.900/3,77, in Tirol 45.000/3,28, in Vorarlberg 21.000/2,82, Wien 103.500/3,49.

10 H. Barta/J. Mentschl, Der Verwalter als Vollzugs- und Dienstleistungsorgan, Teil 1, 2, in GdW-Inf. 2007-2-1, 2007-3-1.

11 40 Jahre GdW, Teil 1–3, in: GdW-Inf. 2004-3-1, 2004-4-1, 2004-5-1.

12 Thomas Malloth, Fachverbandsobmann der Immobilienreuhänder, in ÖIZ, 1/2011, S. 21.

13 Salzburger Nachrichten, 12. 1. 2008, S. 5.

14 Kurier, 29. 4. 2012, S. 13.

Der **durchschnittliche Aufwand** für eine Eigentumswohnung errechnet sich aus Betriebs- und Erhaltungskosten mit € 294 ($m^2/\text{€ } 3,54$) und setzt einen Kaufpreis (mit Zinseszinsen) voraus. Der durchschnittliche Aufwand für eine Hauptmietwohnung beträgt € 463 ($m^2/\text{€ } 6,69$) und ergibt sich aus Miete und Betriebskosten.

Der Vergleich kann aber zu Fehlschlüssen führen, wenn man den Kaufpreis der Eigentumswohnung (mit Zinseszinsen) nicht einkalkuliert, der bei einer Mietwohnung entfällt.¹⁵

III. Anspruch und Wirklichkeit

- a) Das Wohnungseigentum wurde nach dem Zweiten Weltkrieg in Österreich geschaffen, um die Folgen der **Bombenschäden** am Wohnhausbestand zu überwinden, also so entstandene Baulücken zu schließen. Deren Eigentümer waren entweder nicht in der Lage oder auch nicht willens, den Wiederaufbau zu organisieren, oder überhaupt unbekannt. Dazu kam die **ideologisch** begründete Vorstellung, **Eigentum** sei ein gesellschaftsstabilisierendes Element.
- Im Großen und Ganzen geht das WEG 2002 noch immer wie das WEG 1948 und das WEG 1975 von der **Fiktion** einer überschaubaren Wohnungseigentums-Liegenschaft mit etwa 20 Wohnungen aus, bewohnt von Selbstnutzern, die einander kennen und ihre Probleme, wie z.B. die Erhaltung der allgemeinen Teile, einvernehmlich, zumindest mehrheitlich leicht lösen können. Diese Sicht ist von der Praxis schon längst überholt worden: durch die Errichtung von **Großanlagen** mit vielen Miteigentümern, durch die Bildung sog. **Mischhäuser** und der Verwertung der Eigentumswohnungen zur Kapitalanlage (mit **Vermietung**).
 - Auch die selbstgenutzte Eigentumswohnung wird als Kapitalanlage empfohlen, obwohl sie im Fall der Überschuldung des Wohnungseigentümers/der Wohnungseigentümerin **zwangsversteigert** werden kann, womit aber das Wohnrecht verloren geht. Wohnungseigentum ist auch kein starkes Recht, wie vielfach behauptet wird, denn es handelt sich ja nur um ein **Nutzungsrecht** an einem wohnungseigentumstauglichen Objekt, verbunden mit einem **Miteigentumsanteil** (§ 2 Abs. 1 WEG).

15 Die Angaben sind entnommen der Statistik Austria, Stand 14. 6. 2013.

b) Der Begriff Wohnungseigentum allein schon bewirkt falsche Vorstellungen:

- So die vom **Alleineigentum**, wonach die einzelnen Wohnungseigentümer/innen keinen gemeinsamen Verpflichtungen, Haftungen usw. unterlägen und sich um gemeinsame Angelegenheiten nicht kümmern müssten.

Die Irreführung mit dem Begriff Eigentum beginnt schon damit, dass in Inseraten Eigentumswohnungen in der Rubrik „Eigentum“ (nicht Miteigentum) angeboten werden und Statistiken Wohnungseigentum und Alleineigentum gemeinsam erfassen und so Mietverhältnissen gegenüberstellen.

- Viele Wohnungskäufer/innen sind sich deshalb nicht im Klaren, dass sie mit dem „Wohnungskauf“ nur **Miteigentumsanteile** erwerben und damit in eine Eigentümergemeinschaft, also auch in eine **Solidar- und Haftungsgemeinschaft**, eintreten, die ihnen nicht nur Pflichten auferlegt, sondern auch den Gebrauch von Rechten im Allgemeininteresse abverlangt, wie die Kontrolle der Verwaltungstätigkeit oder die Kündigung eines pflichtvergessenen Verwalters.
- Das Miteigentum wieder bedingt, dass der/die Einzelne in Angelegenheiten des gemeinsamen Eigentums von der Haltung der **Mehrheit**, manchmal sogar aller, abhängig ist. Diese Mehrheit ist bisweilen passiv, will „ihre Ruhe“ haben, ignoriert ihre Mitverantwortung, scheut auch eine Konfrontation, die im Interesse der gemeinsamen Sache liegt, wie die Forderung nach einer ordentlichen Abrechnung (vgl. Pkt. XXX).

