

# WISO

---

---

Wirtschafts- und sozialpolitische Zeitschrift des ISW

---

## MITBESTIMMUNG UND WOHNUNGSEIGENTUM

Gedanken zum österreichischen Defizit an  
wohnrechtlicher Mitbestimmung

von

**Heinz Barta**  
Institut für Zivilrecht  
Universität Innsbruck

---

**Nr. 4/83 6. Jahrg. November 1983**

---

*Lit. ref: Karl*

*W*

# WISO

Wirtschafts- und sozialpolitische Zeitschrift des Instituts für Sozial- und  
Wirtschaftswissenschaften der AK und des BFI für Oberösterreich

WISO

Anschrift des Verfassers: ao.Univ.-Prof. Dr. Heinz Barta,  
Universität, Institut für Zivilrecht, Innrain 52, A-6020 Innsbruck



## Vorwort

Abgesehen von den rechts-, bildungs-, gesellschafts- und demokratiepolitischen Dimensionen der Mitbestimmung im Wohnbereich ist ein weiterer — kostenpolitischer — Gesichtspunkt immer stärker zu beachten. Steigende Grund-, Bau-, Erhaltungs- und Betriebskosten erhöhen die Dringlichkeit, auch jene mitentscheiden zu lassen, die all das bezahlen müssen. Das gilt für Mieter und Wohnungseigentümer gleichermaßen.

Was für den Sektor der Wirtschaftsdemokratie feststeht, läßt sich auch vom hier untersuchten Mitbestimmungsbereich des Wohnens sagen: alle im Parlament vertretenen Parteien sind grundsätzlich für die Mitbestimmung.\*) Anders als im Bereich der schon früh verwirklichten betrieblichen Mitbestimmung, wo es zwar beachtliche Differenzen über die künftige Weiterentwicklung gibt, hat sich im Bereich des Wohnens eine breite gesellschaftliche Debatte über das Wie, Wo, Wann und Warum einer wohnrechtlichen Partizipation noch gar nicht entwickelt. Dazu anzuregen, gehört zu den Anliegen dieser Schrift.

Der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Oberösterreich und dem Institut für Sozial- und Wirtschaftswissenschaften danke ich für die Drucklegung.

Westendorf, September 1983

H.B.

---

\*) So T. MELEGHI / M.PREGLAU / Susanne PREGLAU-HÄMMERLE / H.STAUBMANN, Mitbestimmung in Tirol. Ergebnisse einer Repräsentativbefragung bei Arbeitnehmern und Betriebsräten. Bd. 1, S. 18 f. (Innsbruck 1983 - Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol).

## Kurzfassung

Die vorliegende Schrift versucht eine Bestandsaufnahme des gegenwärtigen Standes wohnrechtlicher Mitbestimmung in Österreich, wobei der Bereich des Wohnungseigentums im Mittelpunkt steht. Sie gelangt zum Ergebnis, daß schon die geltende Rechtslage weitreichende Mitbestimmung zuläßt, wenngleich für die Zukunft rechtliche Hilfestellungen gefordert werden. Partizipation in der Planungs-, Bauausführungs- und Verwaltungsphase werden behandelt. Näher analysiert wird die Verwaltung schon bestehenden Wohnungseigentums, zumal davon mehr als 200.000 Eigentumswohnungen betroffen sind. Mängel werden aufgezeigt, Vorschläge zu deren Behebung gemacht. Ein Exkurs befaßt sich mit der heiklen Frage, wie Gewährleistungsansprüche, die allgemeine Teile der Liegenschaft betreffen (z.B. Dächer, Fassaden[wärmedämmungen], Heizhäuser, Garagen udgl.), geltend gemacht werden können.

Gefragt wird auch danach, welche Voraussetzungen in österreichischen Bundesländern dazu beigetragen haben, Mitbestimmungsprojekte zu fördern. — Die Rolle des Partizipationsarchitekten wird ebenso kurz beleuchtet, wie die Frage der Soziologie der Mitbestimmung im Wohnungseigentumsbereich. In diesem Rahmen wird beispielsweise darauf hingewiesen, daß eine ideologische Konvergenzchance im Eigentumsbereich durch das Rechtsinstitut Wohnungseigentum besteht. Schließlich wird auf das Verhältnis wohnrechtlicher Mitbestimmung und moderner Demokratietheorie eingegangen, das auf die Kurzformel gebracht werden kann: »Mehr Demokratie durch Mitbestimmung und Autonomie im rechtlichen Grundlagenbereich des Wohnens«. Abschließend wird an die wichtige Aufgabe des Rechts in einer rasch sich wandelnden Gesellschaft erinnert.



# Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort .....	3
Kurzfassung .....	5
Inhaltsverzeichnis .....	7
Abkürzungsverzeichnis .....	11
I. Zum gegenwärtigen Stand wohnrechtlicher Mitbestimmung .....	15
II. Begriff und Phasen der Mitbestimmung .....	19
III. Schon die gegenwärtige Rechtslage läßt weitreichende Mitbestimmung zu .....	21
1. Mitbestimmung in der Planungsphase .....	21
2. Mitbestimmung in der Bauausführungsphase - Selbstbau/Erbringung von Eigenleistungen .....	25
IV. Mitbestimmung in der Verwaltungsphase - Analyse bisheriger Mängel ..	27
1. Zum Liegenschaftsbegriff .....	27
2. Die Liegenschaft als Organisationseinheit .....	28
3. Zum gegenwärtigen Verwaltungsorganisationsmodell .....	29
4. Genehmigungspflicht der Heiz- und Betriebskostenabrechnung des Verwalters durch die WE-Gemeinschaft .....	31
5. Weitere Vorschläge zur Verbesserung der (Verwaltungs) Organisationsstruktur der WE-Gemeinschaft .....	31
a) Schriftform für den Abschluß des Verwaltungsvertrages .....	31
b) Verwalterbestellung durch Gesamttakt der WE-Gemein- schaft/Ablehnung sog. Additionsverträge .....	32
c) Legitimationsurkunde für den Verwalter .....	33
d) Verwaltung im Vorstadium .....	33
e) Selbstverwaltung wäre zu fördern .....	34
f) Stärkung der personenrechtlichen Seite der WE-Gemeinschaft ..	34
6. Zum internen Organisationsgefüge des Verwaltungshandelns der WE-Gemeinschaft .....	35
a) Jährliche obligatorische Wohnungseigentümersammlung ....	35
b) Wer beruft die Wohnungseigentümersammlung ein? — Zeitlicher Rahmen durch Gesetz .....	36
c) Wer leitet die Wohnungseigentümersammlung? - (Beschluß)Protokoll - Publikation der Beschlüsse .....	36
d) Stimmabgabe - Übertragung/Vertretung im Stimmrecht .....	36
e) Beratungs- und Abstimmungsmodus .....	37
f) Ruhen des Stimmrechts in eigener Sache .....	37
g) Herausgabe der Verwaltungsunterlagen bei Verwalterabberufung .....	37
h) Verwaltungsbeirat .....	37
i) Effektieren der Benützungsregelung betreffend allgemeine Teile der Liegenschaft .....	38
j) Haus- und Gemeinschaftsordnung .....	38
k) Ausschluß von Mit- und Wohnungseigentümern .....	39
l) Zum Rechtscharakter von Wohnungseigentumsgemeinschaften ..	39
m) Flexiblerer Verteilungsschlüssel (§ 19 Abs. 1 WEG) .....	39
n) Abberufung/(Teil)Kündigung des Hausbesorgers .....	40
o) Repräsentationsmodell für größere WE-Anlagen .....	40

	Seite
7. Exkurs: Die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen betreffend gemeinschaftliches Eigentum (sog. allgemeine Teile der Liegenschaft) .....	40
a) Die Judikatur gerät in Bewegung .....	41
b) Anspruchssplitting durch den OGH (1 Ob 750/80) .....	43
c) Weitere Modifikationen durch die Judikatur .....	44
8. Größere Gestaltungsfreiheit für den einzelnen Wohnungs- eigentümer/WE-Werber in Bezug auf Balkone, Terrassen udgl. ....	45
V. Was förderte (schon bisher) die Mitbestimmung? .....	46
VI. Die Rolle des Partizipationsarchitekten .....	50
VII. Zur Soziologie der Mitbestimmung .....	52
1. In der Gruppe (der Partizipanten) wird echte Mitbestimmung möglich .....	54
2. Ideologische Konvergenzchance im Eigentumsbereich durch Wohnungseigentum .....	55
VIII. WE-Partizipation und moderne Demokratietheorie: »Mehr Demokratie durch Mitbestimmung« .....	57
IX. Recht und sozialer Wandel .....	59
 Anmerkungen .....	 61
Stichwortverzeichnis .....	103



