

Der TT-Ombudsmann

Achtung, Vorausschau einfordern!

Von Klaus Lugger

Der § 20 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz schreibt zwingend vor, dass der Verwalter den Wohnungseigentümern jährlich eine Vorausschau vorlegt. Da in den meisten Fällen die Abrechnungsperiode mit dem Kalenderjahr ident ist, muss der Hausverwalter diese Vorausschau für das Jahr 2022 vor dem 31. Dezember 2021 im Haus anschlagen und zusätzlich den einzelnen Wohnungseigentümern senden.

Der Hausverwalter hat als „emsiger Geschäftsbesorger“ eine Informationspflicht gegenüber seinen Kunden! In dieser Vorausschau müssen die vom Hausverwalter für das Jahr 2022 geschätzten Bewirtschaftungskosten (Betriebs-, Heiz-, Warmwasser-, Verwaltungskosten) angegeben sein, die wiederum Grundlage der monatlichen Akontierung sind. Dem Hausverwalter obliegt es, sich über den Zustand des Objektes zu informieren. So kann er die Instandhaltungsarbeiten „in absehbarer Zeit“, das heißt, die innerhalb der nächsten zehn Jahre wahrscheinlich anstehen, angeben und die Kosten hierfür schätzen. Daraus kann er die erforderlichen Beiträge zur Instandhaltung ableiten.

Leider wird diese Vorausschau im Sinn des Gesetzes oft nicht ausreichend oder gar nicht gemacht. Der Eigentümer weiß in diesem Fall nicht, was finanziell auf ihn zukommt! Falls der Hausverwalter dieser Pflicht nicht nachkommt, kann der Wohnungseigentümer im Sinn des § 52 Abs. 1 Ziff. 6 die Vorausschau im (kostengünstigen) Außerstreitverfahren gerichtlich erzwingen. Ein Fachartikel und ein Formularvorschlag für die Vorausschau ist dem Immobilien.Blog (www.immobilien.blog) zu entnehmen.



Hausbesorger haben eine Informationspflicht. Foto: iStock

Die Pflicht, vorausszuschauen

Immobiliensachverständiger Daniel Köll erinnert Hausverwaltungen an eine oft vergessene Aufgabe: Wohnungseigentümer haben das Recht auf eine ausführliche Vorausschau.

Die laufende Instandhaltung einer Liegenschaft gehört zu den ureigensten Aufgaben jeder Hausverwaltung. In der so genannten „Vorausschau“ sollen die darüber hinausgehenden Erhaltungsarbeiten, die nur in längeren Abständen als einem Jahr anfallen, enthalten sein. Was ist genau damit gemeint?

Daniel Köll: Dabei handelt es sich etwa um Fassaden- oder Dachsanierungen oder etwa, wenn die Fenster ausgetauscht werden müssen. Laut Wohnungseigentumsgesetz (WEG) müssen in der Vorausschau zusätzlich die in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten, die dafür erforderlichen Beiträge zur Rücklage, die sonst vorhersehbaren Aufwendungen, vor allem die Bewirtschaftungskosten, und die sich daraus ergebenden Akontozahlungen berücksichtigt werden.

Warum kommen manche Hausverwalter ihrer Verpflichtung nicht oder nicht im geforderten Umfang nach?

Köll: Das liegt vermutlich auch daran, dass die Regelung recht unbestimmt formuliert ist und einiges an Interpretationsspielraum zulässt. Es gibt auch einige wenige, die in der Eile einfach darauf vergessen. Das Wissen über diese Verpflichtung scheint auch unter den Wohnungseigentümern selbst noch nicht durchgängig vorhanden zu sein. Darüber hinaus ist das Erstellen einer genauen, umfassenden Vorausschau mit viel Arbeit verbunden, das kostet Zeit. Hier zeigt sich, ob sich eine Hausverwaltung wirklich vorausschauend um ein Objekt kümmert. Es gibt viele gute Beispiele für Hausverwaltungen, die sich große Mühe dabei geben, aber eben auch andere. Ich habe aber noch nie von einem Fall gehört, wo es zu einem gerichtlichen Verfahren gekommen wäre, weil eine Hausverwaltung ihrer Verpflichtung nicht nachgekommen ist.

