



Kolumne von Mag. Nevena M. Shotekova-Zöchling

Rechtsanwältin – spezialisiert auf Unternehmensrecht,

Vertragsrecht und Gesellschaftsrecht

E-Mail: shotekova@advokat-wien.at, www.robathin.at

Meine Betriebskosten sind zu hoch – was kann ich machen?

In Zeiten davongaloppierender Kosten für den Lebensalltag steigen für viele Wohnungs- und Miteigentümer auch die Betriebskosten. Es stellt sich die Frage, was man dagegen unternehmen kann. In Mehrparteienhäusern ist meist die Hausverwaltung am Zug, wobei in der Praxis oft beobachtet wird, dass mit steigenden Betriebskosten insgesamt die Unzufriedenheit mit der Verwaltung des Hauses steigt. Doch welche Rechte hat der einzelne Wohnungseigentümer und was kann er von der jeweiligen Hausverwaltung verlangen? Ein paar Fakten mögen darüber Aufschluss geben:

- Die Hausverwaltung ist verpflichtet, die Interessen aller Wohnungseigentümer zu wahren und Weisungen der Mehrheit zu befolgen – dazu gehört auch allgemein das Auskunftsrecht des einzelnen Wohnungseigentümers.
- Die Hausverwaltung hat bis spätestens Ende der laufenden Abrechnungsperiode eine Vorausschau dahingehend zu übermitteln, welche Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten künftig anfallen sowie die Höhe der aktuellen Rücklage bzw. die sonst vorhersehbaren Aufwendungen und die sich daraus ergebenden Vorauszahlungen. Es wird hier auf die Gesamtbelastung für die Gemeinschaft abgestellt.
- Die Hausverwaltung hat den Wohnungseigentümern eine ordentliche und richtige Abrechnung über die Heiz- und Warmwasserkosten zu legen. Ferner muss die Hausverwaltung einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis jedem Wohnungseigentümer auf Verlangen zur Verfügung stellen.
- Der einzelne Wohnungseigentümer kann vollständige Einsicht in die Verwaltungsunterlagen sowie eine Liste aller Miteigentümer nebst Kontaktdaten (zwecks Einberufung einer Versammlung der Wohnungs-Eigentümer-Gemeinschaft – kurz WEG) und eine Einsicht in den Vermögensstatus der WEG (die Bankkonten) verlangen.

Beabsichtigt der Verwalter ein Rechtsgeschäft mit einer Person, die mit ihm durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden ist, so hat er die Wohnungseigentümer auf dieses Naheverhältnis hinzuweisen. Der Verwalter hat für Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, und für größere Verbesserungsarbeiten mindestens drei Angebote einzuholen. Ferner hat der Verwalter auf Verlangen jedem Wohnungseigentümer Auskunft über den Inhalt des Verwaltungsvertrags, besonders über die Entgeltvereinbarungen zu gewähren.

Die Abrechnung ist innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode jedem Wohnungseigentümer zu übersenden. Sodann ist den Wohnungseigentümern vollständige Einsicht in die Belege zu gewähren.

Das Gesetz sieht vor, dass die Mehrheit der Eigentümer mittels Beschlusses in der WEG-Versammlung der Hausverwaltung auch einzelne Weisungen erteilen kann, wie beispielsweise die Einholung von Vergleichsanboten für einzelne Positionen der Betriebskosten wie etwa Hausreinigung, Versicherung, Grünflächenbetreuung, etc. Sollten sich auf diesem Wege die Betriebskosten nicht dauerhaft senken lassen, kann eine Hausverwaltung auch gekündigt werden. Wurde sie auf unbestimmte Zeit bestellt, so kann sie unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Jahresende gekündigt werden. Die Kündigung sollte sohin spätestens im September erfolgen.

Wurde sie auf bestimmte, mehr als dreijährige Zeit bestellt, so können sowohl die WEG als auch die Hausverwaltung nach Ablauf von drei Jahren den Verwaltungsvertrag ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten zum Ende jeder Abrechnungsperiode kündigen. Der Verwaltungsvertrag kann selbstverständlich auch jederzeit aus wichtigem Grund oder auch vom Gericht aufgelöst werden.