

Das Wohnungseigentumsgesetz ist verstaubt

Wohnen. Das geltende Wohnungseigentumsgesetz lässt es kaum zu, dass ökologische Maßnahmen umgesetzt werden. Denn die Eigentümer müssen sie einstimmig beschließen. Doch traute Eintracht ist unter Wohnungseigentümern die Ausnahme.

VON JUDITH HECHT

Wien. Das österreichische Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist nicht mehr zeitgemäß und gehört dringend modernisiert. Vor allem die Regelungen über die Entscheidungsfindung der Wohnungseigentümer sind nicht mehr praxistauglich. Darüber herrscht unter Wohnrechtsexperten Einigkeit. Doch weder die letzte Regierung noch die davor hatte eine Modernisierung des WEG auf ihrer Agenda. Und warum? „Anders als den Mietern fehlt es den Wohnungseigentümern an einer schlagkräftigen Lobby, die in der Lage ist, sich bei den Politikern Gehör zu verschaffen“, sagt Wolfgang Amann, Geschäftsführer des Instituts für Immobilien, Bauen und Wohnen.

Ein Rückblick: 1948 beschloss der österreichische Nationalrat zum ersten Mal ein Wohnungseigentumsgesetz und schuf damit die gesetzliche Grundlage zur Errichtung von Eigentumswohnungen. 27 Jahre lang blieb das Regelwerk nahezu unverändert, erst 1975 kam es zu einer ersten Novelle. 2002 folgte die nächste und vorerst letzte. Doch die wesentlichen Bestandteile des Gesetzes stammen immer noch aus dem Jahr 1975.

Es fehlt das Interesse

Das Kernproblem ist, dass sich in den vergangenen Jahrzehnten in den Wohnhäusern sehr viel verändert hat, sagt der Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzverbundes (ÖHGB), Martin Prunbauer: „Als das WEG kurz nach dem Zweiten Weltkrieg erlassen wurde, haben die Eigentümer ihre Wohnungen allesamt selbst bewohnt. Mittlerweile ist das nicht mehr so. Viele Wohnungen werden



Um in einem Wohnungseigentumshaus eine Ladestation zu errichten, bedarf es in der Regel der Zustimmung aller Eigentümer. [Reuters]

von Mietern bewohnt, stehen leer oder werden nur selten benützt.“ Diese Entwicklung hat Folgen: Zahlreiche Wohnungseigentümer nehmen an den Eigentümerversammlungen und den Abstimmungen gar nicht mehr teil.

„Denn es interessiert sie schlicht nicht, welche Maßnahmen in dem Haus anstehen oder in die

Wege zu leiten sind“, sagt Prunbauer.

In der Praxis führt das dazu, dass Entscheidungen etwa über Erhaltungs- oder Erneuerungsarbeiten manchmal nicht getroffen werden können, sagt Rechtsanwalt Herbert Rainer. „Denn Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft bedürfen entweder einer Mehrheit

oder in bestimmten Fällen sogar der Einstimmigkeit aller Wohnungseigentümer (bei allen baulichen Veränderungen, die über die Erhaltung hinausgehen, oder für jede Benützungsvereinbarung), also nicht bloß der Mehrheit jener, die anwesend sind.

Abwesende können blockieren

Wohlgermerkt: Die Mehrheit wird nicht nach Köpfen, sondern nach den Anteilen der Miteigentümer berechnet. Wenn also Eigentümer größerer Wohnungen nicht erscheinen oder mitstimmen, kann es leicht passieren, dass der Rest der Eigentümer – selbst wenn sie sich alle in der Sache einig sind – darüber nicht entscheiden kann, einfach weil sie keine Mehrheit bilden. „Das heißt, jene Eigentümer, die nie da sind oder sich nicht be-

teiligen, können jede Abstimmung blockieren. Denn ihr Schweigen interpretiert der Gesetzgeber als Nein“, so Prunbauer.

Eine unbefriedigende Situation, die zeigt, dass die Entscheidungsfindung im WEG nicht mehr alltagstauglich ist, betont Rainer. Bleibt es bei den bestehenden Regelungen, werde es so gut wie nie möglich sein, Klimaschutzmaßnahmen in Wohnungseigentümshäusern zu realisieren.

