

UM 18.00 UHR  
GEHT ES LOS!

**AK**

**WIEN**

# WOHNRECHT-KOMPAKT

WALTER ROSIFKA, WOHNRECHTSEXPERTE

Diese Veranstaltung wird per Video aufgezeichnet und allen Teilnehmer:innen im Anschluss zur Verfügung gestellt



# WOHNEN IN WIEN

**WOHNEN IM WOHNUNGSEIGENTUM / WAS IST ORDENTLICHE, WAS IST  
AUßERORDENTLICHE VERWALTUNG / WAS SIND DIE LAUFENDEN KOSTEN /  
MINDERHEITSRECHTE VON WOHNUNGSEIGENTÜMER:INNEN**

---

# Nützliche links

Vieles zu Miete, Genossenschaftswohnungen, Eigentum und Co.:

- <https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/index.html>
- <https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen/index.html>
- <https://wien.arbeiterkammer.at/service/musterbriefe/wohnen/index.html>

Speziell zum Vortragsthema:

- [https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen/Wohnen\\_im\\_Eigentum.html](https://wien.arbeiterkammer.at/service/broschueren/wohnen/Wohnen_im_Eigentum.html)
- <https://wien.arbeiterkammer.at/service/musterbriefe/wohnen/eigentum/index.html>

# AK WOHNRECHTSTELEFON

Haben Sie Fragen zum Mietrecht, zu Betriebskosten, Mietzins, Kaution oder Kündigung?

Haben Sie Probleme mit einem/einer Immobilienmakler:in?

Gibt es Streitigkeiten mit dem/der Verwalter:in Ihrer Eigentumswohnung, oder innerhalb der Wohnungseigentümer:innen?

Telefonische Auskunft:

Montag – Freitag, 8 Uhr - 12 Uhr

Dienstag von 15 Uhr - 18 Uhr

Tel.: +43 1 50165 1345

# INHALT

- 1. DIE EIGENTÜMER-GEMEINSCHAFT - (m)eine „Firma“**
- 2. ORDENTLICHE / AUßERORDENTLICHE VERWALTUNG - Erhaltung, Verbesserung, liegenschaftsbezogene Verträge**
- 3. MINDERHEITSRECHTE VON WOHNUNGSEIGENTÜMER:INNEN**
- 4. WAS SIND DIE LAUFENDEN KOSTEN – Betriebskosten, Beiträge zur Rücklage, Aufwendungen, Annuitäten**
- 5. VERÄNDERUNGEN AN/IN DER WOHNUNG**

# WOHNUNGSEIGENTUM

## WAS IST WOHNUNGSEIGENTUM?

Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft

ingeräumte dingliche **Recht**, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und alleine darüber zu verfügen.

# WOHNUNGSEIGENTUM

## WER KANN WOHNUNGSEIGENTÜMER:IN SEIN?

- **Jede einzelne natürliche oder juristische Person** kann Miteigentümer einer Liegenschaft sein und zusätzlich ein damit verbundenes Wohnungseigentum (= ausschließliches Nutzungs- und Verfügungsrecht) an einem auf der Liegenschaft befindlichen Wohnungseigentumsobjekt haben.
- **Eine Eigentümerpartnerschaft**

# WOHNUNGSEIGENTUM

AN WELCHEN OBJEKTEN KANN WOHNUNGSEIGENTUM BESTEHEN?

- Wohnungen
- Sonstige selbstständige Räumlichkeiten
- Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Eine selbstständige Wohnung kann **auch ein Reihenhaus oder ein freistehendes Haus** sein (= nebeneinander stehende Eigentumswohnungen).

Es kommt in der Praxis selten aber doch vor, dass **auf einer größeren Liegenschaft mehrere Einfamilienhäuser** errichtet werden und an dieser Liegenschaft Wohnungseigentum begründet wird. **Reihenhausanlagen** werden fast immer in dieser Form errichtet.

# WOHNUNGSEIGENTUM

## NUTZWERTFESTSETZUNG

Bei der Festsetzung der Nutzwerte wird jedes sich auf der Liegenschaft befindliche wohnungseigentumsfähige Objekt, an dem Wohnungseigentum begründet werden soll, bewertet.

Grundlage der Nutzwertfestsetzung ist stets die konkrete Widmung des zu bewertenden Objektes (Wohnung, Lager, ...).

- Die **Größe des Nutzwerts** ist in weitere Folge **ausschlaggebend für das Stimmgewicht** bei Beschlussfassungen/Abstimmungen der Wohnungseigentümer:innen!
- Die **Größe des Nutzwerts** ist in weitere Folge **ausschlaggebend für den Anteil an den Gemeinschaftskosten**, den die jeweiligen Wohnungseigentümer:innen zu bezahlen haben.

# WOHNUNGSEIGENTUM

## MINDESTANTEIL

Nach der Durchführung dieser Bewertung (Nutzwertfestsetzung) wird

- der Nutzwert jedes einzelnen Wohnungseigentumsobjektes (zB Geschäftsräumlichkeit Top 1 hat Nutzwert 235, Wohnung Top 2 hat Nutzwert 102, usw)
- zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft (zB 1788) in Beziehung gesetzt.

