

Mit  
den besten  
Empfehlungen.

www.otto.at

OTTO  
IMMOBILIEN  
GRUPPE

## REALITÄTEN

Die wöchentliche Kolumne  
von Ulla Grünbacher

### Rücktrittsrecht

Überfallsartige Änderungen des Mietvertrages, die der Vermieter verlangt, können unwirksam sein, urteilte der Oberste Gerichtshof (OGH) vor Kurzem.

Ein Mieter wurde bei einer nicht angekündigten Wohnungsbesichtigung vom Vermieter aufgefordert, einen neuen Mietvertrag zu unterschreiben. Dem betroffenen Mieter wurde mitgeteilt, dass das Haus, in dem sich die Wohnung befindet, verkauft worden sei. Aus diesem Grund müsse ein neuer Mietvertrag abgeschlossen werden – zu einem höheren Mietzins. Unterschreibe der Mieter nicht, müsse er ausziehen. Über das Rücktrittsrecht nach dem Konsumentenschutzgesetz wurde der Mieter nicht belehrt.

Später wollte der Mieter von dem neuen Vertrag zurücktreten und ging damit zu Gericht. Der OGH gab dem Mieter Recht, der Rücktritt sei rechtzeitig und wirksam erfolgt. Das Rücktrittsrecht von einem „Haustürgeschäft“ gelte auch bei Mietverträgen, so das Urteil. Wird der Betroffene über das Recht nicht informiert, gelte es sogar unbefristet. Damit werden Mieter vor Überumpelung und unüberlegten Erklärungen geschützt.

ulla.gruenbacher@kurier.at

# An diesem Abend können alle Wohnungsbesitzer mitreden

Streiten oder doch lieber abstimmen? IMMO erklärt, wie eine Eigentümerversammlung abläuft und wie gültige Beschlüsse zustande kommen. VON URSULA HORVATH

**M**an trifft sich in einem Gemeinschaftsraum des Hauses oder im Extrazimmer beim Wirten ums Eck. Es wird berichtet, meistens diskutiert, oft gestritten und manchmal abgestimmt.

**ALLEZWEIJAHRE** muss der Hausverwalter eine Eigentümerversammlung einberufen – sofern nichts anderes vereinbart wurde. Aus wichtigen Gründen kann auch eine Minderheit (mindestens drei Eigentümer, die zusammen ein Viertel der Anteile haben) die Durchführung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung verlangen. Auf eigene Kosten kann auch jeder Einzelne eine solche Zusammenkunft organisieren.

„Der Verwalter hat den Zeitpunkt so zu wählen, dass möglichst viele Wohnungseigentümer teilnehmen können. Ein Termin in der Ferienzeit im Juli und August oder während eines sportlichen Großereignisses ist meistens problematisch“, sagt der Wiener Rechtsanwalt Thomas Sochor.

**DIE RECHTZEITIGE EINBERUFUNG** ist die erste Voraussetzung für eine gültige Abstimmung. Die Einladung und die Tagesordnung mit den Punkten, über die abgestimmt werden soll, müssen mindestens zwei Wochen vor dem Termin ausgehängt und allen Eigentümern zugesendet werden. „Bei den vielen Termine, die heute jeder hat, sind zwei Wochen für die meisten zu knapp. Wir schicken daher schon Monate vorher ein Termin-Aviso“, sagt Udo Weinberger, Geschäftsführer der Hausverwaltung Weinberger Biletti.

**WIE EIN SOLCHER ABEND** abläuft, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Eine gut vorbereitete Ver-



Bei den meisten Eigentümerversammlungen wird mehr diskutiert als abgestimmt

sammlung dauert ein bis zwei Stunden – vorausgesetzt das Gesprächsklima im Haus ist in Ordnung. Der Verwalter berichtet über seine Tätigkeiten, vielleicht wird über die Einsetzung oder Abberufung einer Hausvertrauensperson diskutiert und über Anschaffungen oder Sanierungsmaßnahmen abgestimmt. Maßnahmen der „außerordentlichen Ver-

waltung“ – dazu gehört etwa der Einbau eines Lifts, ein Dachbodenausbau oder die Umstellung einer Ölheizung auf Fernwärme – muss die einfache Mehrheit zustimmen.

