Sozialdemokratische
GewerkschafterInnen
in der Bundesarbeitskammer

Antrag Nr. 22

der Fraktion sozialdemokratischer GewerkschafterInnen
an die 171. Hauptversammlung der Bundesarbeitskammer
am 2. Dezember 2021

VERBESSERUNG BEI DURCHSETZUNG VON PFLICHTEN VON HAUSVERWALTUNGEN

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wird aktuell zur Erleichterung verschiedener Maßnahmen zum Klimaschutz (zB Erleichterung der Errichtung für Ladestationen für E-Autos) geändert. Dennoch fehlen nach wie vor Verbesserungen der Konsument:innenrechte der Wohnungseigentümer:innen, damit sie sich besser gegen mögliche Malversationen von Hausverwaltungen schützen können. Schließlich kommen Millionenpleiten auch zum Schaden von Arbeitnehmer:innen (Bsp: Online-Hausverwaltung, WEB-Gruppe, HV Peter Marterbauer etc) immer wieder vor.

1) Das WEG bietet den Wohnungseigentümer:innen zu wenig Schutz vor sinnlosem und unwirtschaftlichem Vergeuden ihrer angesparten Mittel. Die Verwaltung hat nämlich nach außen hin eine gesetzlich unbeschränkte und unbeschränkbare Vollmacht. Dh: wenn der/die Verwalter:in zB bei seiner/ihrer Tochterfirma eine Entrümpelung zum dreifachen der marktüblichen Preise beauftragt oder das Stiegenhaus alle zwei Jahre neu ausmalen lässt, dann ist eine Abrechnung dieser Kosten weitgehend problemlos möglich. Einzelne Wohnungseigentümer:innen können gegen unwirtschaftliche und sinnlose Ausgaben kaum effektiv dagegen vorgehen. Das verhindert natürlich auch wünschenswerte energietechnische Verbesserungen des Gebäudes.
   Leider verfehlt das nun vorliegende Gesetz eindeutig zu regeln, dass auch einzelne Wohnungseigentümer:innen im Rahmen der Überprüfungen der vom Verwalter gelegten Abrechnungen gegen die Verrechnung solch unwirtschaftlicher Ausgaben vorgehen können.

2) Das Wohnungseigentumsgesetz gibt allen Wohnungseigentümer:innen nur eingeschränkt die Möglichkeit, mittels Antrag bei Gericht der Verwalter:in die Einhaltung seiner Pflichten auftragen zu lassen. Beschränkt ist dies laut aktueller Rechtsprechung auf bestimmte Pflichten.
   Beispiel: Eine Wohnungseigentümerin bemerkte, dass die Schneeräumung nicht ordentlich funktionierte. Die Wohnungseigentümer haften im Fall eines Sturzes einer Passant:in. Da der Verwalter den Missstand nicht beseitigte, stellte sie bei Gericht den Antrag, dass dieses dem Verwalter die ordnungsgemäße Schneeräumung für die Liegenschaft auftrage. Sie verlor das Verfahren.
   Obwohl die Eigentümer:innen haftbar sind, können sie im Streitfall die dazu gehörenden Pflichten der Verwaltungen als Einzelne nicht durchsetzen. Sie müssen einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer:innen herbeiführen, um der Verwalter:in eine Weisung erteilen zu lassen. Ein solcher Umweg ist aber in der Regel zeitaufwendig und komplex, wenn nicht gar aussichtslos, etwa wenn viele Eigentümer:innen die Wohnungen vermietet haben.

Die Hauptversammlung der Bundesarbeitskammer fordert daher folgende Verbesserungen des Wohnungseigentumsgesetzes:

- Zukünftig sollte jeder Wohnungseigentümer:in die Durchsetzung aller gesetzlichen Pflichten der Verwalter:in relativ niederschwellig im kostengünstigen Außerstreitverfahren möglich sein.
- Jede Wohnungseigentümer:in sollte die Möglichkeit haben, gegen unkorrekte Abrechnungen der Verwalter:in umfassend im Außerstreitverfahren vorzugehen; insbesondere auch dann, wenn die verrechneten Kosten den Grundsätzen einer vernünftigen Wirtschaftsführung widersprechen. So könnte das Gemeinschaftsvermögen für sinnvolle Verbesserungsmaßnahmen gesichert werden.
- Die Reparaturpflichten der Eigentümer:innengemeinschaft (bzw der für sie handelnden Verwalter:in) müssen für die Wohnungseigentümer:innen leichter durchsetzbar werden.
- Die bisher „nach außen“ unbeschränkbare Vollmacht der Verwalter:in soll begrenzt werden. Nur so kann sichergestellt werden, dass nicht jedes Verwalter:innen-Handeln automatisch die Wohnungseigentümer:innengemeinschaft finanziell verpflichtet. Abgesehen von Fällen der Gefahr im Verzug sollte in Zukunft die Verwalter:in nur zur eingeschränkten Vertretung der Eigentümer:innengemeinschaft befugt sein; sowohl im Innen- wie auch im Außenverhältnis. Zur Darlehensaufnahme im Namen der Wohnungseigentümer:innengemeinschaft soll die Verwalter:in nur nach gesonderter Beschlussfassung ermächtigt sein. Erhaltungsarbeiten dürfen ab einer bestimmten Auftragssumme nur nach Beschlussfassung durch die Mehrheit der Wohnungseigentümer:innen beauftragt werden.

Angenommen ☒	Zuweisung ☐	Ablehnung ☐	Einstimmig ☐	Mehrheitlich ☒