



Miteigentümerrechte im Wohnungseigentum - Über die Rechte einzelner Wohnungseigentümer im Konflikt mit anderen Eigentümern, der Hausverwaltung und der Eigentümergeinschaft in Theorie und Praxis

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades
"Master of Science"

eingereicht bei
Dr. Christian Reimitz

Constantin Jakobljevich B.A.

00753502

Wien, 13.04.2018

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **CONSTANTIN JAKOBLJEVICH B.A.**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "MITEIGENTÜMERRECHTE IM WOHNUNGSEIGENTUM - ÜBER DIE RECHTE EINZELNER WOHNUNGSEIGENTÜMER IM KONFLIKT MIT ANDEREN EIGENTÜMERN, DER HAUSVERWALTUNG UND DER EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT IN THEORIE UND PRAXIS", 96 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 13.04.2018

Unterschrift

Kurzfassung

Das Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (WEG 2002) regelt unter anderem die Rechte einzelner Wohnungseigentümer als Miteigentümer einer Liegenschaft. Miteigentümer haben bestimmte Rechte, die sie allein gegen andere Miteigentümer, gegen die Hausverwaltung und gegen die Wohnungseigentumsgemeinschaft durchsetzen können. Diese Arbeit beschäftigt sich mit den Rechten Einzelner im Wohnungseigentumsgesetz und der Durchsetzbarkeit dieser Rechte. Die Arbeit beschränkt sich dabei auf bestehendes Wohnungseigentum. Fragen, die mit den Rechten Einzelner in Bezug auf den Erwerb oder Verkauf von Wohnungseigentum in Zusammenhang stehen, werden ausgeklammert. Im Wohnungseigentum basiert die Willensbildung grundsätzlich auf Gesetzen, vor allem dem Wohnungseigentumsgesetz oder etwa dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB). Die Wohnungseigentümer können zusätzlich auch durch Verträge oder im Zuge von Abstimmungen der Hausverwaltung Weisungen geben. Die Gesetze, Verträge und die Willensbildung durch Abstimmungen zielen darauf ab, die Verwaltung einer Liegenschaft möglichst ohne die Einschaltung von Gerichten zu ermöglichen. Die Judikatur zum Wohnungseigentumsgesetz zeigt jedoch, dass in zahlreichen Fällen letztendlich doch die Gerichte eingeschaltet werden, um Streitigkeiten zwischen Wohnungseigentümern oder zwischen Wohnungseigentümern und der Hausverwaltung zu klären. Der Fokus dieser Arbeit liegt auf den Gerichtsverfahren, setzt also an dem Punkt an, an dem die friedliche Streitbeilegung scheitert. Die Arbeit zeigt nicht nur auf, welche Rechte der einzelne Miteigentümer theoretisch im Wohnungseigentum hat, sondern auch, wie diese Rechte in der Praxis – also vor Gericht – durchzusetzen sind. Der Aufwand, der mit Gerichtsverfahren einhergeht, ist allerdings vielfältig und sehr hoch. Zahlreiche Faktoren können die Entscheidung über die Durchsetzung dieser Rechte beeinflussen, wie etwa hohe und nur schwer berechenbare Kosten oder das Bildungsniveau der Wohnungseigentümer. Mit dieser Arbeit werden diejenigen maßgeblichen Faktoren identifiziert, welche die praktische Durchsetzung von Miteigentümerrechten verhindern. Dieses Thema wird zwar von Journalisten gelegentlich thematisiert, in der wissenschaftlichen Forschung fehlt diesbezüglich aber noch das Problembewusstsein für die Frage der mangelnden Durchsetzbarkeit von Rechten. Die vorliegende Arbeit will in Bezug auf das Wohnungseigentumsgesetz 2002 diese Forschungslücke aufzeigen und Empfehlungen für eine weitere Vorgangsweise aussprechen.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	1
2	Konzeptionelle Grundlagen	5
2.1	Begriffsdefinitionen.....	5
2.1.1	Macht.....	5
2.1.2	Hauptwohnsitzwohnung	10
2.1.3	Verfügbares Haushaltseinkommen	10
2.2	Wohnungseigentum in Österreich	10
2.3	Bundesgesetz über das Wohnungseigentum	14
2.4	Theoretische Grundlagen.....	15
2.4.1	Max Weber	15
2.4.2	Michel Foucault	15
3	Literaturanalyse: WEG 2002	18
3.1	Angelegenheiten der Verwaltung.....	18
3.1.1	Ordentliche Verwaltung.....	18
3.1.2	Außerordentliche Verwaltung.....	18
3.1.3	Eigentümerverwaltung.....	19
3.2	Arten von Miteigentümerrechten	19
3.2.1	Teilnahme an Beschlüssen	19
3.2.2	Teilnahme an Eigentümerversammlungen	22
3.2.3	Außerstreitverfahren: Gerichtsanträge	22
3.2.4	Zivilprozesse: Klagen	25
3.2.5	Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten.....	26
3.3	Ansprüche von Wohnungseigentümern.....	27
3.3.1	Ansprüche gegen die Hausverwaltung.....	27
3.3.2	Ansprüche gegen Miteigentümer.....	30

3.3.3	Ansprüche gegen die Wohnungseigentümergeinschaft.....	34
3.4	Außerstreitverfahren – Relevante Gesetze	34
3.4.1	Einführung in das Außerstreitverfahren.....	35
3.4.2	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch	35
3.4.3	Außerstreitgesetz	36
3.4.4	Bundes-Verfassungsgesetz.....	40
3.4.5	Exekutionsordnung	40
3.4.6	Gebührenanspruchsgesetz	40
3.4.7	Gerichtsgebührengesetz.....	41
3.4.8	Jurisdiktionsnorm	42
3.4.9	Mietrechtsgesetz	45
3.4.10	Rechtsanwaltstarifgesetz	47
3.4.11	Staatsgrundgesetz	49
3.4.12	Zivilprozessordnung	52
3.5	Außerstreitverfahren: Aspekte von Macht und Machtbeziehungen .	52
3.6	Außerstreitverfahren: Ressourcen von Macht	54
3.6.1	Legitimität	55
3.6.2	Wissen und Bildung	55
3.6.3	Finanzielle Ressourcen	58
3.6.4	Zeit.....	60
4	SWOT-Analyse: WEG 2002 - Gerichtsanträge	61
4.1	Stärken	61
4.2	Schwächen	64
4.3	Chancen.....	70
4.4	Risiken.....	70
4.5	SWOT-Matrix.....	71
4.6	Ergebnisse.....	72

5	Schlussfolgerungen und Ausblick.....	79
	Literaturverzeichnis.....	81
	Abkürzungsverzeichnis.....	87
	Abbildungsverzeichnis.....	89
	Tabellenverzeichnis.....	90

1 Einleitung

Das Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (WEG 2002) regelt unter anderem die Rechte einzelner Wohnungseigentümer als Miteigentümer einer Liegenschaft. Miteigentümer haben bestimmte Rechte, die sie allein gegen andere Miteigentümer, gegen die Hausverwaltung und gegen die Wohnungseigentumsgemeinschaft durchsetzen können. Diese Arbeit beschäftigt sich mit den Rechten Einzelner im Wohnungseigentumsgesetz und der Durchsetzbarkeit dieser Rechte. Die Arbeit beschränkt sich dabei auf bestehendes Wohnungseigentum. Fragen, die mit den Rechten Einzelner in Bezug auf den Erwerb oder Verkauf von Wohnungseigentum in Zusammenhang stehen, werden ausgeklammert.

Im Wohnungseigentum basiert die Willensbildung grundsätzlich auf Gesetzen, vor allem dem Wohnungseigentumsgesetz oder etwa dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB). Die Wohnungseigentümer können zusätzlich auch durch Verträge oder im Zuge von Abstimmungen der Hausverwaltung Weisungen geben. Die Gesetze, Verträge und die Willensbildung durch Abstimmungen zielen darauf ab, die Verwaltung einer Liegenschaft möglichst ohne die Einschaltung von Gerichten zu ermöglichen. Die Judikatur zum Wohnungseigentumsgesetz zeigt jedoch, dass in zahlreichen Fällen letztendlich doch die Gerichte eingeschaltet werden, um Streitigkeiten zwischen Wohnungseigentümern oder zwischen Wohnungseigentümern und der Hausverwaltung zu klären. Der Fokus dieser Arbeit liegt auf den Gerichtsverfahren, setzt also an dem Punkt an, an dem die friedliche Streitbeilegung scheitert.

Die Arbeit soll nicht nur aufzeigen, welche Rechte der einzelne Miteigentümer theoretisch im Wohnungseigentum hat, sondern auch, wie diese Rechte in der Praxis – also vor Gericht – durchzusetzen sind. Der Aufwand, der mit Gerichtsverfahren einhergeht, ist allerdings vielfältig und sehr hoch. Zahlreiche Faktoren können die Entscheidung über die Durchsetzung dieser Rechte beeinflussen, wie etwa hohe und nur schwer berechenbare Kosten oder das Bildungsniveau der Wohnungseigentümer.

Je nach Streitfrage gibt es zwei Arten von Erkenntnisverfahren, den streitigen Zivilprozess und das Außerstreitverfahren. Die Rechte von Eigentümern in Bezug auf gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen werden beispielhaft in dieser Arbeit erörtert, um das Potential der gerichtlichen Durchsetzbarkeit von Eigentümerrechten in der Praxis zu demonstrieren.

Gerichtsverfahren sind teuer, und nur die sozial Schwächsten haben Anspruch auf Rechtsbeihilfe. *„Eine wachsende Zahl von Menschen kann sich Prozesse nicht mehr leisten“* (Höller 2011), sagte die Präsidentin des Wiener Landesgerichts, Marlene Perschinka, bereits im Jahr 2011 in einem Interview mit der Tageszeitung „Die Presse“. Grund dafür sind nicht nur gestiegene Gerichtskosten, sondern auch immer komplexere Verfahren, für die Sachverständige

benötigt werden. Auch eine Anwaltspflicht bei bestimmten Verfahren treibt die Kosten in die Höhe (vgl. Höller 2011). Sowohl im streitigen als auch im außerstreitigen Verfahren gilt außerdem – mit Ausnahmen – das Prinzip des Kostenersatzes; wer einen Rechtsstreit verliert, muss der gegnerischen Partei die Kosten für deren Rechtsverteidigung ersetzen (vgl. Likar 2005).

Aufgrund der hohen Kosten von Gerichtsverfahren schrecken viele Menschen davor zurück, ihre Rechte durchzusetzen, wie die gesunkene Zahl von Gerichtsverfahren während der Wirtschaftskrise dokumentiert (vgl. Höller 2011). Wenn Menschen selbst bei guten Erfolgchancen aus Kostengründen darauf verzichten ihre Rechte durchzusetzen, muss allerdings die Frage gestellt werden, ob der judikative Zweig der Republik Österreich seine Aufgabe erfüllt.

Aber nicht nur die hohen Kosten von Gerichtsverfahren benachteiligen ärmere Menschen und bevorzugen wohlhabende Bürger und Bürgerinnen. Auch die Bildung – bzw. der Mangel an Bildung – ist ein Faktor, der das Handeln von Menschen beeinflusst. Der Zusammenhang zwischen Macht und Wissen wurde bereits im Jahr 1922 von Max Weber aufgezeigt (vgl. Weber 1922: 53-63).

In dieser Arbeit wird untersucht, ob Miteigentümern von Liegenschaften durch das Bundesgesetz über das Wohnungseigentum zwar bestimmte Rechte zugesprochen werden und diese Rechte theoretisch im Rahmen von Gerichtsverfahren auch durchgesetzt werden können, ob es in der Praxis aber Faktoren gibt, welche die Durchsetzung dieser Rechte behindern oder sogar gänzlich verhindern.

Mit dieser Arbeit sollen diejenigen maßgeblichen Faktoren identifiziert werden, welche die praktische Durchsetzung von Miteigentümerrechten verhindern. Dieses Thema wird zwar von Journalisten gelegentlich thematisiert, in der wissenschaftlichen Forschung fehlt diesbezüglich aber noch das Problembewusstsein für die Frage der mangelnden Durchsetzbarkeit von Rechten. Die vorliegende Arbeit will in Bezug auf das Wohnungseigentumsgesetz 2002 diese Forschungslücke aufzeigen und Empfehlungen für eine weitere Vorgangsweise aussprechen.

Es wurden zwei Forschungsfragen formuliert:

1) Welche Rechte gewähren das Wohnungseigentumsgesetz und andere relevante Gesetze Wohnungseigentümern im Konflikt mit ihren Miteigentümern, der Wohnungseigentumsgemeinschaft und der Hausverwaltung?

2) Welche Faktoren verhindern, dass diese Rechte in der Praxis auch durchgesetzt werden können?

Während sich die erste Frage auf den theoretischen Aspekt konzentriert – also auf die Rechte, die das Gesetz gewährt –, beschäftigt sich die zweite Forschungsfrage mit der Praxis. Es soll erforscht werden, ob diese Rechte auch wirklich durchgesetzt werden können. Zu diesem

Zweck werden Aspekte von Macht, Machtbeziehungen und Ressourcen von Macht im Zusammenhang mit gerichtlichen Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen analysiert.

Für den theoretischen Ansatz dieser Arbeit wird auf den Bereich der Machtforschung zurückgegriffen, mit der sich mehrere Forschungsrichtungen – wie etwa Psychologie, Soziologie oder Politikwissenschaft – beschäftigen. Es gibt unterschiedliche Arten von Macht, wie etwa ökonomische Macht oder die Macht des Wissens, die im Zusammenhang mit dieser Arbeit relevant sind. Die Machtdefinition von Max Weber und die Forschungsergebnisse des französischen Philosophen Michel Foucault über Subjekt und Macht dienen als theoretische Grundlage für diese Arbeit.

Die gewählte methodische Vorgangsweise ist eine zweigeteilte Literaturanalyse. Der erste Teil der Literaturanalyse widmet sich den österreichischen Gesetzestexten – wie etwa dem Wohnungseigentumsgesetz 2002, dem Außerstreitgesetz (AußStrG), der Zivilprozessordnung (ZPO) und anderen relevanten Gesetzen – sowie Entscheidungen der höchstgerichtlichen Judikatur. Der zweite Teil der Literaturanalyse konzentriert sich auf die praktische Durchsetzbarkeit der Miteigentümerrechte im Wohnungseigentum, wobei hier der Fokus auf gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen gelegt wird. Die Literaturanalyse dieses Teils widmet sich den Aspekten von Macht, den Machtbeziehungen sowie den Ressourcen von Macht. Im Anschluss an die Literaturanalyse wird eine SWOT-Analyse (Strengths – Weaknesses – Opportunities – Threats) durchgeführt. SWOT-Analysen sind Situationsanalysen, die ursprünglich für die Planung von Marketingmaßnahmen entwickelt wurden, und dafür nach wie vor eingesetzt werden (vgl. Bruhn 2014: 41-45). SWOT-Analysen werden mittlerweile aber auch für Situationsanalysen in ganz anderen Forschungsgebieten eingesetzt, zum Beispiel in einer Studie über die kanadische Klima- und Energiepolitik (vgl. Fertel et al. 2013: 1139-1150). In dieser Arbeit wird die SWOT-Analyse für eine Situationsanalyse von gerichtlichen Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen im Zusammenhang mit Wohnrechtsagenden eingesetzt. Mit der SWOT-Analyse soll das Potential für Veränderungen in Bezug auf die Durchsetzung von Miteigentümerrechten aufgezeigt werden.

Die Arbeit ist folgendermaßen strukturiert: Im ersten Kapitel dieser Arbeit werden in der Einleitung die Fragestellung, die Zielsetzung und die methodische Vorgehensweise sowie der Aufbau der Arbeit behandelt. Im zweiten Kapitel werden Begriffe definiert und relevante statistische Daten über das Wohnungseigentum in Österreich präsentiert. Das Bundesgesetz über das Wohnungseigentum wird vorgestellt. Auch das theoretische Gerüst dieser Arbeit, das auf den Theorien von Macht basiert, wird vorgestellt. Der Hauptteil der Arbeit widmet sich im dritten und vierten Kapitel der Literaturanalyse und der SWOT-Analyse. Die Literaturanalyse umfasst einerseits die Literatur zu den gesetzlich garantierten Rechten von Wohnungseigentümern und Literatur über die Durchsetzbarkeit dieser Rechte sowie relevante Literatur aus der

Machtforschung. In Kapitel 3.1 werden zuerst die Angelegenheiten der Hausverwaltung nach inhaltlichen Kriterien (ordentliche Verwaltung, außerordentliche Verwaltung und Eigentümerverwaltung) vorgestellt. In Kapitel 3.2 werden anschließend die unterschiedlichen Arten von Miteigentümerrechten zusammengefasst, abschließend werden in Kapitel 3.3 die Ansprüche von Wohnungseigentümern gegen die Hausverwaltung, die Miteigentümer und die Wohnungseigentümergeinschaft präsentiert. Das Kapitel 3.4 widmet sich den Gesetzen, die bei gerichtlichen Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen relevant sind. Kapitel 3.1 bis 3.4 sind den theoretischen Rechten von Wohnungseigentümern gewidmet, die Kapitel 3.5 und 3.6 beschäftigen sich anschließend mit der Durchsetzbarkeit dieser Rechte im Rahmen von gerichtlichen Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen im Zusammenhang mit dem WEG 2002. Aspekte von Macht und Machtbeziehungen (Kapitel 3.5) und Ressourcen von Macht (Kapitel 3.6) sowie ihre Bedeutung im Zusammenhang mit Gerichtsverfahren werden untersucht.