**Die sich daraus ergebenden Bruchzahlen** (zB 235/1788, 102/1788 usw) entsprechen dem Verhältnis des Nutzwertes des konkreten Wohnungseigentumsobjektes zum zusammengerechneten Nutzwert aller Wohnungseigentumsobjekte.

# DIE EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

EINE „FIRMA“

# DIE EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Als Wohnungseigentümer:innen sind Sie jeweils Mitglieder einer Eigentümergeinschaft.

Das Gesetz bestimmt die Eigentümergeinschaft als juristische Person.

Ihr kommt in Angelegenheiten der Verwaltung Rechtspersönlichkeit zu - § 18 WEG

Sie haben Rechte und Pflichten gegenüber der Eigentümergeinschaft und auch gegenüber den anderen Wohnungseigentümer:innen. Sie werden sich manchmal Mehrheitsbeschlüssen beugen müssen, die Ihnen nicht passen.

Denn Sie können als Teil einer Eigentümergeinschaft nicht wie eine Alleineigentümerin bzw. ein Alleineigentümer handeln

# DIE EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Ob es sich jetzt um den Abschluss oder die Änderung der Feuerversicherung für das Gebäude oder den **Umbau des gemeinsamen Spielplatzes** handelt, ob **ein Dachdecker mit der Sanierung des kaputten Hausdaches beauftragt** werden soll oder ..., immer handelt es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten.

Die gesamte Wohnhausanlage muss betreut und erhalten werden, **es sind verschiedene Verträge** (mit dem Hausverwalter, mit Versicherungen, der Reinigungsfirma, Handwerkern, Versorgungsunternehmen etc) **zu schließen**, laufende Zahlungen müssen abgewickelt werden.

Die Eigentümergeinschaft bzw alle Wohnungs- und Miteigentümer müssen vor Behörden vertreten werden.

# DIE EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Auf einer Liegenschaft, die im Miteigentum mehrerer/vieler Personen steht, gibt es im laufenden Gemeinschaftsleben viele Anknüpfungspunkte, die sich auf alle Wohnungseigentümer oder aber zumindest auf mehrere Wohnungseigentümer beziehen.

Dabei ist es **wichtig, zwischen den verschiedenen Arten der gemeinschaftlichen Fragestellungen, Aufgaben und Probleme zu unterscheiden.**

**Man unterscheidet folgende Bereiche**

- **Angelegenheiten der Verwaltung,**
- **Maßnahmen der Verfügung,**
- **Gebrauchshandlungen und**
- **Individualrechte des einzelnen Wohnungseigentümers.**

# DIE EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Nicht in allen Bereichen kommt der „Eigentümergeinschaft“ als juristischen Person die Kompetenz zu, Beschlüsse zu fassen und/ oder eine bestimmte Maßnahme zu setzen oder zu genehmigen und/oder Verträge abzuschließen. Im Grund nur im Bereich der „Verwaltung“.

Dies gilt auch für den Hausverwalter.

**In manchen Bereichen/Angelegenheiten sind**

- **einstimmige Vereinbarungen oder**
- **die Zustimmung aller Wohnungseigentümer notwendig.**

# DIE EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Werden zB an gemeinschaftlichen Teilen/Anlagen/Räumen/Flächen Veränderungen vorgenommen, die keinen Eingriff in die „rechtliche Substanz“ bedeuten, **handelt es sich um Verwaltungshandlungen**.

So sind etwa der Umbau der Gemeinschaftsfläche Spielplatz in eine Gemeinschaftsfläche Parkplatz oder die Sanierung der Fassade inkl Aufbringung eines Vollwärmeschutzes Verwaltungsangelegenheiten; sie obliegen der Eigentümergemeinschaft.

Hingegen ist etwa **der Verkauf** der ehemaligen Hausbesorgerwohnung oder **des gemeinsamen Flachdachs/Dachbodens**, die im gemeinsamen Eigentum aller Mit- und Wohnungseigentümer:innen stehen, **eine Verfügungshandlung**.

# DIE EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

## VERWALTUNGSHANDLUNGEN

**Verwaltungshandlungen** werden in der Regel entweder **vom Verwalter selbständig durchgeführt**, ohne Rücksprache **oder die Wohnungseigentümer:innen stimmen darüber ab.**

**In der Regel reicht für Verwaltungshandlungen ein Mehrheitsbeschluss.**

Beispiele dafür wären etwa

- der Umbau der gemeinschaftlichen Waschküche in eine Gemeinschaftssauna
- Dachreparatur
- Anbringung einer Wärmeschutzfassade
- Umstellung der zentralen Heizungsanlage von Gas auf eine Wärmepumpe

# DIE EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

## VERFÜGUNGSHANDLUNGEN

**Verfügungshandlungen** können **nur einstimmig** durch Vereinbarung aller Miteigentümer:innen getroffen werden. Beispiele dafür wären etwa

- der **Verkauf der allgemeinen Räumlichkeit** Hobbyraum als Lagerraum (= Neuschaffung eines Wohnungseigentumsobjektes),
- der **Verkauf eines gemeinschaftlichen Flachdaches** an eine Wohnungseigentümer:in, die daraus eine Terrasse zu seiner Eigentumswohnung machen möchte;
- der Ankauf eines Teils der Nachbarliegenschaft.