Man denke an Fotovoltaikanlagen oder an Elektroautos, die auch unter Wohnungseigentümern immer populärer werden. „Um einen Solargenerator oder eine Ladestation zu montieren, braucht es die Zustimmung aller Anteilseigner, weil in die allgemeinen Teile des Hauses eingegriffen wird. Sobald sich einer sträubt, wird die Sache kompliziert.“ Beide Experten halten das Prinzip der Einstimmigkeit deshalb für längst überholt.

Weniger sind auch genug

Doch welche Vorschläge haben sie, um das Leben der Wohnungseigentümer einfacher zu machen? „Wenn zumindest ein Drittel der Anteilseigner bei einer Eigentümerversammlung präsent ist oder bei einem Umlaufbeschluss mitmacht, sollten diese auch Entscheidungen treffen können. Den Abwesenden kann danach noch ein- oder sogar zweimal die Möglichkeit gegeben werden, sich zu äußern. Machen sie jedoch davon keinen Gebrauch, sollte das bisherige Abstimmungsergebnis zählen und umgesetzt werden“, schlägt Prunbauer vor. Auf diese Weise könne man verhindern, dass wichtige Sanierungsarbeiten oder nützliche, klimafreundliche Neuerungen verteuert werden.

AUF EINEN BLICK

Wohnungseigentümer haben sowohl über Maßnahmen der **ordentlichen Verwaltung** (alle laufenden Geschäfte) als auch über solche der **außerordentlichen Verwaltung** (besonders wichtige Entscheidungen) zu entscheiden. Als Grundregel gilt, dass bei Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung die **Mehrheit** der Wohnungseigentümer entscheidungsbefugt ist. Die

Mehrheit wird nicht nach Köpfen oder nach Wohnungen berechnet, sondern nach den Miteigentumsanteilen. In Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung wird bei besonders wichtigen Entscheidungen **Einstimmigkeit** gefordert. Das Problem: Eigentümer, die nicht mitstimmen, können mit ihrer Enthaltung Entscheidungen verhindern und blockieren.

Hoher Einsatz, bescheidene Gage

Aufsichtsrat. Kontrolloren erhalten hierzulande viel weniger als in Deutschland.

VON HEDI SCHNEID

Wien. Ein bisschen Tratsch und Klatsch, ein paar Brötchen, garniert mit wenigen Unternehmensdaten: So mögen Aufsichtsratssitzungen tatsächlich abgelaufen sein. Früher. Heutzutage ist das eine Seltenheit. Denn es sind nicht nur die Aufgaben der Kontrolloren mit den Anforderungen an „ihre“ Unternehmen deutlich gestiegen – auch ihre Verantwortung ist gewachsen. Und damit die Gefahr, für das Wegschauen bei heiklen Manövern des Managements von den Aktionären zur Rechenschaft gezogen zu werden.

„Die Verwirklichung einer verantwortlichen, auf Wertschöpfung ausgerichteten Leitung und Kontrolle von Unternehmen ist eine der bedeutendsten betriebswirtschaftlichen Aufgabenstellungen“, sagt Ewald Aschauer, Professor für Systemstabilität, Wirtschaftsprüfung und Unternehmensüberwachung am Institut für Unternehmensrechnung und Wirtschaftsprüfung der Uni Linz. Aschauer und sein Professorenkollege Roman Rohatschek haben sich die Arbeitsweise der Aufsichtsräte in 243 börsennotierten Unternehmen in Österreich und Deutschland angesehen.

Kernaussage ihres „Corporate Governance Monitor“, der – unterstützt von der B&C-Privatstiftung – in Kooperation mit dem Board Service Center an der Uni Linz erarbeitet worden ist: hoher Einsatz, aber bescheidene Gagen – was die

Situation österreichischer Aufsichtsräte betrifft.