## Abkürzungsverzeichnis

aaO	am angegebenen Ort
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch vom 1.6.1811, JGS Nr. 946/1811, idF BGBl. Nr. 136/1983
Abs.	Absatz
AcP	Archiv für die civilistische Praxis (1. Bd. 1818 - 149. Bd. 1944; 150. Bd. 1948/49 ff.) [zitiert nach Band, Jahr und Seite]
Anm.	Anmerkung
Anw.Bl.	Österreichisches Anwaltsblatt (Nachrichtenblatt der österr. Rechtsanwaltschaft, seit 1950) [zitiert nach Jahr, Heft und Seite]
Art.	Artikel
ASVG	Allg. Sozialversicherungsgesetz
Aufl.	Auflage
BauO	Bauordnung(=n)
BBK	Bau- und Bodenkorrespondenz (seit 1954) [zitiert nach Jahr, Nummer und Seite]
Bd.	Band
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGH	(dt.) Bundesgerichtshof
BGHZ	Entscheidungen des (dt.) Bundesgerichtshofes in Zivilsachen (1951 ff.) [zitiert nach Band und Seite]
BKUVG	Beamten-, Kranken- und Unfallversicherungsg, BG v. 31.5.1967, BGBl. Nr. 200 idGF
BIGBW	Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungsrecht [zitiert nach Jahr und Seite]
BM	Bundesministerium
BRD	Bundesrepublik Deutschland
bspw.	beispielsweise
bzw.	beziehungsweise
BVerfG	(dt.) Bundesverfassungsgericht
BVerfGE	Entscheidung des (dt.) Bundesverfassungsgerichts
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz in der Fassung von 1929 (zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 175/1983)
d	deutsches (z.B. dUVG)
d.h.	das heißt
Die Zeit	Die Zeit. Wochenzeitung für Politik, Wirtschaft, Handel und Kultur [zitiert nach Jahr, Nummer und Seite]
Diss.	Dissertation
DÖV	(Dt.) Zeitschrift für öffentliches Recht und Verwaltungswissenschaft [zitiert nach Jahr, Heft und Seite]
dt.	deutsch(e,r)
E	Entscheidung
EGBGB	Einführungsgesetz zum (dt.) Bürgerlichen Gesetzbuche vom 18. August 1896, RGBl. S. 604
etc.	et cetera
EvBl.	Evidenzblatt der Rechtsmittelentscheidungen. Teil der ÖJZ. Seit 1946 [zitiert nach Jahr und Nummer]
f.	und der (die) folgende/für
ff.	und die folgenden
F.	Folge
FN	Fußnote
G	Gesetz
GdW	Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
GP	Gesetzgebungsperiode



H.	Heft
HB	Handbuch
Hg.	Herausgeber (herausgegeben)
idF	in der Fassung/in der Folge
idR	in der Regel
ieS	im engeren Sinne
ImmZ	Österreichische Immobilien-Zeitung [zitiert nach Jahr und Seite]
IS	im Sinne
IVm	In Verbindung mit
IwS	im weiteren Sinne
JBl.	Juristische Blätter (1872—1938; 1946 ff.) [zitiert nach Jahr und Seite]
Jg.	Jahrgang
JGS	»Justizgesetzsammlung«, Gesetze und Verordnungen im Justizfache (1780—1848) [zitiert nach Jahr und Nummer]
Kap.	Kapitel
leg.cit.	legis citatae
lit.	litera
mE	meines Erachtens
MietSlg.	Mietrechtliche Entscheidungen. Hg. von Heller-Radl, jetzt Heller; zuletzt bearbeitet von Würth - Zacher - Palten. Seite 1951 [zitiert nach Nummer]
mWH	mit weiteren Hinweisen
MRG	Mietrechtsgesetz, idF Art. XV der Zivilverfahrens-Novelle 1983, BGBl. Nr. 135
NJW	Neue Juristische Wochenschrift. Seit 1948 [zitiert nach Jahr und Seite]
Nr.	Nummer
O	Ordnung
OGH	Oberster Gerichtshof
o.J.	ohne Jahr
ÖJZ	Österr. Juristen-Zeitung. Seit 1946 [zitiert nach Jahr und Seite]
ÖZP	Österr. Zeitschrift für Politikwissenschaft
Pat.	Patent
Pkt.	Punkt
RGBI.	Reichsgesetzblatt [zitiert nach Jahr und Nummer]
s.	siehe
S.	Seite
Slg.	Sammlung
s.o.	siehe oben
sog.	sogenannt(e)
s.u.	siehe unten
SZ	Entscheidungen des österr. Obersten Gerichtshofes in Zivil- [und Justizverwaltungs-]sachen. Veröffentlicht von seinen Mitgliedern (1919—1938; 1946 ff.) [zitiert nach Band und Nummer]
Tab.	Tabelle(n)
u.a.	unter anderem
u.(v.)a.m.	und (vieles) andere mehr
udgl.	und dergleichen
usw.	und so weiter
u.U.	unter Umständen

vgl.	vergleiche
VO	Verordnung
WBFG	Wohnbauförderungsgesetz 1968, idF BGBl. Nr. 320/1982
WE	Wohnungseigentum
WEG	Wohnungseigentumsgesetz 1975, BGBl. Nr. 417
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979
z.B.	zum Beispiel
zit.	zitiert
Z	Ziffer
ZfBR	Zeitschrift für dt. und internat. Baurecht
Zl.	Zahl
ZRP	(dt.) Zeitschrift für Rechtspolitik, Beilage der NJW, seit 1968 lizitiert nach Jahr und Seite