# DIE EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

**Gewisse Abwehrhandlungen** aus der (Mit-)Eigentümerstellung, wenn etwa ein Liegenschaftsnachbar oder ein Miteigentümer der Liegenschaft eigenmächtig und rechtswidrig Eingriffe in das gemeinsame Eigentum tätigt, sind ebenfalls Ausfluss der Verfügungsmacht.

Beispiel: Auf dem Gemeinschaftsparkplatz einer Wohnhausanlage parken widerrechtlich Eigentümer der Nachbarliegenschaft

Derartige Eingriffe **können mit der Eigentumsfreiheitsklage selbständig von jedem/r einzelnen Wohnungseigentümer:in** abgewehrt werden.

# DIE EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

## ORDENTLICHE VERWALTUNG

Zur ordentlichen Verwaltung (§ 28 WEG) zählen insbesondere:

- ordnungsgemäße Erhaltung der gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft,
- die Beseitigung von ernsten Schäden des Hauses, die in einem Wohnungseigentumsobjekt auftreten,
- Aufnahme von Darlehen für Instandhaltungsarbeiten,
- Bildung einer angemessenen Rücklage,
- Einhebung der laufenden Vorauszahlungen der Wohnungseigentümer,

# DIE EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

## ORDENTLICHE VERWALTUNG

Zur ordentlichen Verwaltung (§ 28 WEG) zählen insbesondere:

- angemessene Versicherung der Liegenschaft,
- Bestellung des Verwalters und die Kündigung/Auflösung des Verwaltungsvertrages,
- Erlassung und Abänderung einer Hausordnung,
- Erstellung und Vorrätighaltung eines Energieausweises für das gesamte Gebäude,

# DIE EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

## AUßERORDENTLICHE VERWALTUNG

Zur außerordentlichen Verwaltung (§ 29 WEG) zählen **alle Verwaltungsmaßnahmen, die über die ordentliche Verwaltung hinausgehen**. Das sind vor allem:

- sämtliche Verbesserungsarbeiten an der Liegenschaft, zB der Einbau eines Aufzuges oder einer Gegensprechanlage,
- Veränderungen von allgemeinen Teilen der Liegenschaft und Anlagen, zB der Umbau einer Waschküche in eine Sauna, die Neuschaffung von Autoabstellplätzen oder eines Kinderspielplatzes im Hof,
- der Abschluss von Mietverträgen (über allgemeine Teile der Liegenschaft, zB über einen Autoabstellplatz) mit Wohnungseigentümern.

# DIE EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

## AUßERORDENTLICHE VERWALTUNG

Wie wird über Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung abgestimmt?

- Je nachdem, worüber abgestimmt wird, sind im Gesetz Mehrheitsentscheidungen oder Einstimmigkeitsbeschlüsse vorgesehen.

Über **Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die über die Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung hinausgehen**, entscheidet die Mehrheit der Wohnungseigentümer. Unter solchen Veränderungen sind in der Regel nützliche Verbesserungsarbeiten zu verstehen.

**Einstimmigkeit ist zB** für den Abschluss von Mietverträgen (über allgemeine Teile der Liegenschaft) mit Wohnungseigentümern erforderlich.

# DIE EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

## AUßERORDENTLICHE VERWALTUNG

Beispiele für Veränderungen bzw nützliche Verbesserungen, die mit Mehrheit beschlossen werden können:

- Einbau eines Aufzuges
- Errichtung einer Handy-Antennenanlage
- Aufstellen einer gemeinschaftlichen Wäschespinne im gemeinschaftlichen Hausgarten
- Umstellung einer ölbefeuerten Zentralheizungsanlage auf Fernwärme
- Umgestaltung einer gemeinschaftlichen Grünanlage durch das Pflanzen von Sträuchern
- Errichtung eines Müllhäuschens

# BESCHLÜSSE FASSEN

## EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Zur Willensbildung in der Eigentümergemeinschaft dient vornehmlich die **Eigentümerversammlung**, so heißt es im Gesetz. Beschlüsse der Gemeinschaft sollen also primär in einer Versammlung erfolgen, bei persönlicher Anwesenheit möglichst vieler Eigentümer.

- Der **Verwalter ist verpflichtet**, mindestens alle zwei Jahre eine Eigentümerversammlung einzuberufen (außer eine 2/3-Mehrheit der Wohnungseigentümer beschließt etwas anderes).
- Überdies **können mindestens drei Wohnungseigentümer, die zusammen mindestens ein Viertel der Anteile haben**, vom Verwalter schriftlich **die Einberufung einer Eigentümerversammlung verlangen**, wenn sie dafür einen wichtigen Grund angeben.