Beträgt die durchschnittliche Vergütung für einen Aufsichtsrat in Österreich 14.000 bis 23.000 Euro im Jahr, so kassieren die deutschen Kontrolloren zwischen 68.000 und 172.000 Euro. Wobei es hierzulande noch an Transparenz mangelt – zwei Drittel der gelisteten Unternehmen weisen nur die Gesamtvergütung des Gremiums aus.

So oder so – die Vergütung ist hierzulande zu niedrig, lautet Aschauer Schlussfolgerung. Zumal auch der Arbeitsaufwand deutlich steigt. Gesetzlich sind mindestens vier Aufsichtsratssitzungen pro Jahr vorgesehen. Im Schnitt finden hierzulande und in Deutschland fünf bis sechs Treffen statt. Dazu kommen bei den größeren Unternehmen 16 (Deutschland) bzw. 21 (Österreich) Ausschusssitzungen.



Vielfalt ist künftig gefragt. [Getty]

Wolfgang Hofer, Vorstandsmitglied der B&C-Privatstiftung, fordert deshalb eine höhere Vergütung: „Für ein Unternehmen kann eine unattraktive Vergütung auch zu einem Risiko werden, wenn es den Aufsichtsrat nicht mit entsprechend kompetenten Fachleuten besetzen kann.“ Es gehe aber darum, die besten Köpfe auch in das Aufsichtsgremium zu bekommen.

Gefragt seien Wissen, Kompetenz und differenzierte Qualifikationen. Dominierten früher Seniorität und die frühere Position, so gehe es jetzt um eine gute Durchmischung, heißt es in der Studie. Diese Diversität werde auch durch die Kür von Frauen – die Quote schreibt ohnedies mehr weibliche Aufsichtsräte vor – und jüngere Mitglieder erreicht, die oft einen anderen Zugang mitbrächten. Wobei Kontinuität Sinn macht. Im Schnitt bleiben Aufsichtsräte vier Jahre in ihrer Funktion – dabei gibt es keine Unterschiede zwischen Österreich und Deutschland. Sehr wohl aber, was das Verhältnis der Aufsichtsrats- zur Vorstandsvergütung betrifft. Hierzulande verdient ein Vorstand im Schnitt das 24- bis 26-Fache im Vergleich zum Aufsichtsrats Honorar, in Deutschland nur das 18-Fache.

Nach Ansicht der Studienautoren sollte die Gesamtvergütung des Aufsichtsrats beim Durchschnittsalär eines Vorstandsmitglieds liegen. Das würde bedeuten, dass dem Kontrollorgan die Verantwortlichkeit eines Vorstands zukomme, heißt es.

VON DEN BESTEN LERNEN



ARS AKADEMIE – WISSENSVERMITTLUNG DURCH EXPERTEN AUS DER PRAXIS

Über 20 Jahre Erfahrung und mehr als 330.000 zufriedene Kunden sprechen für uns.

Topaktuelle Seminarhighlights für Sie im Überblick!

- 11700**
24.2.–1.4.20,
Wien
Compliance-Akademie für Finanzdienstleister
In 7 ½ Tagen zum Compliance Officer mit Dr. Wohlschlägl-Aschberger • K. Brückl u. a.
- 11241**
20.–29.1.20,
Wien
Einkommensteuer intensiv
4-tägiger Crashkurs inkl. Praxisbeispielen mit Mag. Pernegger • Univ.-Lekt. Dr. Krafft
- 11377**
24.–25.2.20,
Wien
Crashkurs Körperschaftsteuer
Mit zahlreichen Fallbeispielen aus der Praxis mit Mag. Pernegger
- 10933**
17.2.–15.5.20,
Wien
Ausbildung zum geprüften Personalverrechner
mit P. Lepschi • RR ADiR. Hofbauer u. a.
- 32005**
Jänner 2020,
Wien
dieIMMO 2020
Einen Monat lang Wissen für die Immo-Branche
Details unter: www.ars.at/dieIMMO

Die Kursnummer in das **SUCHFELD** auf ars.at eingeben!
Das Gesamtprogramm finden Sie auf www.ars.at!



JETZT ANMELDEN!

office@ars.at • +43 (1) 713 80 24-0

ARS Akademie • Schallautzerstr. 2-4 • 1010 Wien