Mit der im vierten Kapitel dieser Arbeit durchgeführten SWOT-Analyse werden die im Rahmen der Literaturanalyse identifizierten Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken in Bezug auf gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen im Zusammenhang mit dem WEG 2002 analysiert und in einer SWOT-Matrix präsentiert. Die Ergebnisse der Literatur- und SWOT-Analyse werden anschließend besprochen. Die Arbeit schließt im fünften Kapitel mit den Schlussfolgerungen und einem Ausblick.

2 Konzeptionelle Grundlagen

In diesem Kapitel werden die konzeptionellen Grundlagen dargelegt. Zuerst werden die in dieser Arbeit verwendeten Begriffsdefinitionen vorgestellt. Anschließend werden relevante statistische Daten über das Wohnungseigentum in Österreich präsentiert. Es folgt eine Zusammenfassung des Bundesgesetzes über das Wohnungseigentum. Das Kapitel schließt mit einer Vorstellung der theoretischen Grundlagen dieser Arbeit.

2.1 Begriffsdefinitionen

In diesem Kapitel werden die Begriffe Macht, Hauptwohnsitzwohnung und Verfügbares Haushaltseinkommen definiert.

2.1.1 Macht

Zu dem Forschungsbereich der Macht findet man in der wissenschaftlichen Literatur zahlreiche Beiträge. Vor allem in den Sozialwissenschaften sind Aspekte von Macht ein Fokus der Forschung. Es gibt allerdings keine einheitliche wissenschaftliche Definition des Machtbegriffs. *„Die Phänomene der Macht gehören zwar zu den prominentesten sozialwissenschaftlichen Gegenständen, aber entschlüsselt sind sie nicht einmal ansatzweise. So ist auch die Macht ein weitgehend ungeklärter Begriff. Jeder versteht darunter etwas anderes“* (Anter 2012: 11).

In dieser Arbeit über die Miteigentümerrechte im Wohnungseigentum ist das Thema Macht ein zentraler Aspekt. Denn es geht nicht nur darum, welche Rechte der Gesetzgeber den einzelnen Miteigentümern zugesteht, sondern auch darum, ob und wie diese Rechte in der Praxis durchzusetzen sind. Es werden deshalb in Folge die wichtigsten Erkenntnisse aus dem Forschungsbereich der Machttheorien vorgestellt. Anschließend wird der in dieser Arbeit verwendete Begriff von Macht definiert.

Der Begriff der Macht wurde bereits von Autoren der griechischen Antike thematisiert, wie etwa von Thukydides (ca. 460 – ca. 398 v. Chr.), der argumentierte, dass Macht ein anthropologisches Phänomen ist, das der Natur des Menschen entspricht. Sein Denkansatz, der den Machttrieb als einen natürlichen Trieb des Menschen definiert, wurde über die Jahrhunderte bis in die Gegenwart von verschiedenen Philosophen vertreten, wie etwa von Friedrich Nietzsche, Jacob Burkhardt, Helmut Plessner, Hans J. Morgenthau, Arnold Gehlen oder Heinrich Popitz (vgl. Anter 2012: 33-35).

Platon (ca. 428 – ca. 348 v. Chr.) verband im Gegensatz zu Thukydides mit dem Streben nach Macht ein Streben nach Gerechtigkeit, in Verbindung mit Gesetzen. In dem Römerbrief von Paulus wird Macht mit einer Empfehlung für Gehorsam verbunden, und Macht theologisch legitimiert (Anter 2012: 21-22).

Niccolò Machiavelli (1469-1527), italienischer Schriftsteller und Staatssekretär, konzentrierte sich auf die Wirkungen der Macht, wobei auch er annimmt, dass der Machttrieb des Menschen seiner Natur entspricht. Für Machiavelli ist Macht ein reines Mittel zum Zweck (Anter 2012: 24).

Thomas Hobbes (1588-1679) definierte im 17. Jahrhundert den Zusammenhang zwischen der Pflicht zum Gehorsam auf Seiten der Bürger und der Pflicht zum Schutz dieser Bürger durch den Staat (vgl. Lau et al. 2017: 13). Bürger und Staat gehen einen „*Herrschaftsvertrag*“ (Pečar 2017: 24) ein, sie geben Macht auf, um Sicherheit zu gewinnen. Sein im Jahr 1651 veröffentlichtes Buch *Leviathan* ist „*ein Plädoyer für die ungeteilte Macht des Staates, da allein auf diesem Weg der mörderische Bürgerkrieg, der Krieg aller gegen alle, zu verhindern sei*“ (Anter 2012: 26).

Hobbes ist der erste Philosoph, der Macht als knappes Gut ansieht, das als Mittel eingesetzt wird, um bestimmte Ziele zu erreichen. Der Machttrieb ist bei Hobbes allerdings kein natürlicher Trieb, sondern nur Mittel zum Zweck, um Ziele zu erreichen und Güter zu erlangen. Ein wesentlicher und neuer Aspekt der Theorie von Hobbes ist außerdem, dass allein schon der Anschein von Macht ausreicht, damit Macht existieren kann. Hobbes ist somit der erste Philosoph, der Macht als Potential ansieht (vgl. Anter 2012: 29-31).

John Locke (1632-1704) nimmt die Legitimation der Staatsmacht bereits als etwas Selbstverständliches hin. Er konzentriert sich in seinem philosophischen Denken bereits auf die Frage, wie der Missbrauch von Macht durch den Staat verhindert werden kann (vgl. Anter 2012: 27).

Friedrich Nietzsche vertrat im 19. Jahrhundert nach wie vor die antike Sichtweise, dass der Machttrieb ein natürlicher Trieb des Menschen sei. Neu ist, dass er sich mit der Frage auseinandersetzt, ob es sich um einen guten oder schlechten Trieb handelt. Sigmund Freud definiert den Machttrieb zu Beginn des 20. Jahrhunderts zwar noch als einen Trieb, den er negativ bewertet, allerdings sieht er ihn nicht mehr als einen elementaren Trieb des Menschen an (vgl. Anter 2012: 39-40). Die negative Ansicht von Macht wird in dem berühmten Ausspruch des britischen Politikers Lord John Emerich Acton (1834-1902) widergespiegelt: „*Power tends to corrupt and absolute power tends to corrupt absolutely*“ (Acton 1887, zitiert nach Anter 2012: 41).

Ab dem 18. Jahrhundert findet man in Staatsverfassungen den Wunsch nach Gewaltentrennung. Ziel ist es, mit Gesetzen die Macht im Staat zu begrenzen und zu teilen und die Regierungen an Gesetze zu binden, wobei die Staatsmacht weder gut noch böse ist (vgl. Anter 2012: 45-48). Die Verfassungen vieler Länder spiegeln auch heute noch diese negative Einschätzung von Macht wider, und versuchen, dem übermäßigen Machtstreben einzelner Politiker

durch Gesetze Einhaltung zu gebieten. Auch in der Republik Österreich ist die sogenannte Gewaltentrennung – bei der es sich eigentlich um eine Aufteilung von Macht handelt – im Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) geregelt. Die Macht im Staat ist getrennt in legislative, judikative und exekutive Macht. Der Staat hat zudem ein Gewaltmonopol (vgl. B-VG 1930).

Eine der populärsten Definitionen von Macht, auf die sich viele Autoren beziehen, ist die von Max Weber (1922). „*M a c h t¹ bedeutet jede Chance, innerhalb einer sozialen Beziehung den eigenen Willen auch gegen Widerstreben durchzusetzen, gleichviel worauf diese Chance beruht*“ (Weber 1922: 28).

Die Unterschiede zwischen den Begriffen Macht, Herrschaft und Gewalt und nach der Legitimation dieser Begriffe beschäftigten in Folge viele Philosophen und Politologen. Auch die Gründe, aus denen Menschen sich Macht unterwerfen, rückten in den Fokus der Forschung. Der Philosoph Heinrich Popitz beschäftigte sich im 20. Jahrhundert mit Erscheinungsformen von Macht, und teilt diese in vier grundsätzliche Typen ein: Aktionsmacht (physische Gewalt), instrumentelle Macht (Macht durch Belohnung und Sanktionen), autoritative Macht (willige Unterwerfung unter die Autorität eines anderen Menschen) und datensetzende Macht (Macht, die auf dem technischen Fortschritt beruht). (vgl. Popitz 1992: 11-39)

Ein weiterer Verdienst von Popitz ist, dass er den Begriff der Macht als Prozess definierte. Die Macht wird institutionalisiert und durchläuft dabei einen Prozess. Dieser Institutionalisierungsprozess zeichnet sich aus durch eine „*Entpersonalisierung² des Machtverhältnisses*“ (Popitz 1992: 233). Ein weiteres Merkmal dieses Prozesses ist „*eine zunehmende Formalisierung³*. Machtausübung orientiert sich immer stärker an Regeln, Verfahrensweisen, Ritualen“ (Popitz 1992: 233). Als drittes Kennzeichen dieses Institutionalisierungsprozesses nennt Popitz eine „*zunehmende Integrierung⁴ des Machtverhältnisses in eine übergreifende Ordnung*“ (Popitz 1992: 233). Die vierte Stufe des Prozesses ist die Entstehung von „*Positionsgefügen der Herrschaft⁵*“ (Popitz 1992: 255), mit denen Positionen verfestigt werden. Ab dieser Stufe können legislative, judikative und exekutive Monopolisierungsansprüche durchgesetzt werden (vgl. Popitz 1992: 258). Die fünfte und letzte Stufe des Institutionalisierungsprozesses ist die „*staatliche Herrschaft⁶ und die Veralltäglichung zentrierter Herrschaft*“ (Popitz 1992: 258).

Der Verdienst von Hannah Arendt (1906 – 1975) ist, dass sie eine klare begriffliche Trennung von Macht und Gewalt definierte (vgl. Arendt 1981: 57). Für Arendt ist Macht außerdem keine Eigenschaft, wie sie etwa frühere Philosophen sahen, sondern etwas, das sich nur im Handeln

¹ Hervorhebung im Originaltext.

² Kursive Hervorhebung des Wortes *Entpersonalisierung* auch im Originaltext.

³ Kursive Hervorhebung des Wortes *Formalisierung* auch im Originaltext.

⁴ Kursive Hervorhebung des Wortes *Integrierung* auch im Originaltext.

⁵ Kursive Hervorhebung der Worte *Positionsgefügen der Herrschaft* auch im Originaltext.

⁶ Kursive Hervorhebung der Worte *staatliche Herrschaft* auch im Originaltext.

manifestiert (vgl. Arendt 1981: 45). Während zahlreiche Philosophen Gewalt als eine Form von Macht definieren, bezeichnet Arendt die beiden Begriffe als unterschiedliche Phänomene, die jedoch oft gemeinsam auftreten (vgl. Arendt 1981: 53). Wer zu Gewalt greifen muss, demonstriert für Arendt Machtverlust. *„Nackte Gewalt tritt auf, wo Macht verloren ist“* (Arendt, 1981: 55).

Arendt wies außerdem darauf hin, dass Macht nur ein Potential ist, das nur dann existiert, wenn es realisiert wird, *„weil das Machtpotential, im Unterschied zu den Mitteln der Gewalt, die aufgespeichert werden können, um im Notfall intakt eingesetzt zu werden, überhaupt nur in dem Maße existiert, als es realisiert wird. Wo Macht nicht realisiert, sondern als etwas behandelt wird, auf das man im Notfall zurückgreifen kann, geht sie zugrunde“* (Arendt, 2013: 252).

Der französische Philosoph Michel Foucault (1926-1984) beschäftigte sich in seinem Werk mit dem Wesen der Macht, die er im Lauf seines Lebens auf unterschiedliche Weise und auch widersprüchlich definierte. Sein Verdienst ist, dass er sich ausführlich mit dem Subjekt der Macht beschäftigte. Auch er definiert wie Hannah Arendt Machtausübung als eine Handlung. Macht ist bei Foucault etwas, das man nicht besitzen, sondern nur ausüben kann. Auch er trennt zwischen den Begriffen Macht und Gewalt, er gesteht der Gewalt aber die Möglichkeit zu, auf Handlungen einzuwirken. Foucault konzentrierte sich in seiner Arbeit auf Machtbeziehungen, in denen den Mächtigen Widerstand entgegengebracht wird. Damit ignorierte er aber Machtverhältnisse, die widerstandslos hingenommen werden. (vgl. Anter 2012: 103-110)

Foucault betrachtet den Staat negativ und definiert ihn als Machtgebilde, *„das es nur darauf abgesehen hat, die Bürger zu überwachen und zu strafen“* (Anter 2012: 111). Diese personifizierte Vorstellung eines Staates wird von anderen Autoren kritisiert, und zwar zurecht, wie Anter meint, da moderne Staaten auf eine Trennung von legislativer, judikativer und exekutiver Macht achten. *„Der Staat besteht aus einer Vielzahl öffentlicher Aufgabenträger und Handlungskomplexe, ist also kein monolithisches Gebilde und verfügt auch nicht über einen autonomen Willen. Die Annahme, es gebe ein Machtzentrum, das die gesamte Gesellschaft steuern würde, scheint demgegenüber atavistisch“* (Anter 2012: 111). Aber nicht nur der Staat ist ein Machtgebilde, Foucault postulierte, dass es in einer Gesellschaft keinen machtfreien Raum gibt; Macht war für Foucault allgegenwärtig (vgl. Kneer 2012: 268).

In seinem späteren Werk beschäftigte sich Foucault mit Handlungsspielräumen, die er als eine Voraussetzung für Machtbeziehungen ansah, und auch Macht sah er nicht mehr als etwas ausschließlich Negatives. Er sah auch einen Zusammenhang zwischen Macht und Wissen. (vgl. Berger 2009: 71-72)

Niklas Luhmann (1927-1998) klassifizierte seine Machttheorie im Rahmen einer größeren Systemtheorie. Er hatte ein großes Interesse an der Funktionsweise von Ordnungssystemen. Für Luhmann bestand die Gesellschaft nicht aus einer „Gesamtheit von Menschen, sondern nur aus Kommunikationen“ (Anter 2012: 120). Unterschiedliche Kommunikationsmedien bezeichnete er als Codes und jedes Ordnungssystem (z.B. Rechtssysteme oder Wirtschaftssysteme) hatten eigene Codes. Macht war für Luhmann nur ein Kommunikationsmedium (vgl. Luhmann 2012: 11-26) – und somit ein Code –, der dazu beiträgt, gesellschaftliche Systeme zu regulieren und stabilisieren. Ohne Machtbildung ist bei Luhmann auch keine Systembildung möglich. Luhmanns Verdienst ist, dass er Macht als eine soziale Beziehung sieht, in der beide Seiten Möglichkeiten zum Handeln haben. Macht ist für Luhmann kein asymmetrisches Verhältnis, niemand kann seinen eigenen Willen gegen den Willen eines anderen durchsetzen. Wie Hannah Arendt definiert Luhmann das Anwenden von Gewalt als ein Scheitern von Macht. Luhmanns Verdienst ist, dass er den Begriff der Macht dem alleinigen Willen des Machtausübenden entzieht. (vgl. Anter 2012: 121-123)

Ein weiteres wesentliches Element von Luhmanns Systemtheorie ist, dass er die Organisation einer Gesellschaft als Machtquelle bezeichnet. Die Kommunikation und das Sichtbarmachen von Macht reicht bei Luhmann aus, um tatsächliche Machtverhältnisse zu beeinflussen. „Um als mächtig zu gelten, muss man also nicht wirklich über Macht verfügen; es reicht aus, wenn man als mächtig angesehen wird“ (Anter 2012: 130). Damit knüpft er an bei Thomas Hobbes, der meinte „Reputation of Power is Power“ (Hobbes 1651: 66, zitiert nach Anter 2012: 131).

Dieser kurze Überblick über die Entwicklung von Machttheorien zeigt, dass im Verlauf der Zeit signifikante Änderungen in Bezug auf den Begriff der Macht stattfanden. Während Macht zuvor als eine Eigenschaft angesehen wurde, wird sie heute vor allem als Prozess definiert. Unumstritten ist auch, dass Macht nicht in einem Vakuum existieren kann, es braucht immer zumindest zwei Personen, damit Macht manifestiert werden kann. Macht setzt also die Existenz von Beziehungen voraus. Zahlreiche Autoren und Philosophen beziehen sich in ihrer Arbeit auch heute noch auf die Definition von Max Weber, da diese so allgemein formuliert ist, dass sie als Grundlage für zahlreiche Forschungsaspekte des Machtbegriffes geeignet ist.

Auch in dieser Arbeit wird deshalb Max Webers Definition von Macht verwendet: „*M a c h t*⁷ bedeutet jede Chance, innerhalb einer sozialen Beziehung den eigenen Willen auch gegen Widerstreben durchzusetzen, gleichviel worauf diese Chance beruht“ (Weber 1922: 28).

⁷ Hervorhebung im Originaltext.

