



**WOHNTELEFON: 01/52 65 760**

**BUWOG**  
group

**37 GRAD?  
COOLE WOHNUNG  
HILFT!**

[www.buwog.com](http://www.buwog.com)

# Können die Eigentümer die Reinigungsfirma kündigen?

Experten beantworten Ihre Leserfragen am KURIER-Telefon.

**Heute: Barbare Walz-Sirk** – Obfrau und Wohnrechtsexpertin des Mieterschutzverband

## **BETRIEBSKOSTEN**

**Ich bin Eigentümerin einer Wohnung in einer Anlage mit 18 Einheiten. Vor drei Jahren ist der Verwalter in Pension gegangen und seine Tochter hat den Betrieb übernommen. Seitdem steigen die Betriebskosten ständig. Sie verrechnet zum Beispiel das Porto extra. Ist das erlaubt? Was raten Sie uns?**

Laut Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist jedem Wohnungseigentümer innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode die Abrechnung zu übermitteln. Im Unterschied zum Mietrechtsgesetz (MRG), wo genau geregelt ist, was alles Betriebskosten im Sinne des Gesetzes sein können, gibt es im WEG keine solche Regelung. Das Gesetz spricht in diesem Zusammenhang von Aufwendungen für die Liegenschaft. Daher wird es auf jeden Fall notwendig sein, den Verwaltervertrag genau durchzuschauen, um feststellen zu können, was vereinbart wurde. Gleichzeitig würde ich Ihnen raten, die Abrechnung bei der Hausverwaltung zu überprüfen bzw. überprüfen zu lassen. Oft lassen sich verrechnete Positionen nach Einsicht in die entsprechenden Belege nachvollziehen. Falls danach noch immer Unklarheiten bestehen sollten, können Sie auch beim zuständigen Gericht einen entsprechenden Antrag einbringen.

## **VERWALTUNG**

**In unserem Eigentumshaus musste das Stiegenhaus neu ausgemalt werden. Ich finde, der Wert des Hauses sollte erhalten bleiben, aber der Verwalter hat einen billigeren Anstrich ausgewählt. Hätte er uns vorher fragen müssen?**

Zu den Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung zählt auch die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft. Darunter fällt auch das Ausmalen und Sanieren einer desolaten, verschmutzten Stiegenhausmalerei. Laut Wohnungseigentumsgesetz (WEG) darf der Verwalter in allen Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung selbst entscheiden. Er kann die Wohnungseigentümer abstimmen lassen, muss es aber nicht. Gerade bei größeren Vorhaben wird ein Verwalter aber meistens schon eine Abstimmung durchführen. In vielen Verwalterverträgen gibt es auch Regelungen dahingehend, dass der Verwalter bis zu einem bestimmten Geldbetrag frei und selbstständig entscheiden kann. Daher kann ein Blick in den Verwaltervertrag in diesem Zusammenhang auch sinnvoll sein.

## **HAUSREINIGUNG**

**Wir haben einen Vertrag mit einer Reinigungsfirma, in dem keine Indexklausel vereinbart worden ist. Trotzdem wurde jedes Jahr eine Anpassung vorgenommen. Kann die Eigentümergemeinschaft dieses Geld zurück verlangen? Können wir die Firma kündigen, ohne das mit der Verwaltung abzusprechen?**

Wenn es in einem Vertrag keine Indexklausel gibt, kann auch keine Wertsicherung stattfinden. Verrechnete Beträge können selbstverständlich zurückgefordert werden. Die Wohnungseigentümer können auch ohne Verwalter einen Beschluss über die Kündigung der Reinigungsfirma treffen. Entscheidend ist dabei aber, dass die Wohnungseigentümer die Beschlussregeln des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) einhalten. So können Beschlüsse auch im Wege eines Umlaufbeschlusses gefasst werden. Dabei muss aber jedem Wohnungseigentümer die Möglichkeit eingeräumt werden, an der Abstimmung teilzunehmen. Die Mehrheit (gerechnet nach den Anteilen) muss vorhanden sein. Das Ergebnis des gefassten Beschlusses muss sowohl im Haus

angeschlagen als auch allen Eigentümern zugesendet werden. Gleichzeitig muss auch dem übersendeten Beschluss ein Hinweis beigefügt sein, dass für den Beginn der Frist zur Anfechtung dessen Anschlag im Haus maßgeblich ist. Der Tag des Anschlages und das sich daraus ergebende Ende der Frist ist bekannt zu geben.

## **VERKAUF**

**Ich habe meine Eigentumswohnung mit 1. April verkauft. Muss ich für die ersten drei Monate dieses Jahres noch meinen Anteil in die Rücklage zahlen?**

Selbstverständlich müssen Sie bis zum Stichtag der Übergabe der Wohnung die bis dahin anfallenden Kosten, sowohl der Betriebskosten wie auch der Rücklage bezahlen.

**„Die Wohnungseigentümer können auch ohne Verwalter einen Beschluss über die Kündigung der Reinigungsfirma treffen.“**

Barbara Walz-Sirk



**NÄCHSTER  
TERMIN:**

**Christian Wolf**  
Wohnrechtsexperte der Hausverwaltung IMV  
27.7.2015 / 10.00 bis 11.00 Uhr