**KONSTRUKTIV DISKUTIERT** wird nicht immer. An einem solchen Abend können auch die Emotionen hochgehen – vor allem, wenn jemand ein Projekt unbedingt umsetzen

FOTOS: PHOTOS.COM/STOCKPHOTO/ROBERT ANESICHE, FOTOLIA/WOLFGANG MÜCKE

oder um jeden Preis verhindern will. „Wenn der Verwalter gut vorbereitet ist, wird über große Sanierungsmaßnahmen meistens ganz vernünftig gesprochen“, erzählt Weinberger. „Streit gibt es eher, wenn es unterschiedliche Meinungen über das Verhalten von Einzelnen gibt – wenn etwa jemand immer den Mist vor die Tür stellt, mit dem Fahrrad den Gang

blockiert oder zu laut Musik hört. Dann wird erwartet, dass der Verwalter eingreift. Es ist aber nicht seine Aufgabe, den Hauspolizisten zu spielen. Solche Probleme müssen die Bewohner untereinander klären.“ Auch eine Änderung der Kostenaufteilung ist streng genommen keine Sache der Verwaltung, hier müssen die Eigentümer zu einer

einstimmigen Einigung kommen. „Wenn aber zum Beispiel ein Eigentümer vorschlägt, dass die Fenster jeder selbst erhalten soll, wird man das natürlich bei der Versammlung besprechen“, sagt Weinberger.

In der Praxis wird bei Eigentümerversammlungen mehr informiert und diskutiert als abgestimmt. „Oft gibt es Fragen, die erst noch geklärt werden müssen“, sagt Weinberger. „In diesem Fall recherchieren wir und fassen die Infos zusammen. Die Entscheidung wird dann im Wege eines Umlaufbeschlusses getroffen.“

**RECHTSWIRKSAM** ist eine Entscheidung nur dann, wenn jeder Wohnungseigentümer die Möglichkeit hatte, sich zu äußern. „Es reicht, dass allen diese Gelegenheit gegeben wurde. Es ist nicht erforderlich, dass sich alle tatsächlich geäußert haben“, betont Sochor. Nach der Eigentümerversammlung muss das Protokoll im Haus aufgehängt und den Eigentümern zugeschickt werden. Wurden Beschlüsse gefasst, muss außerdem ein Hinweis über die Einspruchsfristen (siehe rechts) beigefügt werden. Diese beginnen mit dem Tag des Anschlags am Schwarzen Brett zu laufen.

**MIETER HABEN** übrigens keinen Anspruch auf eine ähnliche Veranstaltung oder auf Mitbestimmung. Einige Genossenschaften führen dennoch alle paar Jahre eine Mieterversammlung durch. Und manche Eigentümer informieren die Mieter vor größeren Sanierungsmaßnahmen. „Da wird dann zum Beispiel über den Einbau eines Lifts diskutiert“, erklärt Weinberger. „Denn wenn die Mehrheit der Mieter das gar nicht will, hätte so eine Maßnahme wenig Sinn.“ □

Mit  
den besten  
Empfehlungen.

www.otto.at

OTTO  
IMMOBILIEN  
GRUPPE



## RECHT DES EINZELNEN

**Eigentümer können Beschlüsse anfechten. Die Fristen:**

Innerhalb von **einem Monat** kann jeder Eigentümer einen Beschluss wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder fehlender Mehrheit anfechten. Trifft einer dieser Punkte zu, kann das Gericht die Rechtswirksamkeit des Beschlusses feststellen.

**Drei Monate** hat jeder Eigentümer Zeit, um Beschlüsse in Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung (wichtige Entscheidungen, für die eine Abstimmung notwendig ist) anzufechten. Aussicht auf Erfolg gibt es, wenn der überstimmte Eigentümer von der beschlossenen Maßnahme unmaßgeblich beeinträchtigt wird oder die Kosten des beschlossenen Projektes nicht aus der Rücklage gedeckt werden können.

Jeder Einzelne muss über die geplante Beschlussfassung informiert werden bzw. einen Umlaufbeschluss zugeschickt bekommen. Wenn nicht verständigt wurde, kann innerhalb von **sechs Monaten** zu Gericht gehen.