2.1.2 Hauptwohnsitzwohnung

Der Begriff Hauptwohnsitzwohnung umfasst Wohnungen und Häuser. Er bezeichnet in den Publikationen der Statistik Austria, die in dieser Arbeit als Datengrundlage verwendet werden, eine *„Wohnung, in der laut Zentralem Melderegister (ZMR) mindestens eine Person mit Hauptwohnsitz gemeldet ist und die somit der übliche Aufenthaltsort von mindestens einer Person ist. Die Anzahl der Hauptwohnsitzwohnungen entspricht im Mikrozensus gleichzeitig auch der Anzahl der Privathaushalte“* (Statistik Austria 2017a: 70).

2.1.3 Verfügbares Haushaltseinkommen

Finanzielle Ressourcen sind ein wichtiger Aspekt in einer Arbeit über die Durchsetzbarkeit von Eigentümerrechten, weshalb in dieser Arbeit statistische Angaben über das Einkommen der österreichischen Bevölkerung angeführt werden. Das verfügbare Haushaltseinkommen ist ein wichtiger Indikator für finanzielle Ressourcen. Es wird in dieser Arbeit nach den Kriterien der Statistics on Income and Living Conditions (EU-SILC) der Europäischen Union (EU) folgendermaßen definiert: *„Bei EU-SILC wird das gesamte Haushaltseinkommen (Arbeitseinkommen, Sozialleistungen, etc.) erhoben und mittels einer Äquivalenzskala (EU-Skala) standardisiert, um Haushalte unterschiedlicher Größe und Zusammensetzung vergleichbar zu machen. Es wird innerhalb des Haushaltes ein gleicher Lebensstandard für alle Haushaltsmitglieder unterstellt“* (Statistik Austria 2017b: 167).

2.2 Wohnungseigentum in Österreich

In diesem Abschnitt werden von der Statistik Austria in einem Bericht veröffentlichte Daten über das Wohnungseigentum in Österreich präsentiert (vgl. Statistik Austria 2017a). Als Datengrundlage dienen dabei die mittels Stichproben aus österreichischen Haushalten quartalsmäßig veröffentlichten Daten der Mikrozensus-Wohnungserhebung, die jährlich erhobenen Daten der Statistics on Income and Living Conditions und die alle fünf Jahre erhobenen Daten der Konsumerhebung sowie die quartalsmäßig veröffentlichte und auf den Verwaltungsdaten des Gebäude- und Wohnungsregisters basierende Baumaßnahmenstatistik (vgl. Statistik Austria 2017a: 17).

Im Österreich gab es im Jahresdurchschnitt 2016 zirka 3.864.800 Hauptwohnsitzwohnungen, das entspricht im Vergleich mit dem Jahr 2015 einem Anstieg von rund 48.000 Hauptwohnsitzwohnungen, im Vergleich mit 2014 einem Anstieg von rund 95.900 Wohnungen, und im Vergleich mit dem Jahr 2013 einem Anstieg von 142.600 Hauptwohnsitzwohnungen. Die Zahl der Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich nimmt also kontinuierlich zu. 901.900 Hauptwohnsitz-

sitzwohnungen (23,3%) befanden sich im Jahr 2016 in Wien. Es handelt sich dabei um hochgerechnete Werte aus der mittels Stichproben erstellten Mikrozensus-Wohnerhebung (vgl. Statistik Austria 2017a: 19).

Abbildung 1: Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (2013 bis 2016)

Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (2013 bis 2016)
Dwellings by provinces (main residences, 2013 to 2016)

	2013	2014	2015	2016
	in 1.000			
Österreich	3.722,2	3.768,9	3.816,8	3.864,8
Burgenland	118,6	119,6	120,8	122,7
Kärnten	243,5	245,4	248,0	250,3
Niederösterreich	689,9	696,9	704,0	711,5
Oberösterreich	600,8	607,4	615,4	622,3
Salzburg	228,2	231,0	233,7	236,1
Steiermark	520,2	525,1	531,1	537,5
Tirol	303,9	308,8	313,6	319,5
Vorarlberg	155,5	157,8	160,4	163,1
Wien	861,4	876,9	889,7	901,9

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus.

Quelle: Statistik Austria (2017a), S. 19

47,3% der Hauptwohnsitzwohnungen befanden sich in Gebäuden, in denen es maximal zwei Wohnungen gibt; 54,1% von Personen, die in Hauptwohnsitzwohnungen lebten, wohnten in solchen Gebäuden (vgl. Statistik Austria 2017a: 20).

Im Burgenland lag der Anteil an Hauptwohnsitzwohnungen in Einfamilienhäusern bei 71,9%, gefolgt von 55,2% in Niederösterreich, 43,1% in der Steiermark, 42,1% in Kärnten, 39,7% in Oberösterreich und 38,2% in Vorarlberg. In den restlichen Bundesländern lag der Anteil an Hauptwohnsitzwohnungen in Einfamilienhäusern unter dem Österreichdurchschnitt von 35,3%. In Salzburg lag der Anteil bei 31,9% und in Tirol bei 28,2%. In Wien befanden sich im Jahr 2016 nur 7,9% der Hauptwohnsitzwohnungen in Gebäuden mit höchstens zwei Wohnungen. (vgl. Statistik Austria 2017a: 20)

In allen Bundesländern außer Wien dominierten im Jahr 2016 Gebäude, in denen sich nur wenige Wohnungen befanden. Der Österreich-Durchschnitt für Gebäude mit jeweils nur zwei Wohnungen lag bei 12,0%, in Wien betrug dieser Anteil nur 1,1%. Im Österreichdurchschnitt lag der Anteil von Gebäuden mit 3 – 9 Wohnungen bei 19,3%, in Wien betrug der Anteil dieser Gebäude 12,0%. 10 – 19 Wohnungen befanden sich in Österreich im Durchschnitt bei 18,0%

der Gebäude, in Wien lag dieser Anteil bei 35%. Gebäude mit 20 oder mehr Wohnungen befanden sich vor allem im Wien. Dort lag der Prozentsatz dieser Gebäude bei 44%, weit über dem Österreich-Durchschnitt von 15,4%. (vgl. Statistik Austria 2017a: 20)

Abbildung 2: Gebäudegröße der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (Haushalte und Personen)

Gebäudegröße der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (Haushalte und Personen)
Dwellings (main residences) by number of dwellings in the building and provinces (households and persons)

	Hauptwohnsitz- wohnungen insgesamt in 1.000	Gebäudegröße				
		1 Wohnung	2 Wohnungen	3 bis 9 Wohnungen	10 bis 19 Wohnungen	20 und mehr Wohnungen
		in %				
Haushalte						
Österreich	3.864,8	35,3	12,0	19,3	18,0	15,4
Burgenland	122,7	71,9	9,8	11,7	5,2	(1,4)
Kärnten	250,3	42,1	17,2	22,3	12,8	5,6
Niederösterreich	711,5	55,2	13,7	15,6	10,3	5,2
Oberösterreich	622,3	39,7	20,1	20,1	14,2	6,0
Salzburg	236,1	31,9	14,6	27,6	14,9	11,0
Steiermark	537,5	43,1	11,7	22,0	14,5	8,6
Tirol	319,5	28,2	17,3	31,1	14,6	8,8
Vorarlberg	163,1	38,2	15,4	30,0	11,9	4,4
Wien	901,9	7,9	1,1	12,0	35,0	44,0
Personen						
Österreich	8.599,2	41,5	12,6	17,2	15,4	13,3
Burgenland	287,7	77,5	8,8	9,2	3,7	0,9
Kärnten	552,8	49,6	17,8	19,0	9,7	3,9
Niederösterreich	1.639,1	60,3	14,2	13,1	8,1	4,4
Oberösterreich	1.436,9	46,0	20,5	17,3	11,5	4,7
Salzburg	538,2	39,4	15,1	24,6	12,4	8,6
Steiermark	1.215,9	50,9	12,5	18,4	11,5	6,7
Tirol	730,3	33,5	17,4	28,6	13,4	7,0
Vorarlberg	381,6	45,8	14,5	26,6	9,4	3,8
Wien	1.816,7	9,2	1,1	12,0	34,3	43,5

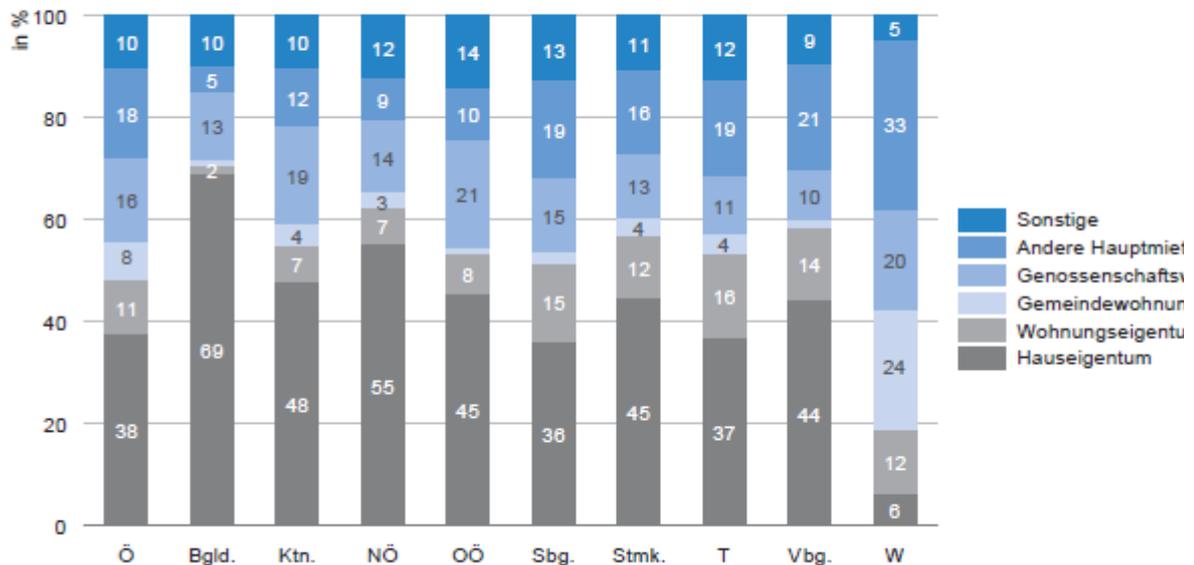
Quelle: Statistik Austria (2017a), S. 20

Die Rechtsverhältnisse waren im Jahr 2016 in Bezug auf das Wohnungseigentum in Österreich sehr unterschiedlich. 49% der Hauptwohnsitzwohnungen befanden sich in Österreich im Eigentum. Im Burgenland war die Eigentumsquote mit 71% am höchsten. In allen Bundesländern außer Wien lag sie über 50% (Niederösterreich: 62%, Vorarlberg: 58%, Steiermark: 57%, Kärnten: 55%, Tirol: 53%, Oberösterreich: 53%, Salzburg: 51%). In Wien befanden sich nur 18% der Hauptwohnsitzwohnungen im Eigentum. (vgl. Statistik Austria 2017a: 21)

In allen Bundesländern außer Wien bestand der Großteil der Hauptwohnsitzwohnungen im Eigentum aus Häusern anstatt aus Wohnungen. Nur in Wien dominierten Eigentumswohnungen (Burgenland: 69% Häuser von 71% Hauptwohnsitzwohnungen im Eigentum, Niederösterreich: 55% von 62%, Kärnten: 48% von 55%, Steiermark: 55% von 57%, Oberösterreich: 45% von 53%, Vorarlberg: 44% von 58%, Tirol: 37% von 53%, Salzburg: 36% von 51%, Wien: 6% von 18%). (vgl. Statistik Austria 2017a: 22)

Abbildung 3: Rechtsverhältnisse der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland

Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland
Tenure status of dwellings (main residences) by provinces



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2016. - Gemeindefohnung: erhöhte Schwankungsbreite für das Burgenland.

Quelle: Statistik Austria (2017a), S. 22

Im Zusammenhang mit statistischen Erhebungen über die Wohnsituation der Österreicherinnen und Österreicher ist interessant, dass es zwar zahlreiche statistische Daten über den Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen gibt – z.B. kategorisiert nach soziodemografischen Merkmalen (vgl. Statistik Austria 2017c: 64) –, der Zusammenhang zwischen Wohnungseigentum und Einkommen aber nicht direkt erhoben wird. Für das Jahr 2016 kann zum Beispiel genau aufgeschlüsselt werden, welche Prozentunterschiede des Wohnkostenanteils es für unterschiedliche Rechtsverhältnisse gibt (Hauseigentum, Wohnungseigentum, diverse Mietverhältnisse); auch der Wohnkostenanteil nach Bildungsabschluss wird aufgeschlüsselt (vgl. Statistik Austria 2017c: 64). Aus den von der Statistik Austria zur Verfügung gestellten Daten kann aber zum Beispiel nicht abgeleitet werden, wie viele Haus- oder Wohnungseigentümer über ein niedriges Einkommen verfügen. Haus- oder Wohnungsbesitz bedeutet nicht zwingend, dass die Eigentümer wohlhabend sind. Im Gegenteil, die Statistik über die subjektive Wohnbelastung zeigt auf, dass 48% der Wohnungseigentümer im Jahr 2016 eine gewisse Belastung durch die Wohnkosten angaben, und 9% der Wohnungseigentümer sogar eine starke Belastung durch die Wohnkosten empfanden (vgl. Statistik Austria 2017c: 74). Wenn Wohnungseigentümer ein niedriges Einkommen haben, kann das Auswirkungen auf die

Durchsetzbarkeit ihrer Rechte haben, wenn sie sich zum Beispiel Gerichtsverfahren nicht leisten können.

2.3 Bundesgesetz über das Wohnungseigentum

Das Bundesgesetz über das Wohnungseigentum

regelt die Rechtsform des Wohnungseigentums, insbesondere die Voraussetzungen, die Begründung, den Erwerb und das Erlöschen von Wohnungseigentum, die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentumsbewerber, des Wohnungseigentumsorganisationsorgans und des Verwalters, die Verwaltung der Liegenschaft, die Eigentümergeinschaft, die Ausschließung von Wohnungseigentümern, das vorläufige Wohnungseigentum des Alleineigentümers der Liegenschaft und das wohnungseigentumsrechtliche Außerstreitverfahren (WEG 2002: § 1).

Das Gesetz besteht aus zwölf Abschnitten. Der 1. Abschnitt ist dem Regelungsgegenstand und den Begriffsbestimmungen gewidmet. Im dem 2. Abschnitt werden Fragen über die Begründung und den Erwerb von Wohnungseigentum geklärt. Dem folgen Abschnitte über Nutzfläche, Nutzwert und Mindestanteil (3. Abschnitt), Eigentümerpartnerschaft (4. Abschnitt) und der Nutzung von Wohnungseigentumsobjekten und den allgemeinen Teilen der Liegenschaft (5. Abschnitt). Der 6. Abschnitt ist der Eigentümergeinschaft, dem Verwalter und dem Vorzugspfandrecht gewidmet. Darauf folgt die Verwaltung der Liegenschaft (7. Abschnitt), die Beendigung von Wohnungs- und Miteigentum (8. Abschnitt) und der Schutz des Wohnungseigentumsbewerbers (9. Abschnitt). Der 10. Abschnitt widmet sich dem vorläufigen Wohnungseigentum des Alleineigentümers. Zuletzt werden Verfahrens- und gebührenrechtliche Bestimmungen (11. Abschnitt) und Schluss- und Übergangsbestimmungen (12. Abschnitt) behandelt. (vgl. WEG 2002)

Da diese Arbeit den Ansprüchen gewidmet ist, die Wohnungseigentümer gegen die Hausverwaltung, gegen Miteigentümer und gegen die Wohnungseigentumsgemeinschaft haben, werden im Rahmen dieser Arbeit nur die Abschnitte des Gesetzes berücksichtigt, die nach dem Erwerb des Wohnungseigentums und bei bestehendem Wohnungseigentum zum Tragen kommen. Somit werden Fragen über den Schutz des Wohnungseigentumsbewerbers (9. Abschnitt) und über das vorläufige Wohnungseigentum des Alleineigentümers (10. Abschnitt), die Begründung und den Erwerb von Wohnungseigentum (2. Abschnitt) und die Beendigung von Wohnungs- und Miteigentum (8. Abschnitt) ausgeklammert. Auch Fragen in Bezug auf die Eigentümerpartnerschaft (4. Abschnitt) sind für diese Arbeit nicht relevant. (vgl. WEG 2002)

Das Wohnungseigentumsgesetz gewährt manche Rechte nur der Eigentümergeinschaft oder der Hausverwaltung, es weist aber auch einzelnen Miteigentümern bestimmte Rechte zu.

Die Ansprüche, die einzelne Wohnungseigentümer gegen die Hausverwaltung, gegen Miteigentümer und gegen die Wohnungseigentumsgemeinschaft haben, werden in der Literaturanalyse dieser Arbeit detailliert besprochen.

2.4 Theoretische Grundlagen

In diesem Kapitel werden die theoretischen Grundlagen der Arbeit definiert, die auf den Machtbegriffen von Max Weber und Michel Foucault basieren.

2.4.1 Max Weber

Die unter Kapitel 2.1.1. präsentierte und in dieser Arbeit verwendete Definition des Machtbegriffes wurde von Max Weber übernommen: „*M a c h t⁸ bedeutet jede Chance, innerhalb einer sozialen Beziehung den eigenen Willen auch gegen Widerstreben durchzusetzen, gleichviel worauf diese Chance beruht*“ (Weber 1922: 28).

