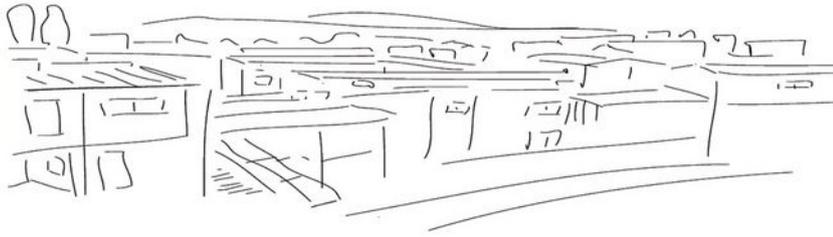


Verein MITEINANDER
Interessengemeinschaft
am Prof.-Franz-Spath-Ring II
ZVR-Zl.: 3951 13 556
E-Mail: miteinander@pfsr.at
Web: www.pfsr.at

Neuerungen im Wohnungseigentumsrecht, rechtliche Grundlagen und Möglichkeiten einer praxistauglichen Eigentümervertretung



Verein MITEINANDER
Interessensgemeinschaft
am Prof.-Franz-Spath-Ring II
ZVR-Zl.: 3951 13 556
E-Mail: miteinander@pfsr.at
Web: www.pfsr.at

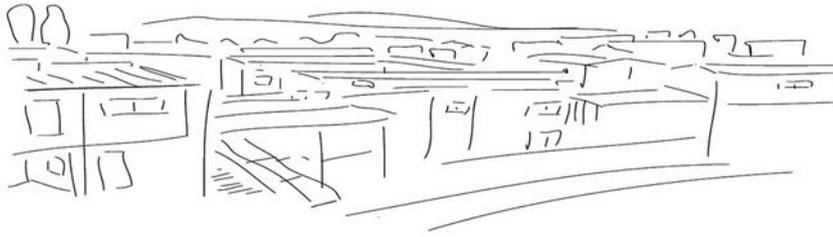
Sehr geehrte Miteigentümerinnen, sehr geehrte Miteigentümer!
Liebe Nachbarn!

Die Grundlagen unserer Eigentümergemeinschaft bilden das Wohnungseigentumsgesetz „WEG“ und unser Wohnungseigentumsvertrag. Mit 1. Jänner 2022 sind im WEG einige Änderungen in Kraft getreten und seit 1. Juli gibt es neue Möglichkeiten der Beschlussfassung. Auf den folgenden Seiten finden Sie einen Überblick über die Rechte der Eigentümergemeinschaft und die Rolle der Hausverwaltung.

Als Bewohnerverein „MITEINANDER“ fördern wir seit 2016 die Vernetzung und die Kommunikation zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern, versuchen gemeinschaftliche Anliegen zu erkennen und diese gegenüber der Hausverwaltung zu vertreten. Wir können in vielen Situationen flexibler und unbürokratischer agieren als die Hausverwaltung oder die WEG-rechtlich festgelegte Eigentümergemeinschaft. **Gemeinsam können wir insbesondere jene Themen und Anliegen behandeln, wo sich Bewohnerinnen und Bewohner aktiv einbringen** und - sofern erforderlich - die entsprechende Unterstützung der Eigentümergemeinschaft vorhanden ist.

Aufgabe unserer Hausverwaltung ist es, den „laufenden Betrieb“ zu organisieren und im Rahmen der ordentlichen Verwaltung die Wohnhausanlage zu erhalten. Dabei ist die HV verpflichtet im „Interesse der Eigentümergemeinschaft“ zu handeln.