# BESCHLÜSSE FASSEN

- Weiters kann auch jeder einzelne Wohnungseigentümer eine Eigentümerversammlung organisieren und einberufen – selbst ohne Beiziehung des Verwalters. Dies ist vor allem dann anzuraten, wenn es um Probleme mit dem Verwalter und um den Beschluss von Maßnahmen gegen ihn geht.

# BESCHLÜSSE FASSEN

## VERSTÄNDIGUNG VON EINER BESCHLUSSFASSUNG

Die Einladung zu einer Eigentümerversammlung **muss mindestens zwei Wochen vorher erfolgen**, darin müssen wichtige inhaltliche Themen (die Beschlüsse, über die abgestimmt werden soll) schon bekannt gegeben werden.

Die **Einberufung der Eigentümerversammlung** ist dabei jeder/m WE durch

- Anschlag an einer für alle Wohnungseigentümer:innen deutlich sichtbaren Stelle des Hauses (bei mehreren Häusern oder mehreren Stiegehäusern an einer entsprechenden Mehrzahl solcher Stellen) und

- Übersendung

schriftlich zur Kenntnis zu bringen.

# BESCHLÜSSE FASSEN

## UMLAUFBESCHLUSS

- Auch wenn die Wohnungseigentümer:innen in einer Eigentümerversammlung wohl am umfassendsten über gemeinsame Angelegenheiten diskutieren können, ist es nicht verboten, Beschlüsse auf andere Weise zu fassen.
- Ein Beschluss kann also auch außerhalb einer Eigentümerversammlung, etwa auf schriftlichem Weg zustande kommen. Ein so gefasster Beschluss wird meist „**Umlaufbeschluss**“ genannt. Dabei erhält zB jede/r WE den zur Abstimmung gelangenden Beschlusstext schriftlich übersandt und schickt ihn mit dem Vermerk „einverstanden“ oder „nicht einverstanden“ unterschrieben zurück.

# BESCHLÜSSE FASSEN

- Eine solche Beschlussfassung erfolgt **manchmal auch ergänzend** zu den in einer Eigentümerversammlung schon abgegebenen Erklärungen. Es kann ja vorkommen, dass nicht alle WE bei der Versammlung anwesend sind und (noch) keine Mehrheit (oder wenn gefordert: Einstimmigkeit) zustande kommt.

Um zu einer Mehrheit (oder Einstimmigkeit) zu gelangen bzw um es wenigstens zu versuchen, müssen/können dann noch auf schriftlichem Weg die Stimmen der übrigen Wohnungseigentümer:innen eingeholt werden.

# BESCHLÜSSE FASSEN

## BESCHLUSSVORAUSSETZUNGEN UND –BEDINGUNGEN

- Es muss sich um eine Verwaltungsangelegenheit handeln

Es kann nicht oft genug gesagt werden: Über Angelegenheiten, die nicht zu den Verwaltungsangelegenheiten zählen, können keine wirksamen Beschlüsse gefasst werden.

- Ein Beschluss ist erst wirksam, nachdem **allen Wohnungseigentümern Gelegenheit zur Äußerung** gegeben wurde
- Das **Stimmrecht der Wohnungseigentümer ist prinzipiell persönlich auszuüben** (bei einer Eigentümerpartnerschaft nur durch beide Partner gemeinsam)

Die Vollmacht muss schriftlich sein. Die Vollmachtserteilung darf nicht länger als drei Jahre zurückliegen. Die Vollmacht muss auf die Mitwirkungsbefugnis gerichtet sein.

- Das Stimmgewicht der Wohnungseigentümer

Der Grundsatz: „Eine Person/ein Kopf – eine Stimme“ gilt nicht. Das Stimmgewicht jedes Wohnungseigentümers richtet sich nach der Größe seines Miteigentumsanteils.

# BESCHLÜSSE FASSEN

## BESCHLUSSVORAUSSETZUNGEN UND –BEDINGUNGEN

- Prinzipiell sind alle Wohnungseigentümer der Liegenschaft an der Beschlussfassung teilnahmeberechtigt, bei der Berechnung der Mehrheit sind alle Wohnungseigentümer zu berücksichtigen.
- Ausschluss vom Stimmrecht

Ausnahmsweise sind Wohnungseigentümer in bestimmten Fällen vom Stimmrecht ausgeschlossen, und zwar bei so genannten Interessenkollisionen.

Wenn die Eigentümer über ein Rechtsgeschäft, ein Rechtsverhältnis oder einen Rechtsstreit abstimmen, von dem ein Wohnungseigentümer der Liegenschaft betroffen ist, darf der eigentlich „befangene“ Miteigentümer nicht abstimmen. Er darf aber mitdiskutieren.