Webers Definition verbindet vier zentrale Elemente: das Potential von Macht, das Element sozialer Beziehungen, den freien Willen der Menschen, und den Widerstand, den sie Machtversuchen entgegenbringen können. Solange Menschen sich in einer sozialen Beziehung wehren können, existiert demnach eine Machtbeziehung. Erst, wenn es keine Chance mehr für einen Widerstand gibt, hört Macht auf zu existieren. Das Element des fehlenden Widerstands wird in Webers Definition des Begriffes von Herrschaft reflektiert. Diese wird bezeichnet als „*die Chance, für einen Befehl bestimmten Inhalts bei angebbaren Personen Gehorsam zu finden*“ (Weber 1922: 28). Ein weiterer Verdienst von Max Weber ist, dass er den Zusammenhang von Wissen und Macht thematisierte; er wies auf die Macht der Bürokratie in einem modernen Staat hin, und beschäftigte sich auch damit, wie die Macht der Bürokratie beschränkt und kontrolliert werden kann. (vgl. Anter 2012: 68-126)

Die vier von Max Weber definierten Aspekte von Macht – soziale Beziehungen, Potential, freier Wille und Widerstand – werden im Rahmen dieser Arbeit in Bezug auf die Eigentümerrechte im Wohnungseigentum in dem Kapitel 3.5 genauer analysiert. Auch der Zusammenhang zwischen Macht und Wissen wird in Kapitel 3.6 über die Ressourcen von Macht behandelt.

2.4.2 Michel Foucault

Foucault, der sich in seinem Werk mit den vielfältigen „*Spuren der Macht*“ (Lemke 2005: 319) beschäftigte, widmete einen Schwerpunkt seiner Forschungen der Beziehung zwischen Subjekt und Macht. Die Beschäftigung mit dem Thema der Macht ist für Foucault nicht nur ein

⁸ Hervorhebung im Originaltext.

theoretisches Problem, weil Macht „*Teil unserer Erfahrung*“ (Foucault 2005: 242) ist. Jeder Mensch ist in seinen Beziehungen mit Macht konfrontiert.

Foucault beschäftigte sich dabei auch mit den fehlenden sozialwissenschaftlichen Instrumenten zur Messung von Machtbeziehungen. „*[F]ür die Analyse von Machtbeziehungen fehlen bislang die entsprechenden Werkzeuge. Man dachte entweder im Rahmen rechtlicher Modelle (Wodurch wird Macht legitimiert?) oder im Rahmen institutioneller Modelle (Was ist Staat?)*“ (Foucault 2005: 241). Sein Interesse galt nicht der Manifestation von Macht, sondern er interessierte sich dafür, „*wie sie ausgeübt wird, also was da geschieht, wenn jemand, wie man sagt, Macht über andere ausübt*“ (Foucault 2005: 251).

Foucault wählte für seinen Forschungsansatz den Aspekt des Widerstandes gegen die verschiedenen Formen von Macht (vgl. Foucault 2005: 243). Für Foucault ist Widerstand „*Katalysator, der die Machtbeziehungen sichtbar macht und zeigt, wo sie zu finden sind, wo sie ansetzen und mit welchen Methoden sie arbeiten. Statt die Macht im Blick auf ihre innere Rationalität zu analysieren, möchte ich die Machtbeziehungen über das Wechselspiel gegensätzlicher Strategien untersuchen*“ (Foucault 2005: 243).

Foucault untersuchte in Folge unterschiedliche Machtbeziehungen wie etwa die Beziehungen zwischen Männern und Frauen, Eltern und Kindern, oder die Beziehung zwischen der Staatsverwaltung und den Lebensweisen der Bürger. Er konnte dabei Gemeinsamkeiten in diesen Beziehungen feststellen und auf diese Weise Möglichkeiten für Widerstand ableiten (vgl. Foucault 2005: 244-245). So erkannte er zum Beispiel den Zusammenhang zwischen Wissen und Macht, woraus ein Widerstand „*gegen die Privilegien des Wissens*“ (Foucault 2005: 245) möglich wird.

Foucault erkannte, dass sich Widerstand „*nicht in erster Linie gegen bestimmte Machtinstitutionen, Gruppen, Klassen oder Eliten, sondern gegen eine bestimmte Machttechnik oder Machtform*“ (Foucault 2005: 245) richtet. Diese Machtformen können darin resultieren, dass Individuen der Herrschaft anderer Individuen unterworfen sind oder sich in Abhängigkeit von anderen Individuen befinden. Dadurch werden Individuen in Subjekte verwandelt (vgl. Foucault 2005: 245).

Für Foucault existiert Macht nur wenn sie ausgeübt wird, also im Rahmen einer Handlung. Machtbeziehungen können das Ergebnis einer früheren Machtausübung sein, also nachwirken. Wenn eine Person handelt, will sie auf das Handeln der jeweils anderen Person einwirken, und nicht direkt auf den Körper der anderen Person; damit unterscheidet sich Machtbeziehungen von Gewaltbeziehungen, wobei Gewalt auch in Machtbeziehungen angewendet

werden kann (vgl. Foucault 2005: 255). Eine Voraussetzung ist, dass Menschen die Möglichkeit zum Handeln haben, wofür Freiheit – im Gegensatz zu Sklaverei – notwendig ist (vgl. Foucault 2005: 257).

Bei jeder Machtbeziehung werden Strategien eingesetzt, um auf das Handeln des jeweils Anderen Einfluss zu nehmen. *„Eine Auseinandersetzung findet ihr Ende (mit dem Sieg eines Gegners über den anderen), wenn an die Stelle der gegensätzlichen Reaktionen jene stabilen Mechanismen treten, durch die der eine das Verhalten des anderen relativ dauerhaft und mit hinreichender Sicherheit zu lenken vermag“* (Foucault 2005: 262).

Um Machtbeziehungen analysieren zu können, müssen fünf Punkte berücksichtigt werden, und die unterschiedliche Kombination dieser fünf Punkte führt jeweils zu unterschiedlichen Formen von Macht (vgl. Foucault 2005: 259-260):

- 1) Das System der Differenzierung, mit dem auf das Handeln des Anderen Einfluss genommen werden kann (z.B. rechtliche Unterschiede im Status der Individuen)
- 2) Die Art der Ziele, die durch die Beeinflussung des Handelns des Anderen verfolgt werden
- 3) Die instrumentellen Modalitäten der Machtbeziehung (z.B. Waffengewalt, Worte, ökonomische Ungleichheit)
- 4) Die Formen der Instrumentalisierung
- 5) Der Grund der Rationalisierung

Foucaults Theorie über den Einfluss von Machtbeziehungen wird in dem Kapitel 3.5 dieser Arbeit genauer besprochen.

3 Literaturanalyse: WEG 2002

Dieses Kapitel ist den Angelegenheiten der Verwaltung sowie den Arten und Ansprüchen von Miteigentümerrechten gewidmet. Es gibt drei verschiedene Verwaltungsangelegenheiten: ordentliche Verwaltung, außerordentliche Verwaltung und Eigentümerverwaltung. Wohnungseigentümer haben zudem vier verschiedene Arten von Miteigentümerrechten: Sie können an Beschlüssen teilnehmen, sie haben ein Recht an der Teilnahme von Eigentümerversammlungen, sie können im Rahmen von Außerstreitverfahren Gerichtsanträge stellen und in Zivilprozessen im streitigen Verfahren bei Gericht Klagen einreichen. Die Ansprüche der Wohnungseigentümer richten sich gegen drei verschiedene Personen bzw. Firmen oder Gruppen von Personen: sie haben Ansprüche gegen die Hausverwaltung – hier wird es sich zumeist um eine juristische, und nicht um eine natürliche Person handeln –, sie haben Ansprüche gegen einzelne andere Miteigentümer, und sie haben Ansprüche gegen die Eigentümergemeinschaft (als juristische Person).

3.1 Angelegenheiten der Verwaltung

In diesem Kapitel werden die Angelegenheiten der Verwaltung – ordentliche Verwaltung, außerordentliche Verwaltung und Eigentümerverwaltung – beschrieben.

3.1.1 Ordentliche Verwaltung

Viele Agenden der Hausverwaltung sind Teil der ordentlichen Verwaltung. Diese Angelegenheiten sind in dem § 28 des WEG 2002 geregelt. Als Beispiele können hier die Bestellung der Hausverwaltung (vgl. WEG 2002: § 28 Abs 1 Z 5) oder die Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft (vgl. WEG 2002: § 28 Abs 1 Z 1) genannt werden. Falls eine Hausverwaltung ihre Pflichten nicht ordnungsgemäß erfüllt, ermächtigt das Wohnungseigentumsgesetz in bestimmten Fällen auch einzelne Eigentümer zur Einreichung von Gerichtsanträgen. Da ein Fokus dieser Arbeit auf der gerichtlichen Durchsetzung der Rechte einzelner Miteigentümer liegt, werden diese Ansprüche detailliert in Kapitel 3.3 dieser Arbeit aufgelistet.

3.1.2 Außerordentliche Verwaltung

Zahlreiche Agenden fallen in den Bereich der außerordentlichen Verwaltung. Diese regelt der § 29 des WEG 2002. Als Beispiel dienen hierfür Veränderungen an den allgemeinen Teilen einer Liegenschaft (vgl. WEG 2002: § 29). Die Unterscheidung zwischen Angelegenheiten der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung ist auch in Hinsicht auf die gerichtlich durchsetzbaren Rechte einzelner Wohnungseigentümer wichtig, da es hierbei signifikante Unterschiede gibt. Diese werden in Kapitel 3.3 dieser Arbeit diskutiert.

3.1.3 Eigentümerverwaltung

Zusätzlich zu den Agenden der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung gibt es Angelegenheiten, die nur die Eigentümer betreffen, aber nicht die Hausverwaltung. Als Beispiel dienen hierfür etwa die Berechnung bzw. Änderung der Nutzfläche oder des Nutzwerts (vgl. WEG 2002: § 7-12). Auch im Zusammenhang mit Agenden der Eigentümerverwaltung können einzelne Miteigentümer Gerichtsanträge stellen, auch diese werden in Kapitel 3.3 dieser Arbeit im Einzelnen besprochen.

3.2 Arten von Miteigentümerrechten

In diesem Kapitel werden die vier Arten von Miteigentümerrechten – Teilnahme an Beschlüssen, Teilnahme an Eigentümerversammlungen, Gerichtsanträge im Außerstreitverfahren und Zivilprozessklagen – beschrieben.

3.2.1 Teilnahme an Beschlüssen

Eines der wichtigsten Rechte von Wohnungseigentümern ist die Teilnahme an Beschlüssen. Der § 24 des WEG 2002 ist den Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft gewidmet. Beschlüsse können entweder auf einer Eigentümerversammlung gefasst werden oder schriftlich zu jeder anderen Zeit (vgl. WEG 2002: § 24 Abs 1).

Der § 24 des WEG 2002 bestimmt auch, unter welchen Umständen Eigentümer ihr Stimmrecht durch Vertreter ausüben lassen können und wann ihnen kein Stimmrecht zusteht. *„Ist Gegenstand der beabsichtigten Beschlussfassung ein Rechtsgeschäft, Rechtsverhältnis oder Rechtsstreit mit einem Wohnungseigentümer oder mit einer Person, mit der dieser durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden ist, so steht diesem Wohnungseigentümer kein Stimmrecht zu“* (WEG 2002: § 24 Abs 3).

Dieser Paragraph regelt zudem, wie die Stimmen verteilt werden, nämlich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile (vgl. WEG 2002: § 24 Abs 4), und wie Beschlüsse an die Eigentümer zu kommunizieren sind (vgl. WEG 2002: § 24 Abs 5). Nicht abgegebene Stimmen müssen als „Nein-Stimmen“ (Gruber & Bruckner 2016: 86) gezählt werden.

Beschlüsse können von einzelnen Eigentümern auch angefochten werden, wobei es hierbei für ordentliche und außerordentliche Verwaltungsagenden unterschiedliche Anfechtungsgründe gibt. Beschlüsse können immer aus bestimmten formalen Gründen angefochten werden (vgl. WEG 2002: § 24 Abs 6 iVm Abs 5), Beschlüsse im Zusammenhang mit Agenden der außerordentlichen Verwaltung können auch aus inhaltlichen Gründen angefochten werden (vgl. WEG 2002: § 24 Abs 6). Ein ganz wichtiges Element dieses Paragraphen ist, dass diese

durch den Gesetzgeber gewährten Rechte nicht durch vertragliche Bestimmungen eingeschränkt werden dürfen (vgl. WEG 2002: § 24 Abs 7).

In vielen Fällen werden Beschlüsse mit einer einfachen Mehrheit gefällt. In bestimmten Fällen sind aber auch qualifizierte Mehrheiten bzw. Einstimmigkeit gesetzlich vorgeschrieben.

Für folgende Agenden werden Beschlüsse mit einfacher Mehrheit gefällt:

Die Eigentümergemeinschaft wird durch den Verwalter vertreten, und für das rechtliche Verhältnis zwischen Verwalter und Eigentümergemeinschaft sind einfache Mehrheitsbeschlüsse relevant (vgl. WEG 2002: § 18 Abs 3 Z 1b). Der Verwalter muss alle Weisungen der Eigentümer, sofern diese nicht gesetzeswidrig sind, befolgen (vgl. WEG 2002: § 20 Abs 1).

In Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung werden Beschlüsse mit einer einfachen Mehrheit gefällt (vgl. WEG 2002: § 28 Abs 1). In dem Paragraphen werden die wichtigsten Agenden der ordentlichen Verwaltung aufgelistet, unter anderem Aufgaben im Zusammenhang mit der *„ordnungsgemäßen Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft im Sinne des MRG §3“* (WEG 2002: § 28 Abs 1 Z 1), der Bildung einer Rücklage, der eventuell für die Erhaltungsarbeiten der Liegenschaft notwendigen Aufnahme von Darlehen, dem Abschluss von Versicherungen, der Bestellung bzw. der Kündigung des Hausverwalters, der Bestellung bzw. Abberufung eines allfälligen Eigentümerversetzers, der Erstellung einer Hausordnung sowie Änderungen an dieser Hausordnung, der Erstellung eines Energieausweises für die Liegenschaft, sowie der allfälligen Vermietung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft, sofern sie für eine Vermietung geeignet sind, und der Kündigung solcher Mietverträge (vgl. WEG 2002: § 28 Abs 1 Z 2-10).

Auch bei Agenden der außerordentlichen Verwaltung werden Beschlüsse mit einer einfachen Mehrheit gefällt, diese sind jedoch nicht nur aus formalen, sondern auch aus inhaltlichen Gründen vor Gericht anfechtbar (vgl. WEG 2002: § 29 Abs 1). In diesem Paragraphen wird auch festgehalten, unter welchen Bedingungen ein Gericht Mehrheitsbeschlüsse aufzuheben hat (vgl. WEG 2002: § 29 Abs 2).

Der Verwalter wird vom Gesetzgeber dazu verpflichtet für die von ihm verwaltete Liegenschaft einen Energieausweis zu besorgen, die Eigentümer haben aber das Recht mit einer einfachen Mehrheit zu beschließen, dass kein Energieausweis in Auftrag gegeben wird (vgl. WEG 2002: § 20 Abs 3a).

Die Eigentümer können mit einer einfachen Mehrheit einen Eigentümerversetzter wählen, der die Eigentümergemeinschaft gegenüber dem Verwalter vertritt (vgl. WEG 2002: § 22 Abs 1). Dieser Eigentümerversetzter *„hat Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer zu befolgen, soweit diese nicht gesetzeswidrig sind“* (WEG 2002: § 22 Abs 2).

In Bezug auf die Aufteilung der Aufwendungen für Energiekosten können die Eigentümer mit einer einfachen Mehrheit den Beschluss fassen, dass *„diese Energiekosten in pauschalierter Form (zum Beispiel durch Münzautomaten) von den Benützern eingehoben werden“* (WEG 2002: § 32 Abs 4), sofern die Energiekosten den Benützern auch zugeordnet werden können.

Für folgende Agenden werden Beschlüsse mit einer Zweidrittel-Mehrheit gefällt:

Der Verwalter muss prinzipiell alle zwei Jahre eine Eigentümerversammlung einberufen, die Eigentümer können aber mit einer Zweidrittel-Mehrheit diesbezüglich auch eine andere Regelung treffen (vgl. WEG 2002 § 25 Abs 1). Aus der Regierungsvorlage (RV) zu diesem Absatz des Paragraphen ist ersichtlich, weshalb der Gesetzgeber in diesem Punkt eine qualifizierte Mehrheit für notwendig hält. Die Eigentümerversammlung wird als so wichtig erachtet, dass nur eine große Mehrheit der Eigentümer gemeinsam entscheiden können soll, ob sie weniger oft als gesetzlich vorgeschrieben abgehalten werden darf (vgl. proLIBRIS 2016: 134-135).

Aufwendungen für eine Liegenschaft werden prinzipiell nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile aufgeschlüsselt (vgl. WEG 2002: § 32 Abs 1). Mit einer qualifizierten Mehrheit von zwei Dritteln der Anteile können aber für einzelne Aufwendungen, die vom Verbrauch abhängig sind, andere Regelungen getroffen werden, sofern die dafür notwendigen Messvorrichtungen mit einem *„wirtschaftlich vernünftigen Kostenaufwand“* (WEG 2002: § 32 Abs 3) ermittelt werden können. *„Bei Vorliegen eines solchen Beschlusses hat jeder Wohnungseigentümer die Erfassung der Verbrauchsanteile in seinem Objekt zu dulden“* (WEG 2002: § 32 Abs 3).