Dieses „Interesse der Eigentümergemeinschaft“ ist aber eine weit auslegbare Definition. In der Praxis gewinnt man immer wieder den Eindruck, dass die HV schlichtweg den eigenen Aufwand gering halten möchte. Zudem beschränkt sich die Kommunikation mit den Bewohnern auf ein Minimum, sodass die HV oft gar nicht richtig einschätzen kann, welche Lösungen tatsächlich im Interesse der Eigentümergemeinschaft liegen. Diese Unsicherheit zeigt sich u.a. dann, wenn die HV unkoordiniert auf Zuruf reagiert oder einfach danach handelt, wo am lautesten geschrien oder gar gedroht wird. Freundlich gestellte Anfragen, Wünsche und Anregungen werden ignoriert oder erst auf mehrmaliges Nachfragen beantwortet. Als einzelner Wohnungseigentümer ist man in der Praxis hier ziemlich machtlos.



Verein MITEINANDER
Interessengemeinschaft
am Prof.-Franz-Spath-Ring II
ZVR-Zl.: 3951 13 556
E-Mail: miteinander@pfsr.at
Web: www.pfsr.at

Was können wir tun? Die Stimmenbündelung

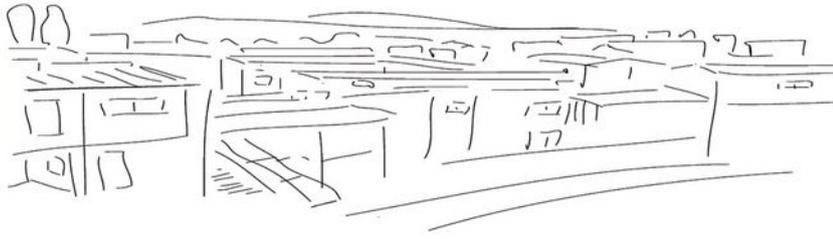
Wir sind als Eigentümergemeinschaft der Auftraggeber der Hausverwaltung und haben ein Weisungsrecht gegenüber der HV. Theoretisch könnten wir nun jeden Handgriff als Weisung an die HV mit Mehrheit beschließen, in kleineren Gemeinschaften wird das durchaus auch so gemacht. Unsere Eigentümergemeinschaft besteht jedoch aus 154 einzelnen EigentümerInnen, womit das keine praxistaugliche Lösung wäre.

Gemeinsam mit Rechtsanwalt Mag. Barth haben wir eine Lösung erarbeitet: Wir bündeln mittels Vollmacht unsere Stimmanteile und können so statt als Bittsteller künftig mit einem Weisungsrecht an die Hausverwaltung agieren. Das Ziel ist gemeinschaftliche Interessen effizient zu vertreten. Dabei legen wir Wert auf eine partnerschaftliche Zusammenarbeit aller Beteiligten.

Wir haben diese Stimmenbündelung beim Infotreffen im Mai vorgestellt und Dank Ihres Feedbacks noch einige Anpassungen eingearbeitet. Die aktuelle Fassung finden Sie im Anhang.

Kommen Sie bei Fragen auf uns zu und tauschen Sie Ihre Überlegungen mit uns aus. Wir sind am einfachsten per E-Mail an miteinander@pfsr.at erreichbar. Gerne können Sie uns auch persönlich ansprechen.

Das Vorstandsteam,
Gundula Langenecker, Michael Göritzer, Johannes Grill, Gerhard Lang



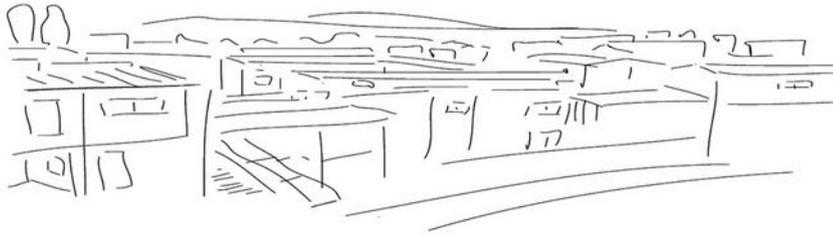
Verein MITEINANDER
Interessensgemeinschaft
am Prof.-Franz-Spath-Ring II
ZVR-Zl.: 3951 13 556
E-Mail: miteinander@pfsr.at
Web: www.pfsr.at

Beiliegend finden Sie den aktuellen Entwurf der Vollmacht – wir freuen uns auf den Gedankenaustausch dazu!