Aber es handelt sich doch um zwingendes Recht. Was bedeutet das in der Praxis?

Köll: Auf die Legung einer Vorausschau kann auch durch einen gegenteiligen Beschluss

Es wird empfohlen, rechtzeitig vorzusorgen, damit bei umfassenderen Erhaltungsarbeiten keine einmaligen Sonderzahlungen fällig werden. Foto: iStock

der Mehrheit der Wohnungseigentümer nicht rechtswirksam verzichtet werden. Der Verwalter kann somit nicht von der Verpflichtung „entbunden“ werden.

In der Vergangenheit wurde der zeitliche Rahmen, den die Vorausschau zu umfassen hatte, gesetzlich klarer definiert. Welche Regelung gilt heute?

Köll: Im WEG 1975 war als Zeitraum noch ein Jahr vorgeschrieben, mit dem WEG 2002 wurde der unbestimmte Begriff „in absehbarer Zeit“ ins Gesetz eingeführt und damit der Zeitraum erheblich ausgedehnt. Laut herrschender Lehre kann man davon ausgehen, dass der Zeitraum, den eine Vorausschau umfassen sollte, mit zehn Jahren als zeitliche Obergrenze angenommen werden kann.



Wann müssen die Hausverwaltungen die Eigentümer informieren?

Köll: In den meisten Fällen wird das vor dem 31. Dezember eines Jahres der Fall sein, muss es aber nicht, wenn die Abrechnungsperiode nicht mit dem Kalenderjahr übereinstimmt. Es genügt übrigens nicht, die Vorausschau im Haus aufzuhängen, die einzelnen Eigentümer müssen auch schriftlich informiert werden.

Die Vorausschau ist nach der bisherigen Rechtsprechung so zu gestalten, dass „Wohnungseigentümer von durchschnittlicher Bildung und Intelligenz“ in der Lage sind, sich einen Überblick über Art und Umfang der voraussichtlich anfallenden Kosten zu machen.

Köll: Wir würden das in der Praxis etwas anders formulieren.

Es geht einfach darum, dass jeder, der die Vorausschau liest, sich auch etwas darunter vorstellen kann und weiß, was in den nächsten Jahren finanziell auf ihn zukommt, ohne dass er oder sie „vom Fach“ sein muss. Etwa auch, weshalb die Rücklage erhöht werden muss, um für die geplanten Maßnahmen – vorausschauend – mehr anzuparen.

Wie sieht denn die Realität aus? Wird ausreichend vorgesorgt?

Köll: In gar nicht wenigen Wohnungseigentümergeinschaften wird leider zu wenig Geld angespart, das ist wirklich ein heikles Thema. Prinzipiell sieht das Gesetz vor, dass eine WEG angemessene Rücklagen bilden muss. Die Hausverwaltung kann dies im Rahmen der ordentlichen

Verwaltung autonom festsetzen und müsste nicht einmal die Wohnungseigentümer fragen! Gerade jene, die selbst nicht in ihrer Wohnung leben, sondern sie vermieten, sind in der Regel aber wenig an hohen Rücklagen interessiert, da die Vermietung dadurch für sie weniger lukrativ wird. Wird die Rücklage aber zu niedrig angesetzt bzw. eingehoben, holt das die Eigentümer irgendwann wieder ein, wenn durch umfassendere Erhaltungsarbeiten dann einmalige Sonderzahlungen in der Höhe von Zigtausenden Euro fällig sind, um diese zu finanzieren, weil man nicht frühzeitig vorgesorgt hat.