Einzelne Eigentümer können vor Gericht Benützungsbewilligungen anfechten, die prinzipiell einstimmig gefällt werden müssen. Während so ein Gerichtsverfahren im Laufen ist, kann allerdings *„über den Antrag mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der Anteile eine vorläufige Benützungsbewilligung beschlossen werden“* (WEG 2002: § 17 Abs 2).

Für folgende Agenden sind einstimmige Beschlüsse verpflichtend vorgeschrieben:

Eine neue Festsetzung der Nutzwerte, die bereits durch ein Nutzwertgutachten bestimmt wurden, kann durch einen Gerichtsantrag erwirkt werden. Neue Nutzwerte können aber auch durch einen einstimmigen Beschluss festgesetzt werden, *„indem ein neues Nutzwertgutachten eingeholt wird und sämtliche Wohnungseigentümer den Ergebnissen dieses Gutachtens öffentlich beglaubigt zustimmen“* (WEG 2002: § 9 Abs 6).

Die erstmalige Widmung von allgemeinen Teilen einer Liegenschaft *„ist nicht formgebunden, sie kann daher auch konkludent erfolgen“* (Lenk 2016: 5). Umwidmungen müssen allerdings einstimmig erfolgen. *„Sämtliche Wohnungseigentümer können schriftlich eine Vereinbarung über die Benützung der verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft treffen“* (WEG 2002: § 17 Abs 1).

Auch Vereinbarungen über die Gemeinschaftsordnung bedürfen der Einstimmigkeit. *„Sämtliche Wohnungseigentümer können eine Vereinbarung über die Einrichtung bestimmter Funktionen innerhalb der Eigentümergemeinschaft oder über die Willensbildung treffen“* (WEG 2002: § 26 Abs 1), wobei die mit Funktionen betrauten Miteigentümer *„nicht mit Vertretungsbefugnis ausgestattet werden“* (WEG 2002: § 26 Abs 1) können.

Falls für Aufwendungen der Liegenschaft ein Aufteilungsschlüssel begehrt wird, der nicht nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile berechnet wird, ist dafür die Einstimmigkeit aller Miteigentümer notwendig (vgl. WEG 2002: § 32 Abs 2). In solchen Fällen kann mit Einstimmigkeit auch beschlossen werden, dass die Erträge aus den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, für die ein anderer Aufteilungsschlüssel festgelegt wurde, auch entsprechend diesem Aufteilungsschlüssel verteilt werden (vgl. WEG 2002: § 33 Abs 3).

Einstimmige Beschlüsse sind auch dann notwendig, wenn die Abrechnungsperiode der Abrechnung geändert wird. Der Gesetzgeber hat das Kalenderjahr als Abrechnungsperiode vordefiniert (vgl. WEG 2002: § 34 Abs 2).

3.2.2 Teilnahme an Eigentümerversammlungen

Der § 24 des WEG 2002 besagt, dass die Eigentümerversammlung vornehmlich für die Willensbildung in der Eigentümergemeinschaft gedacht ist (vgl. WEG 2002: § 24 Abs 1). Der Hausverwalter muss alle zwei Jahre eine Eigentümerversammlung einberufen, sofern die Eigentümer nichts anderes vereinbart haben oder mit einer Zweidrittelmehrheit der Anteile nichts anderes beschließen. Mindestens drei Wohnungseigentümer können gemeinsam, wenn sie zudem zumindest ein Viertel der Anteile besitzen, vom Verwalter die Einberufung von Eigentümerversammlungen schriftlich unter Angabe eines wichtigen Grundes verlangen (vgl. WEG 2002: § 25 Abs 1). *„Das Recht jedes Wohnungseigentümers, auf das Zustandekommen einer Eigentümerversammlung auch ohne Tätigwerden des Verwalters hinzuwirken, bleibt davon unberührt“* (WEG 2002: § 25 Abs 1). Einzelne Eigentümer können also auch auf Eigeninitiative, ohne Mitwirkung oder Teilnahme der Hausverwaltung, Eigentümerversammlungen organisieren.

3.2.3 Außerstreitverfahren: Gerichtsanhträge

Das Wohnungseigentumsgesetz regelt die Beschlussfassung einer Wohnungseigentümergemeinschaft sehr detailliert, wie aus den Informationen der beiden vorhergehenden Kapitel dieser Arbeit ersichtlich sind. In vielen Fällen – vornehmlich in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung – können die Eigentümer die Verantwortung für die Verwaltung der Liegenschaft an den Hausverwalter delegieren (vgl. WEG 2002: § 28), bei bestimmten Agenden müssen

sie aktiv an der Entscheidungsfindung mitarbeiten (vgl. WEG 2002: § 29). Sobald die Eigentümer in Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung einen Beschluss fassen, ist der Verwalter dafür verantwortlich, dass dieser Beschluss auch umgesetzt wird (vgl. WEG 2002: § 20 Abs 1).

Der Gesetzgeber hat jedoch vorhergesehen, dass es vorkommen kann, dass einzelne Eigentümer mit Mehrheitsbeschlüssen nicht einverstanden sind, und diese anfechten möchten. Der Gesetzgeber hat auch die Gefahr erkannt, dass ein Hausverwalter sich eventuell nicht an die Weisungen der Eigentümer hält und Beschlüsse nicht umsetzt. In solchen Fällen können sich Eigentümer an die Gerichte wenden. In dem Wohnungseigentumsgesetz ist detailliert geregelt, unter welchen Umständen einzelne Wohnungseigentümer Gerichtsanträge stellen können. Es kommen – abhängig von den Streitpunkten - zwei Arten von Gerichtsverfahren in Frage, das Außerstreitverfahren und das streitige Verfahren.

Die Zuständigkeit von Gerichten in Angelegenheiten des Wohnungseigentumsgesetzes werden im 11. Abschnitt des WEG 2002 über die Verfahrens- und gebührenrechtlichen Bestimmungen behandelt. In § 52 Absatz 1 Ziffern 1-11 wird aufgezählt, in welchen Fällen das Verfahren außer Streitsachen angewendet wird. Als zuständiges Gericht wird das *„für Zivilsachen zuständige Bezirksgericht, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist“* (WEG 2002: § 52 Abs 1) definiert.

Das Verfahren außer Streitsachen wird angewendet bei der *„Nutzwertfestsetzung (§ 9 Abs. 2) und Nutzwertneufestsetzung (§ 9 Abs. 3)“* (WEG 2002: § 52 Abs 1 Z 1). Auch bei der *„Duldung von Änderungen und Erhaltungsarbeiten einschließlich der Entschädigung eines dadurch beeinträchtigten Wohnungseigentümers (§ 16 Abs. 2 und 3)“* (WEG 2002: § 52 Abs 1 Z 2) werden Differenzen im Rahmen des Verfahrens außer Streitsachen gerichtlich behandelt.

Zudem werden die *„Minderheitsrechte des einzelnen Wohnungseigentümers (§ 30 Abs. 1 und 2)“* (WEG 2002: § 52 Abs 1 Z 3) in das Verfahren außer Streitsachen verwiesen *„einschließlich der sonstigen Angelegenheiten der Wohnungseigentümer der Liegenschaft, über die nach dem 16. Hauptstück des Zweiten Teils des ABGB im Verfahren außer Streitsachen zu entscheiden ist, wie etwa Benützungsregelungen (§ 17)“* (WEG 2002: § 52 Abs 1 Z 3). Das in dieser Gesetzesziffer erwähnte 16. Hauptstück des Zweiten Teils des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches handelt von der *„Gemeinschaft des Eigentumes und anderer dinglicher Rechte“* (ABGB: § 825-858).

Auch Differenzen im Zusammenhang mit Beschlüssen verweist der Gesetzgeber in das Verfahren außer Streitsachen, wie etwa die *„Rechtswirksamkeit eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft (§ 24 Abs. 6)“* (WEG 2002: § 52 Abs 1 Z 4) oder die *„Aufhebung eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft über eine zur außerordentlichen Verwaltung zählende*

Veränderung an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft (§ 29)“ (WEG 2002: § 52 Abs 1 Z 5).

Wenn es um die Durchsetzung der Pflichten des Verwalters geht, ist auch das außerstreitige Verfahren anzuwenden, im Zusammenhang mit den §§ 20 Abs 1 bis 7 und § 31 Abs 3. Eine Ausnahme bilden hierbei Differenzen über die Herabsetzung des Entgelts für den Verwalter (vgl. WEG 2002: § 52 Abs 6). Zwar verweist der Gesetzgeber im Zusammenhang mit der Herabsetzung des Verwaltungsentgelts nicht explizit auf das streitige Verfahren, das kann aber durch die Erwähnung der Ausnahme impliziert werden.

Weitere Differenzen in Bezug auf das WEG 2002, die im Rahmen von Verfahren außer Streit gerichtlich behandelt werden, betreffen die *„Festsetzung einer abweichenden Abrechnungsperiode (§ 34 Abs. 2)“* (WEG 2002: § 52 Abs 1 Z 7), die *„Bestellung eines vorläufigen Verwalters (§ 23), Rechtswirksamkeit einer Kündigung oder gerichtliche Auflösung des Verwaltungsvertrags (§ 21)“* (WEG 2002: § 52 Abs 1 Z 8), die *„Zulässigkeit eines vereinbarten oder Festsetzung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels oder einer abweichenden Abrechnungs- oder Abstimmungseinheit (§ 32 Abs. 2, 5 und 6), verbrauchsabhängige Aufteilung von Aufwendungen (§ 32 Abs. 3), benützungsabhängige Einhebung von Energiekosten bei Gemeinschaftsanlagen (§ 32 Abs. 4)“* (WEG 2002: § 52 Abs 1 Z 9), die *„Zustimmung zur Nachfinanzierung (§ 41)“* (WEG 2002: § 52 Abs 1 Z 10) und die *„Fortsetzung der Bauführung bei Insolvenz (§ 44)“* (WEG 2002: § 52 Abs 1 Z 11). Da die letzten beiden Punkte in Bezug auf die Paragraphen 41 und 44 mit dem Schutz des Wohnungseigentumsbewerbers zu tun haben, der nicht Teil dieser Arbeit ist, werden diese beiden Punkte im weiteren Verlauf dieser Arbeit nicht weiter behandelt.

Das WEG 2002 bestimmt in dem Abschnitt über die verfahrens- und gebührenrechtlichen Bestimmungen eindeutig, dass bei diesen Gerichtsverfahren die allgemeinen Bestimmungen des Außerstreitgesetzes gelten. Dieses wird in Kapitel 3.4 dieser Arbeit genauer behandelt. Zusätzlich dazu gelten die Bestimmungen des Paragraphen 37 Abs 3 Ziffern 1, 6, 8 und 10-19 sowie Absatz 4 des Mietrechtsgesetzes. Die Paragraphen des MRG, die auch für wohnrechtliche Angelegenheiten im Rahmen dieser Arbeit relevant sind, werden in Kapitel 3.4.9 dieser Arbeit diskutiert.

Zusätzlich dazu gelten für Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen in Verbindung mit dem WEG 2002 einige besondere Bestimmungen. Diese besonderen Bestimmungen betreffen unter anderem die Parteistellung von Wohnungseigentümern und Hausverwalter. *„Den Wohnungseigentümern und dem Verwalter kommt insoweit Parteistellung zu, als ihre Interessen durch die Entscheidung über den Antrag unmittelbar berührt werden können; dem Verwalter kommt überdies auch dann Parteistellung zu, wenn Gegenstand des Verfahrens ein*

Verhalten des Verwalters ist“ (WEG 2002: § 52 Abs 2 Z1). Aus dieser Formulierung ist für rechtsunkundige Personen allerdings nicht klar ersichtlich, ob die Miteigentümer bzw. der Verwalter in dem schriftlichen Gerichtsantrag als Parteien oder etwa als Antragsgegner zu bezeichnen sind.

Eine weitere Besonderheit des WEG 2002 betrifft die Verständigung der Wohnungseigentümer über ein eingeleitetes Gerichtsverfahren. Bei mehr als sechs Wohnungseigentümern kann die Verständigung auch durch einen Anschlag im Haus erfolgen, wobei dieser mindestens 30 Tage ausgehängt werden muss. Der verfahrenseinleitende Antrag muss an zumindest einen Wohnungseigentümer mit einem Zustellnachweis versandt werden, die Gericht wählt aus, an welchen Eigentümer der Antrag zugeschickt wird (vgl. WEG 2002: § 52 Abs 2 Z 4).

Für Gerichtsanträge im Zusammenhang mit dem Nutzwert gelten besondere Bestimmungen, es müssen bestimmte Unterlagen mit dem Antrag eingereicht werden (vgl. WEG 2002: § 52 Abs 2 Z 5), und auch die Einleitung von Verfahren ist nur unter bestimmten Umständen möglich (vgl. WEG 2002: § 52 Abs 3). Für die Teilnahme am Gerichtsverfahren von Wohnungseigentumsbewerbern – die in dieser Arbeit nicht weiter behandelt werden – gelten besondere Bestimmungen (vgl. WEG 2002: § 52 Abs 2 Z 2), wie auch für die *„Beziehung von im Antrag nicht namentlich genannten Wohnungseigentümern“* (WEG 2002: § 52 Abs 2 Z 3).

Eine wichtige Besonderheit von Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen für Agenden des WEG 2002 ist, dass sich sowohl in der ersten als auch in der zweiten Instanz die Parteien vor Gericht selbst vertreten können. Sie können sich auch *„durch jede eigenberechtigte Person vertreten lassen. In dritter Instanz müssen sich die Parteien entweder durch einen Rechtsanwalt oder Notar oder durch einen Interessenvertreter vertreten lassen“* (WEG 2002: § 52 Abs 2 Z 6). Es wird auch genau definiert, wer als Interessensvertreter zugelassen ist (vgl. WEG 2002: § 52 Abs 2 Z 6).

3.2.4 Zivilprozesse: Klagen

Bei wohnrechtlichen Differenzen kommt vor allem das Außerstreitgesetz zur Anwendung. In manchen Fällen ist aber das streitige Verfahren vorgeschrieben, wie etwa im Zusammenhang mit der Beendigung von Wohnungs- und Miteigentum. Dieser Fall des WEG 2002 ist zwar nicht Teil dieser Arbeit, ein spezieller Fall muss jedoch erwähnt werden, der Ausschluss von Wohnungseigentümern. Wohnungseigentümer können *„auf Klage der Mehrheit der übrigen Wohnungseigentümer“* (WEG 2002: § 36 Abs 1) aus verschiedenen Gründen aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden. Wenn ein Miteigentümer seinen finanziellen Verpflichtungen nicht nachkommt und er durch sein Verhalten die Interessen der anderen Miteigentümer bzw. die Liegenschaft auf verschiedene Weise schwerwiegend schädigt, ist ein Ausschluss möglich (vgl. WEG 2002: § 36 Abs 1 Z 1-3).

Der Verweis auf eine Klage – und somit auf einen streitigen Zivilprozess – im Zusammenhang mit diesem Paragraphen ist eine Ausnahme, die sonst im Text des Wohnungseigentumsgesetzes nur in wenigen Fällen erwähnt wird, etwa im Zusammenhang mit der Begründung und dem Erwerb von Wohnungseigentum (vgl. WEG 2002: § 3 Abs 1), der Eigentümerpartnerschaft (vgl. WEG 2002: § 13 Abs 6), der Rechtsfähigkeit der Eigentümerschaft (vgl. WEG 2002: § 18 Abs 1), den Aufgaben und Befugnissen des Verwalters im Zusammenhang mit rückständigen Zahlungen von Wohnungseigentümern (vgl. WEG 2002: § 20 Abs 5), dem gesetzlichen Vorzugspfandrecht (vgl. WEG 2002: § 27 Abs 2), dem Rücktritt des Wohnungseigentumsorganisations (vgl. WEG 2002: § 39) oder der Einverleibung des Eigentumsrechts (vgl. WEG 2002: § 43 und § 58 Abs 7).

Nicht ausdrücklich erwähnt wird in dem WEG 2002, dass auch Differenzen in Bezug auf die Herabsetzung des Entgelts des Hausverwalters in das Streitige Verfahren gehören. Das kann allerdings aus der Formulierung des § 52 Abs 1 Z 6 WEG 2002 abgeleitet werden, der die Durchsetzung aller Verwalterpflichten in das Verfahren außer Streitsachen verweist, „*mit Ausnahme der Herabsetzung des Entgelts*“ (WEG 2002: § 52 Abs 1 Z 6).

3.2.5 Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten

In Österreich gibt es in mehreren Bundesländern Schlichtungsstellen für wohnrechtliche Angelegenheiten. In Wien ist die Schlichtungsstelle bei der Magistratsabteilung 50 angesiedelt (vgl. Stadt Wien o.J.a.: o.S.). Die Schlichtungsstellen stehen allerdings Wohnungseigentümern nicht für die Durchsetzung der meisten Rechte zur Verfügung, sie sind ausschließlich zuständig „für die Durchsetzung der Rechte von Mieterinnen und Mietern, Vermieterinnen und Vermietern, zum Beispiel für Mietzins- beziehungsweise Betriebskostenüberprüfungen oder Nutzflächenbestreitungen“ (Stadt Wien o.J.a.: o.S.). Die Schlichtungsstelle ist für Wohnungseigentümer nur dann zuständig, wenn es um die Festsetzung der Nutzwerte geht (vgl. Stadt Wien o.J.a.: o.S.).