Wer nichts tut, der handelt auch, wie hier, indem er Missstände passiv legitimiert und sich mitverantwortlich macht. Legistisch ist diese **Inaktivität** nicht sanktioniert.¹⁶ Aber schon Robert Musil stellte fest: „Die ganz große Gemeinheit entsteht heute nicht dadurch, dass man sie tut, sondern dadurch, dass man sie gewähren lässt.“

- Laut OGH (v. 26. 8. 2008, 5 Ob 175/08 h) können sogar Wohnungseigentümer/innen, die nicht in der Liegenschaft wohnen, vom Verwalter verlangen, dass er ihre Adressen nicht an ihre Miteigentümer/innen weitergebe, um von diesen nicht „behehligt“ zu werden, etwa mit gemeinsamen Anliegen, wie der Verwalterkündigung – eine sonderbare Auffassung des OGH von Gemeinschaft, der hier Anlegern eine destruktive Sonderstellung in der Gemeinschaft einräumt (vgl. Pkt. XVI).

16 H. Barta, Mitbestimmung und Wohnungseigentum, Gedanken zum österreichischen Defizit an wohnrechtlicher Mitbestimmung, WISO 4/1983, S. 29 f.

- All das wäre nicht so tragisch, würden viele Verwalter, wie es § 1009 ABGB von ihnen verlangt, ihre Pflichten „emsig und redlich“ erfüllen. Sie folgen aber dem **Marktprinzip**, das heißt: „Höchster Ertrag bei geringstem Aufwand“, also der Gier, nicht der Moral.¹⁷ Daher ist es wichtig, dass zumindest die Anteilsmehrheit jeder Liegenschaft von sich aus handlungsfähig und handlungswillig ist.

IV. Wohnungseigentümer/innen brauchen Zivilcourage und Geduld

Artikel I unserer Bundesverfassung lautet: „Österreich ist eine demokratische Republik. **Ihr Recht geht vom Volke aus.**“ Dieses Prinzip gilt grundsätzlich auch für die Verwaltung von **Wohnungseigentumsliegenschaften** – im Rahmen der geltenden Gesetze, insbesondere des WEG. In diesen kleineren, für die Einzelnen überschaubaren Einheiten sollte Demokratie, die direkte und die indirekte, besonders gut funktionieren, ja eine Schule für den Gebrauch demokratischer Prinzipien im Gesamtstaat sein.¹⁸ Die Praxis zeigt jedoch: Dem ist leider meist nicht so!

- a) Dies erklärt sich nicht zuletzt aus den **Widersprüchen**, die dem Wohnungseigentumsrecht innewohnen:
 - Die Wohnungseigentümer/innen bilden gemäß § 2 Abs. 5 WEG zur Verwaltung ihrer Liegenschaft eine **Eigentümergeinschaft**. Dem **Verwalter** steht jedoch gemäß § 20 Abs. 1 WEG die Verwaltung der Liegenschaft zu (vgl. Pkt. XXXVI).
 - Gemäß § 28 Abs. 1 WEG entscheidet die **Mehrheit** in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung, gemäß § 18 Abs. 3 WEG ist aber der Verwalter ihr direkter Vertreter mit der unbeschränkbaren **Handlungskompetenz** gegenüber Dritten. Das heißt: Wenn der Verwalter namens der von ihm vertretenen Eigentümergeinschaft einen Kredit aufnimmt und dieses Geld veruntreut, haftet die Eigentümergeinschaft gegenüber der Bank.¹⁹ Eine Gefahr, der sich Wohnungseigentümer/innen kaum bewusst sind. Manche dieser Kreditverträge enthalten eine Klausel, wonach der Kredit fällig

17 Die Gier nach dem schnellen Profit hat auch Papst Franziskus in seiner Osterbotschaft 2013 verurteilt.

18 H. Barta, Mitbestimmung und Wohnungseigentum, Gedanken zum österreichischen Defizit an wohnrechtlicher Mitbestimmung, WISO 4/1983, S. 57 f.

19 Kurier, 13. 10. 2012.

zu stellen ist, falls die Eigentümergemeinschaft den Verwaltungsvertrag aufkündigt, und so kettet der Verwalter die Eigentümergemeinschaft an sich.²⁰

