

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Wien X., Wiedner Gürtel 1d - Tel., Fax: 01/504 20 78

Postanschrift: 1123 Wien/Fach 7 - ZVR-Zl. 640488901

E-Mail: gdw.me@utanet.at - Homepage: www.gdw.at



GdW - PRESSEDIENST

Presseinformation

WAS DIE SCHNELL VOR DER NATIONALRATSWAHL DURCHGEPEITSCHTE WOHNRECHTSNOVELLE 2006 (WRN) NICHT BESEITIGT HAT: DIE OHNMACHT DER WOHNUNGSEIGENTÜMER/INNEN IM SPANNUNGSFELD VERSCHIEDENSTER GESCHÄFTSINTERESSEN

Die Anbieter werben für die "Traumwohnung" im "Eigentum", das jedoch nur ein Miteigentum mit allen sich daraus ergebenden Problemen (Haftung usw.) ist. Der Begriff "Eigentümergeinschaft" (seit 2002) im § 18 ff. WEG statt "Wohnungseigentümergeinschaft" verstärkt diese falsche Vorstellung.

Das "starke" Recht des Miteigentums sollte gem. §§ 28, 29 WEG die Mehrheit der Wohnungseigentümer wahren. Je größer die Liegenschaften und damit die Zahl der Anteile, der Großanteile und der vermieteten Wohnungen, desto schwieriger wird die Mehrheitsbildung und damit die Entscheidungsfähigkeit der Gemeinschaft, wodurch die Wohnungseigentümer den Interessen Dritter preisgegeben werden: der Verwaltungen, der Professionisten, der Versicherungen, der Banken usw. Der Gesetzgeber hat sich bei der Novellierung des WEG mit diesen Fragen nicht einmal auseinandergesetzt, geschweige denn sie zu lösen versucht.

Der **Schwäche der Mitbestimmung** steht keineswegs eine Verringerung der Pflichten gegenüber, im Gegenteil. Kann die Gemeinschaft ihre Interessen nach den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit nicht wahren, dann steigen die (vermeidbaren) Kosten und auch die Haftung für dadurch zahlungsunfähig gewordene Miteigentümer. "Wer sich's nicht leisten kann, muss ausziehen", ist dann die Devise, denn die **Sozialklausel** ist schon 1994 aus dem WEG gestrichen worden und seither nicht einmal mehr diskutiert worden.

Als wirksamste Maßnahmen gegen den pflichtvergessenen Verwalter wird die Auflösung des Verwaltungsvertrages mit Mehrheitsbeschluss gepriesen. Die dazu nötige Mehrheitsbildung ist aus den oben angegebenen Gründen oft nicht möglich, aber auch dann, wenn sich der Verwalter mit einer Clique aus dem Kreis der Wohnungseigentümer absichern kann, die er auf Kosten der anderen begünstigt.

Manche Verwalter nützen ihre organisatorische Überlegenheit (Büro) um die Wohnungseigentümer in ihrem Sinne zu beeinflussen oder machen Schwierigkeiten, wenn sie die eigene Minderheit kontrollieren will, etwa bei Delinquenz.

Die Minderheitsrechte gem. § 29 WEG sind oft schwer durchsetzbar oder gar Totes Recht.

Bis zur rechtswirksamen Entscheidung über Anträge auf Legung einer ordentlichen und richtigen Abrechnung kann es Jahre dauern, der Antrag auf Legung einer Vorausschau, wenn gleich im Jänner eingebracht, wird u.U. erst Monate später verhandelt und dann abgewiesen, weil man rückwirkend keine Vorausschau legen kann. Der dem Antragsteller vom Gericht zugesprochene Kostenersatz ist nicht einklagbar, wenn auf viele Antragsgegner aufgeteilt werden muss, etwa der Betrag von € 100,- auf 100 Verpflichtete. All das war bei der jüngsten Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes kein Thema. Dafür hatte schon die Verwalterlobby mit ihrem Einfluss auf Lehre, politische Entscheidungsträger und damit die Gesetzgebung gesorgt.