Ein mietrechtliches Verfahren vor einer Schlichtungsstelle ist wesentlich einfacher als ein Gerichtsantrag. Nach der Antragstellung wird der Antragsgegner über den Antrag informiert und kann Stellung nehmen oder einen Vorschlag für einen Vergleich machen. Wenn es notwendig ist, findet eine mündliche Verhandlung statt. Falls sich die Parteien nicht einigen, kann ein Antrag auf eine schriftliche Entscheidung gestellt werden (vgl. Stadt Wien o.J.b.: o.S.). „Ist eine der Verfahrensparteien damit nicht einverstanden, kann innerhalb von vier Wochen ab Zustellung direkt das Bezirksgericht angerufen werden. Dadurch tritt die Entscheidung der Wiener Schlichtungsstelle außer Kraft.“ (Stadt Wien o.J.b.: o.S.). Auch wenn ein Schlichtungsverfahren länger als drei Monate dauert, können die Parteien die Bezirksgerichte anrufen. Wenn das

Gericht nicht eingeschaltet wird, erlangt die Entscheidung der Schlichtungsstelle rechtliche Gültigkeit, es entsteht ein vollstreckbarer Exekutionstitel (vgl. Stadt Wien o.J.b.: o.S.)

3.3 Ansprüche von Wohnungseigentümern

In diesem Kapitel werden die unterschiedlichen Ansprüche von Wohnungseigentümern – gegen die Hausverwaltung, gegen andere Eigentümer und gegen die Wohnungseigentümergeinschaft – beschrieben.

3.3.1 Ansprüche gegen die Hausverwaltung

Wohnungseigentümer haben bestimmte Ansprüche gegen die Hausverwaltung ihrer Liegenschaft. Einer dieser Ansprüche betrifft die Vorausschau.

„Der Verwalter hat den Wohnungseigentümern bis spätestens zum Ende der laufenden Abrechnungsperiode auf die in § 24 Abs. 5 beschriebene Weise eine Vorausschau zur Kenntnis zu bringen, in der 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 sind“ (WEG 2002: § 20 Abs 2).

Ein weiterer Anspruch einzelner Wohnungseigentümer gegen die Hausverwaltung betrifft die Abrechnung. Diese muss gemäß §34 „*ordentlich und richtig*“ (WEG 2002: § 20 Abs 3) sein. In Bezug auf die Frage, was eine ordentliche und richtige Abrechnung ausmacht, gib es eine umfangreiche Judikatur.

Eine ordentliche und richtige Abrechnung beinhaltet die „*Darstellung der tatsächlichen Zahlungsflüsse in der betreffenden Abrechnungsperiode (im Kalenderjahr)*“ (OGH 2015: 5Ob123/14w). Die Abrechnung muss außerdem systematisch und übersichtlich gegliedert sein, damit die Einnahmen und Ausgaben leicht nachgeprüft werden können, „*wobei sowohl auf Einnahmenseite als auch auf Ausgabenseite Zeitpunkt der Zahlung, ihr Verwendungszweck und der Zahlungsempfänger bzw der Leistende zu bezeichnen sind*“ OGH 2014: 5Ob114/14x). Für jeden einzelnen Miteigentümer ist

eine Gegenüberstellung der Solleinnahmen (Vorschreibungen) mit den tatsächlichen Zahlungseingängen zumindest in der Form erforderlich (...), dass bei jedem einzelnen Mitglied der Gemeinschaft oder jedem einzelnen Wohnungseigentumsobjekt ausgewiesen wird, ob das Konto ausgeglichen ist oder ein Rückstand besteht. Mit einer pauschalen, auf die gesamte Wohnungseigentumsanlage bezogenen Angabe zur Feststellung der Unterdeckung, die sich eigentlich schon aus der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung ergeben müsste, ist es daher nicht getan. (OGH 2014: 5Ob114/14x)

Der § 34 Abs 5 des WEG 2002 bestimmt, dass der Bundesminister für Justiz mittels Verordnung ÖNORMEN festlegen kann, die als „*Grund- und Vorlage für eine ordentliche Abrechnung*

geeignet sind“ (WEG 2002: § 34 Abs 5). So eine Verordnung wurde bis jetzt jedoch nicht erlassen, weshalb Hausverwaltungen, die sich auf die ÖNORM A 4000 (vgl. Austrian Standards 2008) berufen, regelmäßig vor Gericht unterliegen (vgl. OGH 2014: 5Ob114/14x). In einem Gerichtsurteil hielt der OGH dazu folgendes fest:

Jeder einzelne Mit- und Wohnungseigentümer hat ein Anrecht darauf, zu erfahren, wie hoch die Erträge der Liegenschaft sind und in welchem Umfang jedes Gemeinschaftsmitglied zu den Aufwendungen der Liegenschaft beiträgt. Allfällige Unzulänglichkeiten eines Datenverarbeitungsprogramms erlauben keine Abstriche von den Erfordernissen an eine Rechnungslegung, weil sich die Datenverarbeitungsprogramme an der gesetzlichen Pflicht des Verwalters zu orientieren haben und nicht umgekehrt. (OGH 2014: 5Ob114/14x)

In dem § 34 des WEG 2002 werden genauere Angaben über die Erfordernisse einer Abrechnung gemacht. Der Hausverwalter hat „*innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode*“ (WEG 2002: § 34 Abs 1) jedem Eigentümer die Abrechnung an seine Adresse zuzusenden. „*Sodann ist den Wohnungseigentümern in geeigneter Weise Einsicht in die Belege - bei Belegen auf Datenträgern Einsicht in Ausdrücke der Belege - zu gewähren. Wenn ein Wohnungseigentümer dies verlangt, sind für ihn gegen Kostenersatz Kopien (weitere Ausdrücke) der Belege anzufertigen. Der Anspruch der Wohnungseigentümer auf Rechnungslegung verjährt in drei Jahren ab dem Ende der Abrechnungsfrist*“ (WEG 2002: § 34 Abs 1).

Die Belege müssen bezeichnet sein (vgl. OGH 2006: 5Ob257/06i). Die Einsicht in die Belege betrifft auch Einsicht in die Bankkonten. Die Hausverwaltung gewährt Eigentümern dieses Recht aber nicht immer und es muss deshalb manchmal vor Gericht erstritten werden, wie aus OGH-Urteilen ersichtlich ist (vgl. OGH 2010: 5Ob9/10z). Das Wohnungseigentumsgesetz definiert, was passiert, wenn ein Hausverwalter die Abrechnung nicht gehörig vorlegt.

Wird die Abrechnung nicht gehörig gelegt oder die Einsicht in die Belege nicht gewährt oder werden die verlangten Kopien oder Ausdrücke der Belege trotz Kostenersatz nicht angefertigt, so ist der Verwalter auf Antrag eines Wohnungseigentümers vom Gericht unter Androhung einer Geldstrafe bis zu 6 000 Euro dazu zu verhalten. Die Geldstrafe ist zu verhängen, wenn dem Auftrag ungerechtfertigterweise nicht entsprochen wird; eine solche Geldstrafe kann auch wiederholt verhängt werden. (WEG 2002: § 34 Abs 3)

Die Beurteilung der Richtigkeit einer Abrechnung ist immer ein Streitfall, aber auch dazu hat der Oberste Gerichtshof schon Beschlüsse gefasst und somit die Rechtsauslegung spezifiziert „*Es genügt nicht, sich mit der Kontrolle der Vollständigkeit und Richtigkeit der Zahlen und Belege zu begnügen, sondern es ist bei jeder in Frage gestellten Ausgabe oder Einnahme auch zu prüfen, ob sie pflichtgemäß getätigt wurde, also dem durch Gesetz und Vereinbarung definierten Auftrag einer ordentlichen Verwaltung entspricht. (...) Ergebnis der Abrechnung muss das tatsächlich Geschuldete* (OGH 2009: 5Ob27/09w).

Im Zusammenhang mit der Judikatur über die Abrechnung muss allerdings festgehalten werden, dass diese nur eine Richtlinienfunktion haben. *„Richtig wurde auch erkannt, daß diese Judikatur nur Richtlinien für eine ordnungsgemäße Verwalterrechnung aufstellt, von denen im Einzelfall abgewichen werden kann, solange die Vollständigkeit, Verständlichkeit und Übersichtlichkeit der Abrechnung gewahrt bleibt“* (OGH 1991: 5Ob1027/91 (5Ob1028/91)). *„Was in Belegen nachgelesen und bei ausreichender Querverbindung zur Abrechnung auch ohne Schwierigkeit aufgefunden werden kann, muß nicht in der Abrechnung stehen, weil eine Überfrachtung der Abrechnung mit Informationen die Übersichtlichkeit und Verständlichkeit beeinträchtigen würde“* (OGH 1991: 5Ob1027/91 (5Ob1028/91)).

Die Rechte der Wohnungseigentümer im Zusammenhang mit der Abrechnung sind insgesamt sehr beschränkt, so kann zum Beispiel nicht gefordert werden, dass eine inhaltlich falsche Abrechnung neu aufgelegt wird. *„Besteht der Mangel der Abrechnung nur in einer inhaltlichen Unrichtigkeit, so hat sich die gerichtliche Entscheidung auf die Feststellung der Unrichtigkeit sowie des sich aus der Richtigstellung ergebenden Überschuss- oder Fehlbetrags zu beschränken“* (WEG 2002: § 34 Abs 3). Schadenersatzsprüche im Zusammenhang mit der Verletzung der Verwalterpflichten gehören nicht in das Außerstreitverfahren (vgl. Hausmann & Vonkilch 2017: 1077).

Das Wohnungseigentumsgesetz regelt auch, wie Minderheitenrechte gegen den Hausverwalter gerichtlich durchgesetzt werden können. Einzelne Wohnungseigentümer können laut § 30 Abs 1 Z 5 des WEG 2002 einen gegen den Hausverwalter gerichteten Antrag einreichen. Sie können eine Gerichtsentscheidung darüber verlangen, dass *„dem Verwalter bei Verstößen gegen § 20 Abs. 2 bis 7 die Einhaltung dieser Pflichten aufgetragen oder der Verwaltungsvertrag wegen grober Verletzung der Pflichten des Verwalters aufgelöst wird (§ 21 Abs. 3)“* (WEG 2002: § 30 Abs 1 Z 5).

Die in dieser Gesetzesziffer erwähnten Absätze 2 – 7 des § 20 des WEG 2002 regeln die Legung der Vorausschau, die Legung einer richtigen und ordentlichen Abrechnung, das – unter bestimmten Bedingungen – Vorhandensein eines Energieausweises sowie die Vorlage von Kopien dieses Energieausweises auf Wunsch von Eigentümern gegen den Ersatz von Kopierkosten, den Abschluss von Rechtsgeschäften durch den Hausverwalter mit Personen, zu denen er ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis hat, die Vorlage von mindestens drei Angeboten für Erhaltungsarbeiten, die über laufende Instandhaltungsarbeiten hinausgehen, das Einmahnen von Rückständen von Miteigentümern, die Auskunftspflicht in Bezug auf den Inhalt des Verwaltungsvertrages und das Stimmverhalten der anderen Eigentümer bei Abstimmungen (vgl. WEG 2002: § 20 Abs 2-7). Der in der Gesetzesziffer erwähnte § 21 Abs 3 betrifft die Auflösung des Verwaltervertrages.

3.3.2 Ansprüche gegen Miteigentümer

Der 3. Abschnitt des Wohnungseigentumsgesetzes widmet sich der Nutzfläche, dem Nutzwert und dem Mindestanteil. In § 9 Abs 2 wird bestimmt, dass „auf Antrag“ (WEG 2002: § 9 Abs 2) unter bestimmten Umständen die Nutzwerte „vom Gericht“ (WEG 2002: § 9 Abs 2) abweichend von einem existierenden Nutzwertgutachten festzusetzen sind. Der § 52 des WEG 2002 klärt dann eindeutig, dass Streitigkeiten über die Nutzwertfestsetzung im Rahmen des Außerstreitverfahrens zu regeln sind.

In dem anschließenden § 10 des WEG 2002 wird genauer definiert, unter welchen Umständen einzelne Miteigentümer alleine einen gerichtlichen Nutzwertantrag stellen dürfen (vgl. WEG 2002: § 10 Abs 1 und Abs 3). In manchen Fällen dürfen solche Anträge nur gemeinsam mit den Miteigentümern gestellt werden, die von den Änderungen betroffen sind (vgl. WEG 2002: § 10 Abs 1 und 3).

Aus dem Gesetzestext ist nicht explizit ersichtlich, gegen wen der Antrag gerichtet werden muss. Aus dem folgenden § 10 des WEG 2002 kann zwar implizit abgeleitet werden, dass der Gerichtsantrag gegen die anderen Miteigentümer und nicht etwa gegen die Wohnungseigentümergeinschaft (als juristische Person) zu richten ist. Auch aus Gerichtsurteilen in Verbindung mit dem § 9 ist ersichtlich, dass so ein Antrag gegen die Miteigentümer gerichtet werden muss (vgl. OGH 2008: 5Ob29/08p).

Wohnungseigentümer sind berechtigt, auf eigene Kosten Änderungen an ihren Wohnungsobjekten vorzunehmen (vgl. WEG 2002: § 16 Abs 2). Wenn im Zuge dieser Änderungen allerdings Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte von Miteigentümern in Anspruch genommen werden, haben diese Miteigentümer ein Mitspracherecht. Ein von solchen Änderungen betroffener Miteigentümer muss Änderungen „nur zulassen, wenn sie keine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung seines Wohnungseigentums zur Folge hat und sie ihm in billiger Abwägung aller Interessen zumutbar ist. Der Wohnungseigentümer, der die Änderungen durchführt, hat den beeinträchtigten Wohnungseigentümer angemessen zu entschädigen“ (WEG 2002: § 16 Abs 2 Z 3).

Aber nicht nur Miteigentümer, deren Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte direkt betroffen sind, werden hier durch den Gesetzgeber geschützt, sondern alle Miteigentümer. „Die Änderung darf weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer, besonders auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, noch eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben“ (WEG 2002: § 16 Abs 2 Z 1).

Alle Miteigentümer können einstimmig gemeinsam schriftliche Vereinbarungen über die Benützung der allgemeinen Liegenschaftsteile treffen (vgl. WEG 2002: § 17 Abs 1), aber einzelne

Eigentümer haben diesbezüglich Rechte, die sie auch allein gerichtlich durchsetzen können. „Jeder Wohnungseigentümer kann eine gerichtliche Regelung über die Benützung der verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft oder die gerichtliche Abänderung einer bestehenden Regelung aus wichtigen Gründen beantragen“ (WEG 2002: § 17 Abs 2).

Einzelne Wohnungseigentümer können Beschlüsse gerichtlich anfechten.

„Jeder Wohnungseigentümer kann innerhalb eines Monats ab Anschlag eines Beschlusses der Eigentümergeinschaft entsprechend Abs. 5 mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag verlangen, dass die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird. Beschlüsse in Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung können überdies nach § 29 angefochten werden“ (WEG 2002: § 24 Abs 6).

Absatz 5 des § 24 WEG 2002 regelt die Formalitäten bei der Bekanntgabe von Beschlüssen. Wenn bei der Beschlussbekanntgabe Formalfehler passieren, ist das ein Anfechtungsgrund für einen Beschluss (vgl. WEG 2002: § 24 Abs 5). Die Anfechtungsgründe im Zusammenhang mit §29, der die außerordentliche Verwaltung betrifft, werden weiter unten im Text dieses Kapitels zusammengefasst. Bei Agenden der ordentlichen Verwaltung können Beschlüsse nur aus formalen Gründen angefochten werden, bei Agenden der außerordentlichen Verwaltung ist auch eine Anfechtung aus inhaltlichen Gründen möglich.

Wohnungseigentümer haben ein Vorzugspfandrecht an jedem Miteigentumsanteil, die aus der in § 18 Abs 4 zweiter Satz WEG 2002 definierten Haftung für Miteigentümer der Liegenschaft entstammen (vgl. WEG 2002: § 27 Abs 1 Z 2a). Dieser Satz besagt, dass gegen die Eigentümerschaft ergangene Exekutionstitel, die nicht durch bestehende finanzielle Reserven abgedeckt werden, von den Wohnungseigentümern abgedeckt werden müssen. Diese haften bei Ausfällen „im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile“ (WEG 2002: § 18 Abs 4). Es besteht auch ein Vorzugspfandrecht im Zusammenhang mit Verbindlichkeiten in Bezug auf die Verwaltung (vgl. WEG 2002: § 27 Abs 1 Z 2b und 2c).

Der § 28 des WEG 2002 führt an, welche Angelegenheiten zu den ordentlichen Verwaltungsagenden einer Liegenschaft gehören (vgl. WEG 2002: § 28). Im Zusammenhang mit § 28 Absatz 1 Ziffer 1 können einzelne Eigentümer einen gegen die anderen Eigentümer gerichteten Antrag bei Gericht einbringen. Sie können verlangen, dass Arbeiten im Zusammenhang mit der „ordnungsgemäße[n] Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft im Sinne des § 3 MRG, einschließlich der baulichen Veränderungen, die über den Erhaltungszweck nicht hinausgehen, und der Behebung ernster Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt“ (WEG 2002: § 28 Abs 1 Z 1) innerhalb „einer angemessenen Frist durchgeführt werden“ (WEG 2002: § 30 Abs 1 Z 1), und vom Gericht diesbezüglich eine Entscheidung verlangen.