- Die **Verwalterbestellung** ist gemäß § 28 Abs. 1 Z. 6 WEG Angelegenheit der Wohnungseigentümer/innen. Sie erfolgt aber bei Neubauten de facto durch den **Bauträger** über den Kaufvertrag, später oft durch die (wechselnden) Gesellschafter einer VerwaltungsgmbH (vgl. Pkt. XIX).
- Verwalter behaupten sich bisweilen nur mit **Herrschaftsstrategien**²¹ (vgl. Pkt. XXXIII). In Großanlagen ist ein Verwalterwechsel durch die Mehrheit ohnedies kaum organisierbar.
- Das Interesse der Wohnungseigentümer/innen liegt bei Befriedigung ihres Wohnbedürfnisses (oder bei einer Kapitalanlage). Im Gegensatz dazu ist der Verwalter Geschäftsmann und agiert eben nach dem **Marktprinzip** (vgl. Pkt. III) – so weit zumindest, dass sein (Voll-)Machterhalt nicht in Frage gestellt wird.
- Den Wohnungseigentümer/innen, den Laien, meist über die Rechtslage mangelhaft informiert, oft unentschlossen und uneinig, steht der Verwalter mit seiner **(Voll-)Macht** (vgl. Pkt. XXIII) gegenüber, als Fachmann überlegen durch seine Schulung und organisatorisch durch seine Kanzlei und mit dem geballten Willen zur Gewinnmaximierung. Aber schon Lord John Acton (1834–1902) hatte grundsätzlich erkannt: „Macht korrumpiert.“
- Der Versuch mancher Eigentümergemeinschaften, durch Bevollmächtigung von **Hausvertrauensleuten**, Hausausschüssen usw. ein Gegengewicht zum Verwalter zu schaffen, verdeutlicht die Problematik der Situation: Man benötigt Vertreter, um den Vertreter im Zaum zu halten (vgl. Pkt. XVIII). Wie soll diesen Umständen begegnet werden? Vor allem muss in den Wohnungseigentümer/innen das **Bewusstsein** geweckt werden,
- dass der Verwalter ihr weisungsgebundener **Dienstleister** und nicht ihre vorgesetzte Autorität ist (vgl. Pkt. XXIII),
- dass sie gemäß § 2 Abs. 5 WEG eine Eigentümergemeinschaft bilden, d. i. eine **Rechtspersönlichkeit**, die gemäß § 18 Abs. 1 WEG sogar geklagt werden kann (mitgegangen, mitgefangen, mitgehangen!),
- dass man sich einer solchen Rechtslage nicht passiv hingeben darf, sondern im gemeinsamen Interesse **handlungsbereit** sein muss: wenigstens durch Teilnahme an Eigentümerversammlungen (Abstimmungen), durch Kontrolle der Abrechnungen u. a. (vgl. Pkt. XXX),

20 OGH v. 29. 1. 2013, 10 Ob 44/12 m.

21 GdW-Inf. 1997-5-11, 1993-2-4.

- dass das **Allgemeininteresse**, z. B. gemäß den Prinzipien der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit, vor individuellen Wünschen stehen muss (vgl. Pkt. XXXII).
- b) All das ist allerdings leicht gesagt und setzt oft einen schwierigen **Bildungsprozess** voraus, der zu einem entsprechenden (Selbst-)Bewusstsein der Wohnungseigentümer/innen führen soll.
- Den erforderlichen Rahmen müsste der **aufrichtige Umgang** mit der Idee des Wohnungseigentums sein, und zwar
 - durch Politiker und Bauträger, die hintergründig noch immer die Vorstellung vom Alleineigentum, von der „Stadtvilla“, wecken,
 - durch Verwalter, die Dienstleister sein wollen,
 - durch Behörden, die das Wesen des Miteigentums verkennen und oft meinen, der/die Einzelnen könne so ohne weiteres einen Mehrheitsbeschluss herbeiführen.
- c) Das **WEG müsste klarer gestaltet und geordnet** werden, sodass sich auch rechtlich nicht geschulte Wohnungseigentümer/innen leichter zurechtfinden können. Wie schwierig dies auf Grund des WEG 2002 ist, zeigt z. B. folgender Sachverhalt: Gemäß § 19 WEG kann die Eigentümergemeinschaft einen „Verwalter bestellen“. Dass zur Bestellung ein Mehrheitsbeschluss gem. § 24 erforderlich ist, kann man diesem Paragraphen nicht entnehmen, auch nicht, dass mit einer solchen Bestellung konkludet, d. h. durch Handeln, ein Verwaltungsvertrag abgeschlossen wird, der dem Verwalter gemäß § 20 Abs. 1 WEG in der ordentlichen Verwaltung eine weitreichende Vollmacht einräumt. Das **Muster eines Verwaltungsvertrags** im WEG mit Mindestbestimmungen wäre hier sehr nützlich.
- Übrigens:** Wie man sich in Verwalterkreisen das Verhältnis Verwalter/Wohnungseigentümer/innen vorstellt, kann man der Auskunft des Fachverbandsobmanns der Immobilientreuhänder (WKO), Mag. Thomas Malloth, zu einem Fensteraustausch entnehmen: „Es wäre diesbezüglich ratsam, den **Verwalter zu bitten**, die Fenster selbst in Augenschein zu nehmen, um keinen Sachverständigen hinzuziehen zu müssen.“ Fenster sind als Teil der Außenhaut allgemeine Teile und fallen, sofern nichts anderes einstimmig vereinbart worden ist, unter die Erhaltung der Gemeinschaft, vertreten vom Verwalter. Es ist geradezu absurd zu meinen, Wohnungseigentümer/innen müssten einen Sachverständigen vorerst auf eigene Kosten bestellen, wenn der Verwalter der „Bitte“ nicht entspricht, pflichtgemäß selbst den Schaden in Augenschein zu nehmen.²²

22 IMMO-Kurier, 19. 3. 2011.