Hier einige Beispiele aus der Praxis, wo man mit der Vollmacht effizient für bessere Lösungen sorgen könnte.

- Aufgrund geänderter Normen sind bei bestehenden Spielgeräten Sicherheitsabstände nicht mehr ausreichend. Die HV lässt die Geräte ersatzlos entfernen anstatt mit den Bewohnern des Hofes Alternativen zu besprechen.
- Bei der letzten Eigentümerversammlung wurde (wiederholt) das Interesse an Photovoltaik aufgezeigt. Bei einer der folgenden Besprechungen müssen wir darum kämpfen, dass die Errichtung einer PV-Anlage im Zuge der Garagensanierung überhaupt weiter geprüft wird.
- Für die große Garagensanierung wurde bei der Eigentümerversammlung 2017 eine Kostenbeteiligung des Bauträgers (ÖWG) genannt. Nun ist unklar, welche Interessen die Hausverwaltung (ÖWG) hier in weiterer Folge vertritt.
- Bewohner schlagen für einen bisher offenen Müllraum, in dem auch Externe Müll ablagern, ein versperrbares Schloss vor. Die HV meint, das gehe nur mit einem Beschluss.
- Die alten Funkempfänger am Parkplatz sind wiedermal defekt. Die HV beauftragt die Reparatur (=erneuter Einbau der alten, teuren Funktechnik) anstatt den Tausch gegen aktuelle Technik abzuklären.
- Bewohner erkundigen sich bei der HV nach Lademöglichkeiten für Elektroautos. Die HV verweist auf die Zustimmung aller Miteigentümer, anstatt die verschiedenen Möglichkeiten aufzuzeigen.
- Fachkundige Bewohner und Hausmeister schlagen Optimierungen bei der Beauftragung von Firmen vor und bieten Unterstützung an, HV ignoriert Vorschläge und Angebote.
- HV holt Angebote von Firmen ein - alle ähnlich teuer. Das erstbeste von Bewohnern organisierte Angebot ist deutlich günstiger.
- Sehr positive Erfahrung der Bewohner mit Hrn. Pracher als möglichem Nachfolger von Hrn. Zettel. Was wird die HV machen? Und wann?

Bei aller Kritik streben wir mit der Stimmenbündelung ein aktives MITEINANDER an, das auch Klarheit und Unterstützung für die HV bringen würde. Austausch und Information sorgen für bessere Entscheidungen und mehr Verständnis für die Maßnahmen bei allen Beteiligten.



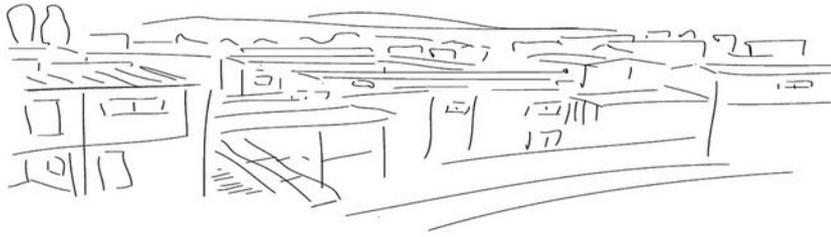
Verein MITEINANDER
Interessensgemeinschaft
am Prof.-Franz-Spath-Ring II
ZVR-Zl.: 3951 13 556
E-Mail: miteinander@pfsr.at
Web: www.pfsr.at

Ergänzende Informationen zur Vollmacht

1. Die Vollmacht kann unabhängig von einer Mitgliedschaft im Bewohnerverein „MITEINANDER“ erteilt werden.
2. Mit der Erteilung der Vollmacht sind keine Kosten gegenüber dem Verein verbunden.
3. Sie können die Vollmacht jederzeit widerrufen.
4. Mit Erteilung einer gültigen Vollmacht und bei Angabe Ihrer E-Mail Adresse informiert Sie der Bewohnerverein über Siedlungsthemen und den Einsatz der Vollmacht und Sie stimmen der erforderlichen Datenspeicherung zu.
5. Die Vorstandsmitglieder sind im Rahmen des Vereins ehrenamtlich tätig. Das Ziel ist gemeinschaftliche Interessen effizient zu vertreten. Für sämtliche Verwaltungstätigkeiten bleibt weiterhin die dafür bezahlte Hausverwaltung zuständig.