Der § 29 des WEG 2002 widmet sich den außerordentlichen Verwaltungssagenden (vgl. WEG 2002: § 29). Wohnungseigentümer haben im Zusammenhang mit Agenden der außerordentlichen Verwaltung bestimmte Rechte, die sie mit gegen die anderen Eigentümer gerichteten Gerichtsansträgen durchsetzen können.

Über Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die über die in § 28 genannten Angelegenheiten hinausgehen, wie etwa nützliche Verbesserungen oder sonstige über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen, entscheidet die Mehrheit der Wohnungseigentümer, doch kann jeder der Überstimmten mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag die gerichtliche Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses verlangen (WEG 2002: § 29 Abs 1).

Mehrheitsbeschlüsse dieser Art sind vom Gericht aufzuheben, wenn „die Veränderung den Antragsteller übermäßig beeinträchtigen würde“ (WEG 2002: § 29 Abs 2 Z 1) oder „die Kosten der Veränderung - unter Berücksichtigung auch der in absehbarer Zeit anfallenden Erhaltungsarbeiten - nicht aus der Rücklage gedeckt werden“ (WEG 2002: § 29 Abs 2 Z 2) können. Für beide Fälle gibt es jedoch Ausnahmen, die in Abs 3 und 4 des § 29 WEG 2002 geregelt werden.

Einzelne Eigentümer können einen gegen die anderen Eigentümer gerichteten Antrag bei Gericht einbringen und eine Entscheidung darüber fordern, dass „eine angemessene Rücklage gebildet oder der bereits festgelegte Beitrag zur Bildung der Rücklage angemessen erhöht oder gemindert wird“ (WEG 2002: §30 Abs 1 Z 2). Der § 31 des WEG 2002 widmet sich im Detail den Anforderungen, die eine Rücklage erfüllen muss. Sie muss angemessen sein, um künftige Aufwendungen finanzieren zu können. Die Art und Weise, wie diese Aufwendungen auf die einzelnen Miteigentümer aufgeteilt werden, ist in dem § 32 des WEG 2002 geregelt. Eigentümer können den Aufteilungsschlüssel für die Aufwendungen gerichtlich überprüfen lassen (vgl. WEG 2002: § 32 Abs 1).

Falls so hohe Kosten für die Rücklage anfallen, dass einzelne Eigentümer dadurch finanzielle Schwierigkeiten bekommen, können sie auch in diesem Fall das Gericht einschalten. Ein Eigentümer kann unter solchen Umständen einen gegen die anderen Eigentümer gerichteten Antrag bei Gericht einbringen und eine Entscheidung darüber fordern, dass

„ihm die Entrichtung des auf ihn entfallenden Teils der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten einer in längeren als einjährigen Abständen wiederkehrenden Erhaltungsarbeit in angemessenen, den Verteilungszeitraum von zehn Jahren nicht übersteigenden Monatsraten gegen Zahlung der ortsüblichen Hypothekarzinsen gestattet wird, soweit ihm die sofortige Entrichtung des auf ihn entfallenden Teilbetrags der Erhaltungsarbeit unmöglich oder unzumutbar ist“ (WEG 2002: § 30 Abs 1 Z 3).

Mit einem gegen die anderen Eigentümer gerichteten Gerichtsanspruch kann außerdem gefordert werden, dass eine „angemessene Feuerversicherung und Haftpflichtversicherung abgeschlossen wird“ (WEG 2002: § 30 Abs 1 Z 4).

Einzelne Eigentümer können per Gerichtsantrag gegen den Hausverwalter die Absetzung des Verwalters verlangen. In so einem Fall können sie in einem gegen die anderen Eigentümer gerichteten Gerichtsantrag verlangen, dass vom Gericht ein Verwalter oder ein vorläufiger Verwalter bestellt wird (vgl. WEG 2002: § 30 Abs 1 Z 6).

Auch im Zusammenhang mit der Hausordnung oder einer allfälligen Gemeinschaftsordnung haben einzelne Eigentümer Ansprüche, die sie mit einem Gerichtsantrag durchsetzen können. In einem gegen die anderen Eigentümer gerichteten Antrag kann vom Gericht eine Entscheidung darüber verlangt werden, dass *„jene Bestimmungen der Hausordnung aufgehoben oder geändert werden, die seine schutzwürdigen Interessen verletzen oder ihm bei billigem Ermessen unzumutbar sind“* (WEG 2002: § 30 Abs 1 Z 7) und *„die Unwirksamkeit jener Bestimmungen einer Gemeinschaftsordnung festgestellt wird, die § 26 widersprechen“* (WEG 2002: § 30 Abs 1 Z 8). Der erwähnte § 26 des WEG 2002 betrifft Vereinbarungen *„über die Einrichtung bestimmter Funktionen innerhalb der Eigentümergemeinschaft oder über die Willensbildung“* (WEG 2002: § 26 Abs 1).

Einzelne Eigentümer können außerdem gegen die anderen Eigentümer gerichtete Gerichtsanträge stellen, wenn sie Wohnungseigentümer sind und Bedarf an einem Parkplatz haben, der Teil des allgemeinen Teils der Liegenschaft ist, aber an eine Person, die nicht Wohnungseigentümer ist, vermietet wird (vgl. WEG 2002: § 30 Abs 1 Z 9, in Verbindung mit § 28 Abs 1 Z 8).

Der § 30 des WEG 2002 behandelt eine spezielle Situation des Miteigentums. Wenn ein Miteigentümer so viele Anteile an der Liegenschaft hat, dass er allein (oder gemeinsam mit Personen, die zu ihm ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis haben) die Mehrheit der Anteile besitzt, gewährt das Gericht den anderen Miteigentümern einen verstärkten Schutz. Sie können auch bei Agenden der ordentlichen Verwaltung inhaltliche Gründe in einem Gerichtsantrag vorbringen (vgl. WEG 2002: § 30 Abs 2), und Beschlüsse der ordentlichen Verwaltung nicht nur aus formalen Gründen beeinspruchen.

Der § 30 des WEG 2002 gibt einzelnen Eigentümern unter bestimmten Umständen auch das Recht zum Handeln, obwohl prinzipiell die Hausverwaltung zuständig wäre.

Jeder Wohnungseigentümer hat Schäden an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft und ernste Schäden des Hauses in einem Wohnungseigentumsobjekt bei sonstiger Schadenersatzpflicht ohne Verzug dem Verwalter oder dem vorläufigen Verwalter anzuzeigen, sofern dieser nicht bereits Kenntnis von dem Schaden hat. Bei Gefahr im Verzug darf jeder Wohnungseigentümer auch ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer die zur Abwehr notwendigen Maßnahmen treffen (WEG 2002: § 30 Abs 3).

In dem § 32 des WEG 2002 wird die Aufteilung der Aufwendungen festgelegt. Sämtliche Eigentümer können gemeinsam mit Einstimmigkeit einen Aufteilungsschlüssel festlegen, der

von dem Prinzip des Verhältnisses ihrer Miteigentumsanteile abweicht (vgl. WEG 2002: § 32 Abs 2). Ergeben sich jedoch in Folge Änderungen über die Nutzung bestimmter Einrichtungen der allgemeinen Teile der Liegenschaft, können Wohnungseigentümer das Gericht einschalten. *„Das Gericht kann bei einer wesentlichen Änderung der Nutzungsmöglichkeit seit einer Vereinbarung nach Abs. 2 oder bei erheblich unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten den Aufteilungsschlüssel auf Antrag eines Wohnungseigentümers nach billigem Ermessen neu festsetzen“* (WEG 2002: § 32 Abs 5).

Das Gericht kann von Eigentümern auch um eine Entscheidung gebeten werden, wenn es sich um besonders große Liegenschaften handelt oder sich in der Liegenschaft Anlagen befinden, die extra abgerechnet werden können. *„Das Gericht kann auf Antrag eines Wohnungseigentümers eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festsetzen, wenn auf der Liegenschaft mehr als fünfzig Wohnungseigentumsobjekte oder eine gesondert abzurechnende Anlage, wie etwa eine Waschküche, ein Personenaufzug oder eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage, vorhanden sind“* (WEG 2002: § 32 Abs 6).

Eigentümer können *„aus wichtigen Gründen“* (WEG 2002: § 34 Abs 2) das Gericht ansuchen, eine andere Abrechnungsperiode als das vom Gesetzgeber vordefinierte Kalenderjahr festzulegen.

3.3.3 Ansprüche gegen die Wohnungseigentümergeinschaft

Miteigentümer müssen das Betreten und die Benützung ihrer Wohnungseigentumsobjekte erlauben, *„soweit dies zu Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft und der Behebung ernster Schäden des Hauses erforderlich ist“* (WEG 2002: § 16 Abs 3). Falls es dadurch für ihn zu vermögensrechtlichen Nachteilen kommt, muss ihn die Wohnungseigentümerschaft dafür angemessen entschädigen (vgl. WEG 2002: § 16 Abs 3).

„Alle Wohnungseigentümer bilden zur Verwaltung der Liegenschaft die Eigentümergemeinschaft; sie ist eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit in dem durch § 18 Abs. 1 und 2 umschriebenen Umfang“ (WEG 2002: § 2 Abs 5). Der § 18 des WEG 2002 regelt die Rechte und Pflichten der Eigentümergemeinschaft im Detail. So kann sie zum Beispiel geklagt werden, und Absatz 1 bestimmt, dass dasjenige Gericht örtlich zuständig ist, in dessen Sprengel die Liegenschaft liegt (vgl. WEG 2002: § 18 Abs 1). Falls ein Verwalter bestellt ist, wird die Eigentümergemeinschaft durch diesen Verwalter vertreten (vgl. WEG 2002: § 18 Abs 3 Z 1a).

3.4 Außerstreitverfahren – Relevante Gesetze

In diesem Kapitel werden die Gesetze, die im Zusammenhang mit außerstreitverfahren in wohnrechtlichen Agenden relevant sind, zusammengefasst.

3.4.1 Einführung in das Außerstreitverfahren

Für die meisten wohnrechtlichen Gerichtsverfahren kommt das Außerstreitverfahren zur Anwendung. Wohnungseigentümer, die sich für einen Gerichtsantrag entscheiden, müssen die hohen Kosten von Gerichtsverfahren berücksichtigen. Wenn sich ein Wohnungseigentümer keinen Anwalt leisten kann, er gleichzeitig aber kein Recht auf Rechtsbeihilfe hat, bleibt ihm als einzige Alternative, dass er sich selbst vor Gericht vertritt. In dieser Arbeit, die sich mit dem Thema der Macht im Zusammenhang mit Gerichtsverfahren beschäftigt, ist das ein zentraler Aspekt. Der Zusammenhang zwischen Macht und Wissen wird in dem Kapitel 3.6 dieser Arbeit, in dem die Ressourcen von Macht diskutiert werden, genauer analysiert. In diesem Kapitel werden vorab relevante Gesetze, die im Rahmen von wohnrechtlichen Angelegenheiten im Außerstreitverfahren zu berücksichtigen sind, zusammengefasst. Diese Gesetze können gleichsam als das notwendige Fachwissen bezeichnet werden, das ein Wohnungseigentümer braucht, um sich selbst vor Gericht zu vertreten. Je mehr Fachwissen notwendig ist, desto größer ist die Bedeutung von Wissen als Ressource von Macht.

Nicht alle wohnrechtlichen Angelegenheiten werden in Rahmen von Außerstreitverfahren behandelt, manche wohnrechtlichen Agenden müssen durch streitige Verfahren geklärt werden. Ein Wohnungseigentümer, der sich selbst vor Gericht vertreten will, muss also zuerst klären, welche Verfahren angewendet werden. In dieser Arbeit liegt der Fokus auf dem Außerstreitverfahren, für das im 4. Kapitel dieser Arbeit auch eine SWOT-Analyse durchgeführt wird.

3.4.2 Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch

Im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentumsgesetz sind mehrere Paragraphen des *Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches für die gesammten deutschen Erbländer der Oesterreichischen Monarchie* im Rahmen dieser Arbeit relevant. Der § 20 Absatz 7 des WEG 2002 besagt, dass die *„dem Verwalter als Machthaber nach dem 22. Hauptstück des Zweiten Teils des ABGB auferlegten Verbindlichkeiten (...) weder aufgehoben noch beschränkt werden“* (WEG 2002: § 30 Abs 7) können. In diesem Teil des ABGB werden Bevollmächtigungen und andere Arten von Geschäftsführung präzisiert (vgl. ABGB: § 1002-1044).

Einen weiteren Verweis auf das ABGB findet man im WEG 2002 im Zusammenhang mit der Verlängerung des Verwaltervertrages (vgl. WEG 2002: § 21 Abs 6). Wenn dieser stillschweigend verlängert wird, gilt die Verlängerung als unbefristet. *„Man kann seinen Willen nicht nur ausdrücklich durch Worte und allgemein angenommene Zeichen; sondern auch stillschweigend durch solche Handlungen erklären, welche mit Überlegung aller Umstände keinen vernünftigen Grund, daran zu zweifeln, übrig lassen“* (ABGB: § 863 Abs 1). Bei der Interpretation von *„Bedeutung und Wirkung von Handlungen und Unterlassungen ist auf die im redlichen*

Verkehr geltenden Gewohnheiten und Gebräuche Rücksicht zu nehmen“ (ABGB: § 863 Abs 2).

Auch im Zusammenhang mit Vertretungsvollmachten (vgl. WEG 2002: § 24 Abs 2) verweist das Wohnungseigentumsgesetz auf das ABGB, und zwar auf § 284f, welcher der Vorsorgevollmacht gewidmet ist.

Im Zusammenhang mit Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung verweist § 29 Absatz 5 des WEG 2002 ergänzend zu den in diesem Gesetz angeführten Bestimmungen auf das ABGB. *„Im Übrigen gelten für Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung die §§ 834 und 835 ABGB“* (WEG 2002: § 29 Abs 5). Diese Paragraphen bestimmten, wie Differenzen über wichtige Veränderungen einer gemeinschaftlichen Sache zu handhaben sind.

Eine weitere wichtige Bestimmung des WEG 2000, die das ABGB erwähnt, betrifft das wohnungsrechtliche Außerstreitverfahren. Differenzen werden an das zuständige Bezirksgericht verwiesen, und das Außerstreitverfahren wird als Art des Gerichtsverfahrens bestimmt. *„Minderheitsrechte des einzelnen Wohnungseigentümers (§ 30 Abs. 1 und 2) einschließlich der sonstigen Angelegenheiten der Wohnungseigentümer der Liegenschaft, über die nach dem 16. Hauptstück des Zweiten Teils des ABGB im Verfahren außer Streitsachen zu entscheiden ist, wie etwa Benützungsvorgaben (§ 17)“* (WEG 2002: § 52 Abs 1 Z 3). Das 16. Hauptstück des Zweiten Teils des ABGB handelt von der Gemeinschaft des Eigentums und anderer dinglichen Rechte (vgl. ABGB: § 825-858).

Auch im Außerstreitgesetz, das für die meisten wohnungsrechtlichen Gerichtsverfahren relevant ist, findet man mehrere Querverweise auf das ABGB. Im Zusammenhang mit der Verfahrensfähigkeit von Parteien wird mehrmals auf das Gesetz verwiesen (vgl. AußStrG: § 5 Abs 2) und man findet einen Verweis auf die Beglaubigung von Unterschriften (vgl. AußStrG: § 188 Abs 2). Die meisten anderen Erwähnungen des ABGB im Außerstreitgesetz sind jedoch für diese Arbeit nicht relevant.

3.4.3 Außerstreitgesetz

Das *Bundesgesetz über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen* ist in sechs Hauptstücke gegliedert. In dem ersten Hauptstück werden der Anwendungsbereich und die Parteien (1. Abschnitt), das Verfahren (2. Abschnitt), die Beschlüsse (3. Abschnitt), der Rekurs (4. Abschnitt), der Revisionsrekurs (5. Abschnitt), Abänderungsanträge (6. Abschnitt), der Kostenersatz (7. Abschnitt), die Durchsetzung von Entscheidungen (8. Abschnitt) sowie der *„Parteienantrag auf Prüfung der Gesetzmäßigkeit von Verordnungen und Kundmachungen über die Wiederverlautbarung eines Gesetzes (Staatsvertrages), der Verfas-*

sungsmäßigkeit von Gesetzen und der Rechtmäßigkeit von Staatsverträgen“ (AußStrG: 8. Abschnitt) geregelt. (vgl. AußStrG: I. Hauptstück) Die Abschnitte des I. Hauptstückes dieses Gesetzes sind für wohnrechtliche Gerichtsverfahren relevant.

In geringerem Ausmaß ist auch das IV. Hauptstück des Gesetzes, das sich den Beurkundungen widmet (z.B. Amtsbestätigungen, Beglaubigungen von Abschriften und Ausdrucken, Beglaubigungen von Unterschriften und Übersetzungen) relevant. Auch das VI. Hauptstück des Gesetzes, die Schluss- und Übergangsbestimmungen, müssen bei wohnrechtlichen Agenden im Rahmen von Außerstreitverfahren berücksichtigt werden (vgl. AußStrG).