# BESCHLÜSSE FASSEN

## WIE BERECHNET SICH DIE MEHRHEIT?

- Als Grundregel für das wirksame Zustandekommen eines Beschlusses der Gemeinschaft gilt weiterhin, dass die Zustimmung von so vielen Mit- bzw. Wohnungseigentümer:innen erforderlich ist, dass **eine Mehrheit aller Miteigentumsanteile** an der Liegenschaft gegeben ist; also **mehr als 50% aller im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile**.
- **Alternativ** ist nun aber auch folgende Mehrheitsberechnung zulässig: Es muss **eine Mehrheit von 2/3 der abgegebenen Stimmen** vorliegen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile. In diesem Fall **muss die Mehrheit (2/3 der abgegebenen Stimmen) überdies zumindest auch noch 1/3 aller Miteigentumsanteile erreichen**.

# BESCHLÜSSE FASSEN

## BEISPIEL ZUR MEHRHEITSBERECHNUNG

Bei einer Eigentümerversammlung soll der Hausverwalter gekündigt werden. Trotz ordnungsgemäßer Verständigung sind nur wenige Miteigentümer anwesend, sodass von den insgesamt 2.201 Miteigentumsanteilen nur 978 repräsentiert sind.

- Ein „normaler“ Mehrheitsbeschluss braucht mindestens 1.101 Anteile (die Hälfte von 2.201 sind 1.100,5. Das geht sich mit den Anwesenden nicht aus.

Bleibt die Alternativvariante: Wenn alle Anwesenden ihre Stimme abgeben, braucht der Beschluss jedenfalls eine Zustimmung von mindestens  $\frac{2}{3}$  der Anwesenden (im konkreten Fall: mindestens 652 Eigentumsanteile) und er braucht aber auch noch mindestens  $\frac{1}{3}$  aller 2.201 Eigentumsanteile (= im konkreten Fall: 734 Anteile).

Um einen wirksamen Beschluss zu fassen, muss man **bei der Abstimmung beide Hürden nehmen**. Die Zustimmung von zB 720 Eigentumsanteilen würde nicht reichen.

# BESCHLÜSSE ANFECHTEN

## ALLGEMEINE ANFECHTUNGSMÖGLICHKEIT

- Die **Fristen zur Anfechtung** eines Beschlusses – egal ob in einer Eigentümerversammlung oder auf andere Weise zustande gekommen - **laufen erst, wenn der Beschluss durch deutlich sichtbaren Hausanschlag bekannt gemacht** wurde. (Zusätzlich ist ein bei einer Versammlung gefasster Beschluss allen WE zuzusenden)
- **Jeder Wohnungseigentümer und jede Wohnungseigentümerin** kann innerhalb eines Monats ab Anschlag eines Beschlusses im Haus beim Bezirksgericht verlangen, dass die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses gerichtlich festgestellt wird.

# BESCHLÜSSE ANFECHTEN

## ALLGEMEINE ANFECHTUNGSMÖGLICHKEIT

Als Anfechtungsgründe können geltend gemacht werden:

- formelle Mängel,
- Gesetzeswidrigkeit oder
- das Fehlen der erforderlichen Mehrheit

Die Anfechtungsmöglichkeit aus diesen Gründen bezieht sich auf alle Beschlüsse, sowohl über Angelegenheiten der ordentlichen wie auch über Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung.

# BESCHLÜSSE ANFECHTEN

## ALLGEMEINE UND SPEZIELLE ANFECHTUNGSMÖGLICHKEIT

Beschlüsse über Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung können aber überhaupt nur aus den zuvor genannten Gründen bekämpft werden.

**Bei Beschlüssen über Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung** (zB Verbesserungsarbeit) kann **zusätzlich auch eine spezielle Anfechtung und inhaltliche Überprüfung des Beschlusses** wegen "übermäßiger" Beeinträchtigung beim Bezirksgericht beantragt werden.

# BESCHLÜSSE ANFECHTEN

## SPEZIELLE ANFECHTUNGSMÖGLICHKEIT

Jeder Wohnungseigentümer, der bei einem diesbezüglichen Mehrheitsbeschluss überstimmt wurde, kann

- mit einem Antrag die gerichtliche Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses verlangen.

Der Antrag muss **innen drei Monaten** (wenn der Wohnungseigentümer von der beabsichtigten Beschlussfassung und ihrem Gegenstand nicht gehörig verständigt wurde, binnen sechs Monaten) **ab Anschlag des Beschlusses im Haus** beim Bezirksgericht eingebracht werden.

# BESCHLÜSSE ANFECHTEN

## BEI MASSNAHMEN DER AUßERORDENTLICHEN VERWALTUNG

Das Gericht hat den Mehrheitsbeschluss aufzuheben, wenn

- **die Veränderung den Antragsteller übermäßig beeinträchtigt** oder
- die Kosten der Veränderung aus der Rücklage auch unter Berücksichtigung von in absehbarer Zeit anfallenden Erhaltungsarbeiten nicht gedeckt werden können.

