



Ist Preisminderung möglich, weil die Wohnung kleiner ist als am Plan?

Experten beantworten Ihre Leserfragen jeden zweiten Monat von 10 bis 11 Uhr am KURIER-Telefon.

Diesmal: Thomas Sochor – Rechtsanwalt



„Vor dem Hintergrund, dass die Flächenangaben der Planskizze circa-Angaben sind, der Unterschied lediglich 0,21 m² beträgt und die Käuferin die Wohnung zuvor bewohnte, erscheint die Durchsetzung der Forderung eher schwierig.“ Thomas Sochor

GEWÄHRLEISTUNG

Ich habe vor fünf Jahren eine Wohnung verkauft. Auf der Planskizze steht, dass die Wohnung ca. 92 m² groß ist, in Wahrheit ist sie um 0,21 m² kleiner. Die Käuferin hat sich nun gemeldet, da die Planskizze nicht mit jener der Gemeinde übereinstimmt. Wie soll ich mich verhalten? Die Käuferin hat vor dem Kauf in der Wohnung gewohnt.

Die Käuferin der Wohnung strebt wahrscheinlich aus dem Titel des Schadenersatzes oder der Gewährleistung eine Kaufpreisminderung an. Die genaue Prüfung des Kaufvertrags ist erforderlich. Vor dem Hintergrund, dass die Flächenangaben im Kaufvertrag bzw. der Planskizze ausdrücklich nur „circa-Angaben“ sind, der Unterschied lediglich 0,21 m² beträgt und die Käuferin die Wohnung vor dem Kauf als Mieterin bewohnte und ihr der Kaufgegenstand daher bestens bekannt war, erscheint die Durchsetzung der Forderung durch die Käuferin eher schwierig. In Ihrem Fall könnten die vermeintlichen Ge-

währleistungsansprüche der Käuferin auch verjährt sein. Zur Sicherheit könnten Sie das Ansinnen der Käuferin auch dem seinerzeitigen Vertragserrichter zur Kenntnis bringen und diesen um Stellungnahme ersuchen.

RÜCKLAGE

Die Hausverwaltung meint, dass, – weil die Rücklage entweder auf einem für jeden Wohnungseigentümer einsehbaren Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder auf einem einsehbaren Anderkonto fruchtbringend anzulegen ist – die Rücklage nicht auf mehrere Konten verteilt werden kann. Unsere Rücklage beträgt weit über 100.000 Euro, im Verlustfall wäre die Einlagensicherung auf 100.000 Euro beschränkt. Was können wir tun?

Um Ihren Bedenken Rechnung zu tragen, müsste die Verwaltung die über den Betrag von 100.000 Euro hinausgehenden Beträge auf jeweils ein Konto bei verschiedenen Banken anlegen. Die Eröffnung mehrerer Konten mit jeweils maximal 100.000 Euro

wird nicht zielführend sein, zumal es sich immer um ein Sondervermögen der Eigentümergemeinschaft handelt. Die Verwaltung ist offenbar nicht bereit, den Mehraufwand für die Eröffnung mehrerer Konten zu tragen, bzw. wird sie für diesen Fall ein gesondertes Honorar verlangen. Um Ihren Bedenken Rechnung zu tragen, könnte die Eigentümergemeinschaft (mit einfacher Mehrheit) der Verwaltung die Weisung erteilen, die Rücklage nur bei österreichischen Banken erstklassiger Bonität zu veranlagen.

BESCHLUSSFASSUNG

Welche Unterlagen muss eine Verwaltung den Wohnungseigentümern zur Verfügung stellen, wenn über Sanierungsarbeiten wie Fassadendämmung und Fenstertausch abgestimmt wird?

Die Eigentümergemeinschaft soll einen Beschluss über eine geplante Fassadendämmung samt Fenstertausch fassen. Laut Judikatur kann sogar der Austausch sämtlicher Fenster sowie die Anbrin-

gung eines Vollwärmeschutzes trotz hohen Kostenaufwands eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung sein, über welche die Mehrheit der Wohnungseigentümer entscheidet. Unerlässlich ist bei Sanierungsmaßnahmen dieser Dimension eine Auseinandersetzung mit wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Der Angabe des zur Beschlussfassung anstehenden Gegenstandes kommt erhebliche Bedeutung zu, da es sich dabei um die für viele Wohnungseigentümer wichtigste Entscheidungsgrundlage für ihr Abstimmungsverhalten handelt. Dabei ist auf den Beschlussgegenstand sowohl der Art nach als auch hinsichtlich der wirtschaftlichen Bedeutung hinzuweisen. Die Verwaltung wird den Wohnungseigentümer daher im Vorfeld der Beschlussfassung die geplanten Maßnahmen durch Pläne, die Kosten durch eingeholte Kostenvoranschläge und die Angebote der Fachfirmen zur Verfügung stellen, um ihnen die erforderlichen Infos für ihre Entscheidung zu liefern. Der Verwalter hat für Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen und für größere Verbesserungsarbeiten, mindestens drei Angebote einzuholen.