Unterfertigte Vollmachten bitte eingescannt an miteinander@pfsr.at schicken oder das Original persönlich übergeben oder in einen dieser Postkästen einwerfen:

10/3 Lang | 29/43 Grill | 39/34 Langenecker



Verein MITEINANDER
Interessengemeinschaft
am Prof.-Franz-Spath-Ring II
ZVR-Zl.: 3951 13 556
E-Mail: miteinander@pfsr.at
Web: www.pfsr.at

Rechtliche Grundlagen und Begriffserklärung

Einzelne(r) Wohnungseigentümer(in)

Der einzelne Wohnungseigentümer hat das **alleinige Nutzungsrecht** an einer konkret bezeichneten Wohnung und dem zugeordneten Zubehör. Zubehör ist in unserer Siedlung z. B. das Kellerabteil, Ihr Parkplatz, Terrassen, Teile von Laubengängen und bei Erdgeschoßwohnungen die zugeordneten Grünflächen. Was genau das Zubehör einer konkreten Wohnung ist, ist im Parifizierungsgutachten festgehalten.

Eigentümerpartnerschaft

Erwerben zwei natürliche Personen gemeinsam eine Wohnung, so wird dabei eine Eigentümerpartnerschaft begründet. Bei Beschlussfassungen müssen daher immer beide Eigentümer unterschreiben, damit die „Willensäußerung“ rechtlich gültig ist. Alles andere entspricht der Rolle eines einzelnen Wohnungseigentümers.

Wohnungseigentumsvertrag

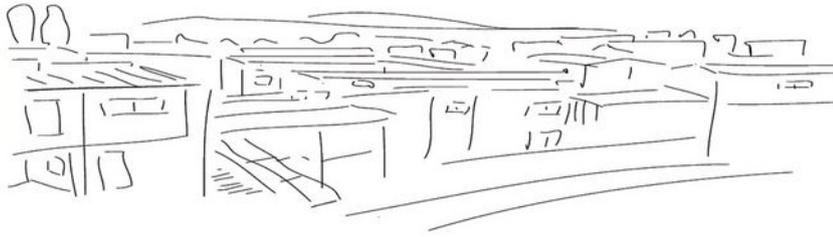
Der Wohnungseigentumsvertrag verbindet die einzelnen Eigentümer zur Eigentümergemeinschaft. Das Parifizierungsgutachten ist ein Teil des Wohnungseigentumsvertrags. Dieser Vertrag regelt die Verhältnisse zwischen den Eigentümern und ist u. a. die Grundlage für die Aufteilung der Kosten. In unserem Wohnungseigentumsvertrag haben wir z. B. vereinbart, dass jeder Eigentümer für die Fenster seiner Wohnung selbst verantwortlich ist und die Erhaltung oder den Austausch selbst bezahlen muss. Bei einem Wohnungsverkauf treten die neuen Eigentümer automatisch in diesen Vertrag ein, die Verkäufer scheiden aus.

Eigentümergeinschaft

Die Eigentümergeinschaft ist die Gemeinschaft aller einzelnen Wohnungseigentümer. Die Eigentümergeinschaft ist nach außen eine juristische Person und als solche Eigentümerin der gesamten Liegenschaft – inklusive aller Wohnungen. Nur das „alleinige Nutzungsrecht“ der Wohnungen liegt bei den einzelnen Wohnungseigentümern.