Eine Aufhebung des Beschlusses aus dem zweitgenannten Grund (mangelnde Deckung aus der Rücklage) hat dann nicht zu erfolgen, wenn

- die Mehrkosten von der beschließenden Mehrheit getragen werden, oder
- es sich überhaupt **um eine Verbesserung handelt, die allen Wohnungseigentümern eindeutig zum Vorteil gereicht.**

# BESCHLÜSSE ANFECHTEN

## MINDERHEITSRECHTE BLEIBEN UNBERÜHRT

Unberührt von den genannten Anfechtungsfristen bleiben die Minderheitsrechte des einzelnen Wohnungseigentümers (genaueres dazu später).

In manchen Angelegenheiten schadet es also nicht, wenn man einen Beschluss nicht fristgerecht bekämpft bzw bekämpfen kann.

Auch nachdem der Mehrheitsbeschluss „Wir sanieren das undichte Dach nicht“ rechtswirksam wurde, kann jede/r einzelne/r WE einen Antrag bei Gericht darauf richten, dass den anderen WE die Dachsanierung aufgetragen wird.

# HAUSORDNUNG

## INHALT

- In einer Hausordnung können Regeln festgelegt werden, **wie die allgemeinen Teile und Anlagen des Hauses und die Wohnungen zu benützen sind**. Dadurch soll ein möglichst reibungsloses Zusammenleben der Hausbewohner sichergestellt werden.

Jede/r Einzelne kann eine Entscheidung des Gerichtes darüber beantragen, dass diejenigen Bestimmungen in einer bestehenden Hausordnung aufgehoben bzw geändert werden,

- die seine schutzwürdigen Interessen verletzen oder die ihm nach billigem Ermessen unzumutbar sind.

Wenn es keine Hausordnung gibt, kann die Erlassung einer Hausordnung von einzelnen WE nicht erzwungen werden.

# HAUSORDNUNG

## DURCHSETZUNG DER HAUSORDNUNG

Bei Verstößen gegen die Hausordnung kann man gegen die „Übeltäter“ nicht mit Klagen auf Einhaltung der Hausordnung vorgehen!

5 Ob 261/03y: Im konkreten Fall hatte die Eigentümergemeinschaft einer Liegenschaft **mit Mehrheit eine Hausordnung beschlossen, in der das Halten von Haustieren generell verboten wurde**. Der Wohnungseigentümer H. vermietete seine Wohnung an die Mieterin K., die in der Wohnung einen Schäferhund hielt.

Mehrere Wohnungseigentümer der Wohnhausanlage klagten daraufhin den Wohnungseigentümer H. und seine Mieterin „auf Unterlassung des Haltens von Haustieren bzw Hunden in der Wohnung Top ... des Mehrfamilienwohnhauses .....straße ... in H....“.

# HAUSORDNUNG

## DURCHSETZUNG DER HAUSORDNUNG

- Verstöße gegen die Hausordnung sind – so im Urteil - nur mittelbar sanktioniert, im Bereich des Wohnungseigentums vor allem durch die Möglichkeit einer gegen den/die Wohnungseigentümer:in gerichteten Ausschlussklage (§ 36 WEG).

Darüber hinaus kann jede/r einzelne WE gegen den „Störer“ eine Leistungs- oder/und Unterlassungsklage gemäß

- § 364 ABGB (Nachbarrecht; Beseitigung/Unterlassung von Immissionen) und/oder
- § 523 ABGB („Eigentumsfreiheitsklage“, Beseitigung/Unterlassung von unzulässigen Eingriffen in das Eigentum)

einbringen.

# HAUSORDNUNG

## TIERHALTUNG

Mit einer auf § 364 ABGB gestützten Klage ist „die (generelle) Unterlassung der Tierhaltung“ gar nicht durchsetzbar.

- Man kann den Beklagten lediglich dazu verurteilen lassen, dass er die von seiner Wohnung ausgehenden (Lärm-)Störungen zu unterlassen hat.
- Die Wahl der Mittel zur Beseitigung der Störung (zB Maulkorb für den Hund) bleibt dann dem Beklagten überlassen.

# BENÜTZUNGSREGELUNG

Die Mit- und Wohnungseigentümer:innen können **mit einer einstimmigen und schriftlichen Benützungsvereinbarung** Regelungen über die Nutzung der allgemeinen Teile und Anlagen der Liegenschaft (gemeinsame/r Parkplatz, Waschküche, Sauna ...) festlegen.

Jede/r WE ist berechtigt, mit einem entsprechenden Antrag bei Gericht

- eine gerichtliche Regelung über die Benützung der verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft beantragen, (weil es eine solche noch nicht gibt) bzw
- die Abänderung der bestehenden Benützungsregelung aus wichtigen Gründen verlangen.

# BENÜTZUNGSREGELUNG

Eine Benützungsregelung (egal ob sie einstimmig und schriftlich erfolgte oder vom Gericht erlassen wurde) sollte **im Grundbuch eingetragen** werden.

- Jedoch wirkt die einmal getroffene Benützungsregelung – selbst wenn sie nicht aus dem Grundbuch ersichtlich ist - auch gegenüber einem späteren Wohnungskäufer, auch er ist prinzipiell daran gebunden.