Das Gespräch mit dem Gerichtssachverständigen für Immobilien Daniel Köll führte Michaela S. Paulmichl

Vorschlag, wie eine informative Vorausschau aussehen könnte:

Ein Teil betrifft im Sinne einer „weiblickenden Verwaltung“ jene Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, und die in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten, die nicht in der folgenden Abrechnungsperiode anfallen. Bei den Verbesserungsarbeiten wäre ein Hinweis, dass diese

unter der Bedingung der Genehmigung durch die Wohnungseigentümer stehen, sinnvoll.

Der zweite Teil bezieht sich auf alle übrigen Aufwendungen, also die laufenden Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten – inklusive Heizkosten. Darüber hinaus aber auch auf alle

Kosten aus dem ersten Teil, die in der unmittelbar bevorstehenden Abrechnungsperiode anfallen werden.

Der § 20 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz schreibt zwingend vor, dass der Verwalter „die in absehbarer Zeit notwendigen, über die laufende Instandhaltung

hinausgehenden Erhaltungsarbeiten und die in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten, die dafür erforderlichen Beiträge zur Rücklage sowie die sonst vorhersehbaren Aufwendungen, vor allem die Bewirtschaftungskosten, und die sich daraus ergebenden Vorauszahlungen bekannt zu geben hat“.

Ein Fall für Motz

Lockdown und Kaminkehrer

Von Michael Motz

Die Pandemie bringt auch alte Regeln und Gewohnheiten ins Wanken. Manche wissen dann nicht mehr, was gilt. Ein Mann aus dem Unterland wandte sich an uns wegen einer Forderung seines Kaminkehrers: „Ich habe heute eine Rechnung für den Zeitraum März bis Mai 2020 erhalten, in dieser Zeit war aber ein Lockdown und der Kaminkehrer hat keine Reinigungsarbeit erbracht.“ Nun wollte der Mann wissen, ob er diese verspätete Rechnung bezahlen muss.

Gerhard Auer von der Wirtschaftspolitischen Abteilung der AK Tirol sagt dazu: „Bei Kachelofen-/Herd-Rauchfängen sieht der Rauchfangkehrer eine jährliche Fixgebühr von netto 60,84 Euro vor. Im Gegenzug müsste der Kaminkehrer vier Mal jährlich den Kamin kontrollieren und – wenn notwendig – kehren. Wann der Kaminkehrer die vier Termine im Kalenderjahr ansetzt, ist seine Entscheidung.“ So weit die formale Regelung. In der Praxis ist es oft so, dass der Kaminkehrer nur zwei oder drei Mal vorbeischaut. Dafür gibt es keine speziellen Gebühren, da gilt

einfach der jährliche Fixtarif. Der AK-Experte ergänzend: „Der Kunde könnte in diesem Fall darauf bestehen, dass der Kaminkehrer auch tatsächlich vier Mal vorbeikommt.“ Das wird aber nur selten verlangt. Die meisten Kunden geben sich zufrieden und bezahlen die Jahresgebühr.

In unserem Fall hätte der Unterländer darauf bestehen können, dass der Rauchfangkehrer statt zwischen März und Mai eben später kommt. Unterdessen hat sich der Rauch zwischen Kaminkehrer und Kundschaft verzogen. Die Rechnung wurde storniert.

Das Ombuds-Team der Tiroler Tageszeitung

Vermitteln, unterstützen und helfen sind die Ziele unseres Ombudsmann-Teams, das drei Personen umfasst.

Klaus Lugger, Jurist

und langjähriger Geschäftsführer der Neuen Heimat Tirol, steht für Fragen zum Thema

Wohnen zur Verfügung. **Michael Motz**, Journalist und Jurist, kümmert sich um alle anderen Anliegen der Leserinnen und Leser. Unterstützt werden sie von TT-Redakteurin **Michaela Spirk-Paulmichl**.



Foto: Thomas Böhm

Kontakt: **Klaus Lugger** ist unter ombudsmann@tt.com, über das TT-Sekretariat unter Tel. 050403-1600 oder im Internet unter www.tt.com/service/ombudsmann erreichbar, **Michael Motz** unter michael.motz@tt.com.

Klaus Lugger, Michaela Spirk-Paulmichl und Michael Motz (v.l.).