Hausverwaltung

Als juristische Person benötigt die Eigentümergeinschaft einen Vertreter, um nach außen hin handeln zu können. In unserem Fall ist das die Hausverwaltung. Die HV kann im Bereich der ordentlichen Verwaltung eigenständig agieren und im



Verein MITEINANDER
Interessengemeinschaft
am Prof.-Franz-Spath-Ring II
ZVR-Zl.: 3951 13 556
E-Mail: miteinander@pfsr.at
Web: www.pfsr.at

Namen der Eigentümergeinschaft Verträge abschließen, z. B. mit Handwerkern, Versicherungen, etc. Dabei hat die HV **im Interesse der Eigentümergeinschaft** zu handeln und deren Weisungen zu befolgen. Die Eigentümergeinschaft kann die Hausverwaltung mit Mehrheitsbeschluss kündigen, eine neue bestellen oder ohne HV in „Selbstverwaltung“ agieren.

Hausmeister

Der Hausmeister ist Angestellter der Eigentümergeinschaft. Die Hausverwaltung übernimmt die Lohnabrechnung. Als Arbeitgeber hat die Eigentümergeinschaft ein Weisungsrecht gegenüber dem Hausmeister.

Entscheidungen der Eigentümergeinschaft

In den meisten Angelegenheiten entscheidet die Eigentümergeinschaft mit der Mehrheit. Das Stimmgewicht einzelner Eigentümer ist im Parifizierungsgutachten festgelegt. Je nach Größe Ihrer Wohnung haben Sie ca. 0,4 bis 0,9 % Stimmanteil. Nach dem gleichen Schlüssel werden übrigens auch die Kosten aufgeteilt.

Bisher bedeutete „Mehrheit“ mehr als 50% der Stimmanteile ALLER Anteile. Nicht an einer Beschlussfassung teilnehmende Eigentümer wirkten so defakto als Nein-Stimmen. **Neu seit 1. Juli** gilt auch eine **2/3-Mehrheit der abgegebenen Stimmen** als Mehrheit, wobei hier **parallel zumindest 1/3 aller Anteile für** eine Maßnahme stimmen müssen.

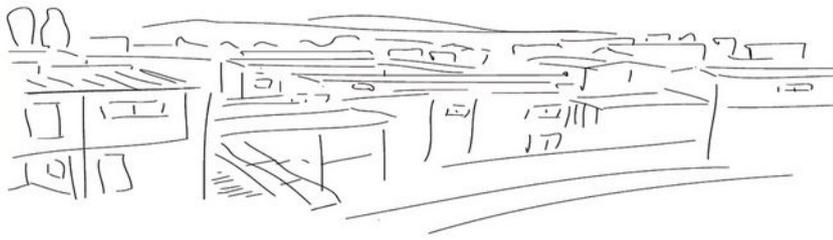
Ordentliche Verwaltung (§ 28 WEG)

Die „ordentliche Verwaltung“ umfasst vor allem die Erhaltung des Bestands und den laufenden „Betrieb“ der Liegenschaft. § 28 WEG nennt einige Angelegenheiten, die jedenfalls zur ordentlichen Verwaltung gehören.

Außerordentliche Verwaltung (§ 29 WEG)

Auch in der „außerordentlichen Verwaltung“ gelten grundsätzlich Mehrheitsbeschlüsse. § 29 WEG nennt hier beispielhaft „nützliche Verbesserungen oder sonstige über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen“. Die Errichtung einer gemeinschaftlichen Photovoltaik-Anlage am Garagendach wäre z. B. eine außerordentliche Maßnahme.

Für wesentliche und substanzverändernde Maßnahmen ist jedoch Einstimmigkeit erforderlich, ein Beispiel dafür wäre der Verkauf der Hausmeister-Wohnung.



Verein MITEINANDER
Interessengemeinschaft
am Prof.-Franz-Spath-Ring II
ZVR-Zl.: 3951 13 556
E-Mail: miteinander@pfsr.at
Web: www.pfsr.at