5 Ob 106/03d: Vor dem Inkrafttreten des WEG 2002 am 1. 7. 2002 konnten Benützungsvereinbarungen aller Wohnungseigentümer auch konkludent, durch jahrelange Beibehaltung einer bestimmten Nutzungsart geschlossen werden.

# MINDERHEITSRECHTE

Neben bestimmten Rechten der einzelnen Wohnungseigentümerinnen (zB zur Beschlussanfechtung oder hinsichtlich der Abrechnung), die bei einzelnen WEG-Bestimmungen genannt sind,

- stehen jeder/m einzelnen WE gemäß § 30 WEG noch besondere Minderheitsrechte zu.

Diese Rechte sollen vornehmlich verhindern, dass

- eine untätige Mehrheit durch ihre Untätigkeit den wichtigen Interessen der anderen Wohnungseigentümer Schaden zufügt, oder
- gültige Mehrheitsbeschlüsse wichtige Interessen eines Wohnungseigentümers verletzen.

# MINDERHEITSRECHTE

Jede/r einzelne WE kann **mit einem Antrag eine gerichtliche Entscheidung** (außerstreitiges Verfahren) zB **darüber verlangen, dass**

- **notwendige Erhaltungsarbeiten** (an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, oder Behebung ernster Schäden des Hauses in einem WE-Objekt) binnen einer angemessenen Frist durchgeführt werden;
- eine **angemessene Rücklage** gebildet (bzw. eine unangemessene Rücklage entsprechend erhöht oder auch gemindert) wird;
- eine angemessene Feuer- und Haftpflichtversicherung abgeschlossen wird;
- ein vorläufiger oder gemeinsamer Verwalter bestellt wird;

# MINDERHEITSRECHTE

Jede/r einzelne WE kann **mit einem Antrag eine gerichtliche Entscheidung** (außerstreitiges Verfahren) zB **darüber verlangen, dass**

- **dem Verwalter bei Verstößen** gegen seine gesetzlichen Verpflichtungen die **Einhaltung dieser Pflichten aufgetragen wird**;
- der **Verwaltungsvertrag** eines Verwalters, der sich grobe Pflichtverletzungen zu schulde kommen ließ, **gerichtlich aufgelöst** wird;
- ihr/ihm - um wirtschaftliche Härten zu vermeiden - von der Mehrheit erlaubt wird, ihren/seinen **finanziellen Anteil an einer größeren Erhaltungsarbeit** (deren Kosten nicht vollständig aus der Rücklage gedeckt werden können) nicht auf einmal, sondern **in maximal 120 monatlichen Raten** zu bezahlen; dafür muss sie/er allerdings entsprechende Zinsen („ortsübliche Hypothekarzinsen“) zahlen;

# KOSTENBELASTUNG DER WOHNUNGSEIGENTÜMER:INNEN

## AUFWENDUNGEN FÜR DIE LIEGENSCHAFT

Die Eigentümergemeinschaft muss alle Kosten für das Bewirtschaften der Liegenschaft bezahlen.

Das können vor allem diese Kosten sein:

- Betriebskosten und andere Bewirtschaftungskosten
- Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen
- Verwaltungskosten
- Kosten von Erhaltungsarbeiten
- Kreditrückzahlungen (Annuitäten)

# KOSTENBELASTUNG DER WOHNUNGSEIGENTÜMER:INNEN

## VORAUSZAHLUNGEN

Die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer leisten Vorauszahlungen, damit die Eigentümergeinschaft diese Rechnungen begleichen kann.

Je nach dem Eigentumsanteil bezahlt jede/r Wohnungseigentümer:in ihren Anteil an diesen Vorauszahlungen.

In der Praxis werden „Betriebskosten“ und „Beiträge zur Rücklage“ vorgeschrieben.

Einmal im Jahr werden dann diese Kosten abgerechnet. Die Hausverwaltung muss allen Wohnungseigentümerparteien eine ordentliche und richtige Abrechnung über die Ausgaben für die Liegenschaft zuschicken.

# KOSTENBELASTUNG DER WOHNUNGSEIGENTÜMER:INNEN

## WANN IST EINE ABRECHNUNG ORDNUNGSGEMÄß?

Spätestens 6 Monate nach Ende der Abrechnungsperiode muss die Hausverwaltung die Abrechnung vorlegen. Die Abrechnungsperiode ist meist das Kalenderjahr, die Abrechnungsfrist endet daher am 30. Juni.

Aus der Abrechnung muss klar ersichtlich sein, wann, wofür und an wen die Hausverwaltung Zahlungen geleistet und von wem und wofür sie Geld erhalten hat.

Die Abrechnung muss also klar, übersichtlich und nachvollziehbar sein. In der Praxis ist es üblich, eine Abrechnung in mehreren Teilen zu legen:

Betriebskosten, Heizkosten, Rücklage, Annuitäten (falls ein gemeinsamer Kredit besteht).

# KOSTENBELASTUNG DER WOHNUNGSEIGENTÜMER:INNEN

Ergibt sich aus der Jahresabrechnung ein Überschuss? Dann muss die Hausverwaltung den Überschuss anteilig allen Wohnungseigentümer:innen gutschreiben. Außer die Eigentümergemeinschaft beschließt etwas anderes.

In der Praxis zieht die Hausverwaltung einfach den jeweiligen Überschuss von der nächsten monatlichen Vorauszahlung ab.

Bei einem Fehlbetrag müssen die Wohnungseigentümerinnen bzw. -eigentümer den jeweiligen Anteil innerhalb von 2 Monaten ab Abrechnungsdatum nachzahlen.

# KOSTENBELASTUNG DER WOHNUNGSEIGENTÜMER:INNEN

Legt Ihre Hausverwaltung keine oder keine ausreichend aufgeschlüsselte Jahresabrechnung, kann jedes einzelne Mitglied der Eigentümergemeinschaft vor Gericht gehen.

Dies ist auch möglich, wenn die Hausverwaltung das Einsehen in die Belege verweigert. Immerhin droht dann eine Geldstrafe von bis zu 6.000 Euro.

Auch wenn man glaubt, die Jahresabrechnung ist inhaltlich richtig, kann man sich an das Bezirksgericht wenden. Man kann dort ein Überprüfen der Abrechnung im sogenannten Außerstreitverfahren beantragen. Dazu muss man aber konkrete Mängel anführen.

# WIE DARF MAN SEINE WOHNUNG ÄNDERN

# WIE DARF MAN SEINE WOHNUNG ÄNDERN

Als Wohnungseigentümerin bzw. -eigentümer dürfen Sie Ihre Wohnung selbst nutzen, sie aber auch vermieten oder anderen Personen kostenlos überlassen. Auch dürfen Sie in der Wohnung oder am Zubehör kleinere Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten durchführen. Was zählt unter anderem zu solchen kleineren Änderungen?

- Das Anbohren von Wänden
- Das Entfernen einer nicht tragenden Innenwand
- Das Aufstellen einer Wand, um aus einem Zimmer 2 Zimmer zu machen

# WIE DARF MAN SEINE WOHNUNG ÄNDERN

- Sie dürfen das Haus nicht beschädigen
- Sie dürfen keine schutzwürdigen Interessen der anderen Wohnungseigenparteien verletzen
- Sie dürfen die Sicherheit von Personen, des Hauses oder anderer Sachen nicht gefährden
- Sie dürfen das äußere Erscheinungsbild des Hauses nicht beeinträchtigen

Wollen Sie eine Änderung durchführen, die unter diese Punkte fällt? **Dann brauchen Sie in der Regel die ausdrückliche Zustimmung aller Mit- und Wohnungseigentümer:innen.** (oder eine gerichtliche Genehmigung)

**Die Zustimmung nur der Mehrheit der Eigentümerparteien oder der Hausverwaltung reicht nicht aus.**

# WIE DARF MAN SEINE WOHNUNG ÄNDERN

Die Rechtsprechung sagt:

- Schon die Möglichkeit einer Beeinträchtigung der Interessen der übrigen Wohnungseigentümerparteien verpflichtet die Wohnungseigentümerin bzw. den Wohnungseigentümer, die Zustimmung aller anderen einzuholen. Oder die Änderung durch das Gericht genehmigen zu lassen.

Auch bei Änderungen, bei denen man allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch nimmt, muss man **die Zustimmung aller anderen WE einholen; oder die gerichtliche Genehmigung**. Die bekommt man nur, wenn eine dieser beiden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Änderung entspricht der sogenannten Übung des Verkehrs
- Die Änderung dient einem wichtigen Interesse des/der Antragsteller:in

# WIE DARF MAN SEINE WOHNUNG ÄNDERN

**Für die folgenden Änderungen gilt eine Zustimmungsfiktion:** Man darf die Änderung durchführen, wenn man alle anderen Wohnungseigentümer:innen darüber informiert und diese nicht innerhalb von 2 Monaten schriftlich oder in dauerhaft Speicherbarer elektronischer Form widersprechen:

- Das barrierefreie Ausgestalten eines Wohnungseigentumsobjektes oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft
- Das **Anbringen einer Vorrichtung zum langsamen Laden eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs**
- Das Anbringen einer Solaranlage an einem als Reihenhaus oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt
- Das Anbringen von Vorrichtungen zur Beschattung eines WE-Objektes, wie Außenrollos oder Markisen, und der Einbau von einbruchsischeren Türen, wenn sich diese Änderungen harmonisch in das Erscheinungsbild des Hauses einfügen



**WIR LADEN SIE EIN, FRAGEN ZU STELLEN!**

# ANDERE VORTRÄGE

Alle bisherigen Vorträge aus Okt/Nov 2023 finden Sie unter

<https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/wohnen/veranstaltungen/rueckblick/rueckblick.html>



**DER RÜCKBLICK WIRD IHNEN  
PER MAIL ZUGESANDT**