Das II. Hauptstück des Bundesgesetzes über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen ist den Verfahren in Ehe-, Kindschafts- und Erwachsenenschutzangelegenheiten gewidmet, das III. Hauptstück des Gesetzes behandelt Agenden im Zusammenhang mit Verlassenschaftsverfahren. Beide Hauptstücke sind somit für diese Arbeit nicht relevant. Das V. Hauptstück des Gesetzes über die Freiwillige Feilbietung wurde durch den Gesetzgeber aufgehoben (vgl. AußStrG).

Falls ein Wohnungseigentümer zum Beispiel die Abrechnung überprüfen lassen will, muss er als erstes klären, ob dieser Streitpunkt in das Außerstreitverfahren verwiesen wird. Das Wohnungseigentumsgesetz zählt auf, welche Angelegenheit vor einem Bezirksgericht in einem Verfahren außer Streitsachen zu regeln sind (vgl. WEG 2002: § 52 Abs. 1). Allerdings wird der Paragraph § 34 des WEG 2002, der die Abrechnung behandelt, in dem § 52 des WEG 2002 nicht explizit erwähnt. Es ist dort nur folgende Formulierung in Bezug auf den Verweis in das Außerstreitverfahren zu finden: „*Durchsetzung der Pflichten des Verwalters mit Ausnahme der Herabsetzung des Entgelts (§§ 20 Abs. 1 bis 7, 31 Abs. 3)*“ (WEG 2002: § 52 Abs 1 Z 6). Der § 20 Absatz 3 des WEG 2002 bestimmt allerdings, dass die Legung einer ordentlichen und richtigen Abrechnung zu den Pflichten des Verwalters gehört.

Einer der ersten Paragraphen des Bundesgesetzes über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten regelt die Vertretungspflicht. „*Die Parteien können in erster und zweiter Instanz selbst vor Gericht handeln und sich in erster Instanz durch jede eigenberechtigte Person vertreten lassen*“ (AußStrG: § 4 Abs 1). Diese Regelung ist wichtig für Wohnungseigentümer, die ihre Ansprüche vor Gericht durchsetzen möchten, sich aber keinen Anwalt leisten können und auch keinen Anspruch auf Rechtsbeihilfe haben. Da sie sich selbst – zumindest in der ersten und zweiten Instanz – vertreten können, wird garantiert, dass sie in Angelegenheiten, die in das Außerstreitverfahren verwiesen werden, Zugang zu den Gerichten haben.

Bei der Vertretungspflicht muss zwischen streitigen Außerstreitsachen und allen anderen Außerstreitsachen unterschieden werden, weil dafür unterschiedliche Vertretungspflichten gelten. Als streitige Außerstreitsachen gelten bereits Verfahren, die potentiell kontradiktorisch

sein können. „*Tatsächlich gestellte Anträge müssen aber jedenfalls entgegengesetzte Rechtsschutzziele in der Hauptsache verfolgen, da es sich nur dann um kontradiktorische Verfahren handelt*“ (Rechberger 2013: 42).

Das Recht, vor Gericht selbst zu handeln, wird allerdings durch das Außerstreitgesetz eingeschränkt, wobei der Schutzgedanke dabei im Vordergrund steht. Wenn sich „*eine Partei schriftlich oder mündlich nicht verständlich*“ (AußStrG: § 4 Abs 4) ausdrücken kann, dann kann das Gericht anordnen, dass diese Partei sich durch eine andere Person vertreten lässt bzw. anordnen, dass ein Vertreter bestellt wird. Diese mangelnde Fähigkeit, sich schriftlich oder mündlich verständlich auszudrücken, wird als faktische Postulationsunfähigkeit bezeichnet (vgl. Klicka et al. 2014: 31).

Für Personen, die sich selbst vor Gericht vertreten, sieht das Außerstreitgesetz einen besonderen Schutz vor.

Die Bestimmungen der Zivilprozessordnung über die Anleitungs- und Belehrungspflicht sind anzuwenden. Darüber hinaus hat das Gericht die Parteien, die nicht durch einen Rechtsanwalt oder Notar vertreten sind, über die bei dem Gegenstand des Verfahrens in Betracht kommenden besonderen Vorbringen und Beweisanbote zu belehren, die der zweckentsprechenden Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung dienen können, und sie zur Vornahme der sich anbietenden derartigen Verfahrenshandlungen anzuleiten. (AußStrG: § 14).

Diese erweiterte Anleitungs- und Belehrungspflicht wird Manuduktionspflicht genannt, wobei der Richter dabei von der Annahme ausgehen soll, dass diejenige Partei, die sich selbst vor Gericht vertritt, keine Rechtskenntnis hat (vgl. Kreiseder 2016: 67).

Die Einschränkung des Rechts, sich selbst vor Gericht vertreten zu können, hat aber auch Gründe, die nichts mit dem Parteienschutz zu tun haben. In dem Entwurf für das neue Außerstreitgesetz wurde die Vertretungsfreiheit für Verfahren der ersten Instanz durch die Erweiterung der Ausnahmen von diesem Grundsatz abgeschwächt. Das trifft auch bzw. besonders auf die Rechtsmittelverfahren zu. Grund dafür war unter anderem der Schutz der Standesinteressen von Anwälten (vgl. Rechberger 2013: 41-42). Das Ergebnis ist, dass die Vertretungsregeln im Außerstreitverfahren „*an Kompliziertheit kaum noch zu überbieten sind*“ (Rechberger 2013: 42).

Eine weitere Einschränkung des Rechts, sich selbst vor Gericht zu vertreten, erfährt das Außerstreitgericht durch einen Verweis auf die Vertretungspflicht im Rekurs- und Revisionsrekursverfahren, wo der Schutzgedanke ausgeweitet wird. „*In Verfahren, in denen einander Anträge zweier oder mehrerer Parteien gegenüberstehen können, ist im Rekursverfahren nur ein Rechtsanwalt vertretungsbefugt; im Revisionsrekursverfahren müssen sich die Parteien in solchen Verfahren durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen*“ (AußStrG: § 6 Abs 1).

Der 7. Abschnitt des I. Hauptstücks des Außerstreitgesetzes ist von großer Bedeutung, da es den Kostenersatz behandelt. Die Höhe des Kostenersatzes hängt davon ab, ob der Antragsteller mit seinem Begehren Erfolg hatte, bei jedem Gerichtsantrag muss das Gericht individuell über den Kostenersatz entscheiden. Das Außerstreitgesetz verweist zudem auf die Zivilprozessordnung. (vgl. AußStrG: § 78)

Im Zusammenhang mit den Kosten sind auch die Paragraphen über die Verfahrenshilfe und Prozessbegleitung relevant. Das Gesetz verweist dabei auf die Zivilprozessordnung. „Die Bestimmungen der Zivilprozessordnung über die Verfahrenshilfe und die Prozessbegleitung sind sinngemäß anzuwenden“ (AußStrG: § 7 Abs 1).

Für rechtsunkundige Personen ist eine Gerichtsverhandlung im Rahmen des Außerstreitverfahrens vorteilhaft, weil es im Vergleich mit der Zivilprozessordnung, ein informelleres Vorgehen erlaubt. „Wird ein Antrag gestellt, muss dieser nach §9 Abs 1 **kein bestimmtes Begehren**⁹ enthalten, aber hinreichend erkennen lassen, welche Entscheidung oder sonstige gerichtliche Tätigkeit der Antragsteller anstrebt und aus welchem Sachverhalt er dies ableitet“ (Klicka et al. 2014: 34-35).

Das I. Hauptstück des Außerstreitgesetzes ist für Wohnungseigentümer, die sich selbst vor Gericht vertreten möchten, relevant und wichtig, weil es zahlreiche Aspekte des Verfahrens erklärt. Es gibt darin aber zahlreiche Querverweise auf andere Gesetze, so zum Beispiel auf die Zivilprozessordnung (vgl. AußStrG: § 2 Abs. 3, § 6 Abs. 4, § 7 Abs. 1, § 10, § 10a, § 14, § 19 Abs. 5, § 21, § 22, § 23 Abs. 1, § 24 Abs. 1 und 3, § 35, § 37 Abs. 2, § 41, § 73 Abs. 1 Z 4, § 78 Abs. 3 und 4, § 80a Abs.1, § 207a, Artikel 16 Abs. 4 und 5, Artikel 18 § 3). Auch auf das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch verweist das Außerstreitverfahren (vgl. AußStrG: § 5 Abs. 2 Z 1a, Z 2a, Z 2b und Z 2c, § 80a Abs. 2, § 188 Abs.2, Artikel 18 § 3), wie auch die Exekutionsordnung (vgl. AußStrG: § 79 Abs. 2 Z 1, § 80, Artikel 16 Abs. 5) oder die Jurisdiktionsnorm (vgl. AußStrG: § 59 Abs. 3, Artikel 16 Abs. 5). Zusätzlich verweist das Außerstreitgesetz auf andere Gesetze, die im Rahmen dieser Arbeit nicht behandelt werden, wie etwa auf das Zustellgesetz (vgl. AußStrG: § 24 Abs. 3) oder auf das Sozialversicherungsgesetz (vgl. AußStrG: § 188 Abs. 2).

All diese Gesetze müssen berücksichtigt werden, wenn das Außerstreitverfahren angewendet wird. Bei wohnrechtlichen Angelegenheiten müssen außerdem bestimmte Paragraphen des Mietrechtsgesetzes berücksichtigt werden (vgl. WEG 2002: § 52 Abs. 2 und 3). Die MRG-Paragraphen sind auch deshalb besonders relevant, weil dort angegeben wird, welche Paragraphen des Außerstreitgesetzes nicht anzuwenden sind. Schließlich findet man in dem WEG

⁹ Hervorhebung im Originaltext

2002 Informationen über zusätzliche besondere Verfahrensbestimmungen, die in dem Wohnrechtsgesetz separat aufgezählt werden (vgl. WEG 2002: § 52 Abs. 2).

3.4.4 Bundes-Verfassungsgesetz

Für diese Arbeit ist ein Artikel des Bundesverfassungsgesetzes relevant: *„Alle Staatsbürger sind vor dem Gesetz gleich. Vorrechte der Geburt, des Geschlechtes, des Standes, der Klasse und des Bekenntnisses sind ausgeschlossen. Niemand darf wegen seiner Behinderung benachteiligt werden. Die Republik (Bund, Länder und Gemeinden) bekennt sich dazu, die Gleichbehandlung von behinderten und nichtbehinderten Menschen in allen Bereichen des täglichen Lebens zu gewährleisten“* (B-VG: Artikel 7 Abs 1). Absatz 2 des Artikel 7 erweitert den ersten Absatz und bestimmt eine Verpflichtung zur *„tatsächlichen Gleichstellung von Mann und Frau“* (B-VG: Artikel 7 Abs 2).

Die Gleichheit vor dem Gesetz ist ein wichtiger Aspekt, der auch in dem Staatsgrundgesetz erwähnt wird, das in dem Kapitel 3.4.11 dieser Arbeit behandelt wird. Die Frage, welche Auswirkungen diese Bestimmung über die Gleichheit vor dem Gesetz in Bezug auf wohnrechtliche Außerstreitverfahren hat, wird in dem Abschnitt über das Staatsgrundgesetz genauer diskutiert.

3.4.5 Exekutionsordnung

Die Exekutionsordnung regelt das Exekutionsverfahren. Im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentumsgesetz kommt der Exekutionsordnung nur in Bezug auf den Paragraphen 27 eine Bedeutung zu, der den Wohnungseigentümern ein gesetzliches Vorzugspfandrecht gegen ihre Miteigentümer gewährt, wenn diese ihren finanziellen Verpflichtungen nicht nachkommen (vgl. WEG 2002: § 27 Abs 1 und 3).

Falls Wohnungseigentümer ihrer Rechte allerdings vor Gericht durchsetzen möchten, kommt der Exekutionsordnung eine große Bedeutung zu. Sie kann vom Gericht als Zwangsmittel während des Verfahrens eingesetzt werden, falls Personen Verfügungen des Gerichts nicht befolgen. Das kann unter anderem Geldstrafen verhängen, deren Ausmaß und Rückzahlung im Paragraphen 359 der Exekutionsordnung geregelt sind. Sie garantiert außerdem, dass gerichtliche Entscheidungen durchgesetzt werden können. *„Soweit nicht anderes angeordnet ist, sind Entscheidungen nach der Exekutionsordnung zu vollstrecken“* (AußStrG: § 80).

3.4.6 Gebührenanspruchsgesetz

Das Gebührenanspruchsgesetz regelt den Anspruch, den *„[n]atürliche Personen, die als Zeuginnen, Zeugen, Sachverständige, Dolmetscherinnen, Dolmetscher, Geschworene, Schöffen-*

nen und Schöffen in gerichtlichen Verfahren“ (GebAG: §1 Abs 1) teilnehmen, haben. Die immer komplexeren Verfahren, für die Sachverständige benötigt werden, sind ein Grund, weshalb die Verfahrenskosten immer mehr steigen (vgl. Höller 2011).

Zeugen haben Anspruch auf einen Ersatz der Reise- und Aufenthaltskosten sowie einen Anspruch auf eine Entschädigung für ihren Zeitaufwand (vgl. GebAG: § 3 Abs 1).

Sachverständige haben zusätzlich zu diesen Kosten auch ein Recht auf „Ersatz der Kosten für die Beiziehung von Hilfskräften und der sonstigen durch seine Tätigkeit im gerichtlichen Verfahren verursachten notwendigen Kosten“ (GebAG: § 24 Z 2) sowie auf eine Gebühr für „Mühewaltung einschließlich der Gebühr für die Teilnahme an einer Verhandlung und der Gebühr für Aktenstudium“ (GebAG: § 24 Z 4). Je nach Art der Tätigkeit – etwa Mühewaltung, Aktenstudium oder Teilnahme an einer Verhandlung – fallen jeweils andere Gebühren an, wobei entweder eine Pauschalgebühr oder ein Stundensatz verrechnet wird (vgl. GebAG: §§ 34-36). Sachverständige haben zudem Anspruch auf einen Vorschuss (vgl. GebAG: § 26).

Wenn einer Partei Verfahrenshilfe gewährt wurde, beeinflusst das die Ersatzkosten für Sachverständige (vgl. GebAG: § 34 Abs 2, § 39 Abs 4).

3.4.7 Gerichtsgebührengesetz

„Eine wachsende Zahl von Menschen kann sich Prozesse nicht mehr leisten“ (Höller 2011). Diese, von der Präsidentin des Wiener Landesgerichts, Marlene Perschinka, getroffene Aussage wurde bereits in der Einleitung dieser Arbeit zitiert, und adressiert einen wichtigen Aspekt im Zusammenhang mit Gerichtsverfahren: die Kosten.

In dem Gerichtsgebührengesetz ist festgelegt, wofür Gerichtsgebühren zu entrichten sind. Auch die Art und Weise, in der die Gebühren berechnet werden, wird mit diesem Gesetz bestimmt. Es gibt feste Gebühren sowie Hundert(Tausend)satzgebühren (vgl. GGG: § 1).

Die Gerichtsgebühren für gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen im Zusammenhang mit dem WEG 2002 werden in dem § 53 des WEG 2002 genau definiert. „Für die in § 52 Abs. 1 genannten Verfahren ist die in der Tarifpost 12 lit. c Z 6 GGG bestimmte Pauschalgebühr zu entrichten“ (WEG 2002: § 53). Im Gerichtsgebührengesetz findet man in der entsprechenden Tarifpost folgende Bestimmung: „Einräumung eines Notwegs“ (GGG: Tarifpost 12 lit. c Z 6), im Jänner 2018 waren dafür 82,00 Euro zu bezahlen (vgl. GGG: Tarifpost 12 lit. c Z 6). Die Gerichtsgebühren sind bereits bei der Einreichung des Antrags zu bezahlen (vgl. GGG: § 2 Abs 1h).

Für bestimmte Personen besteht Gebührenfreiheit, vor allem im Zusammenhang mit einer bewilligten Verfahrenshilfe. Das Gesetz verweist dabei auf die §§ 63-73 der Zivilprozessordnung (vgl. GGG: § 8 Abs 1).

Für Rekursverfahren wird der doppelte Betrag und für Revisionsrekursverfahren das Dreifache der Pauschalgebühr verrechnet, die für das Verfahren erster Instanz verrechnet wird (vgl. GGG: Artikel I, F. Einbringung, Tarif, Anmerkungen IVa.).

Die Zugangsmöglichkeiten zu Gerichten beurteilen Sourbron & Vereeck (2017) in einer finanzwirtschaftlichen Analyse des österreichischen Justizsystems insgesamt positiv. Dieses ist auf Kostendeckung ausgerichtet, die Festlegung der Gerichtsgebühren sei jedoch immer problematisch.

Aus einer ökonomischen Analyse des Rechts lassen sich folgende Schlussfolgerungen ziehen. Einerseits ergeben extrem hohe oder niedrige Gebühren als suboptimal für das Gemeinwohl. Andererseits gelingt es den Behörden nicht ein optimales Ausmaß an Gerichtsgebühren auszuarbeiten, weil die Gewinnchancen nur den beiden Prozessparteien bekannt sind und nicht öffentlich verfügbar sind. Die Gerichtsgebühren zeigen sich als je nach Verfahren in unterschiedlichem Ausmaß als optimal“ (Sourbron & Vereeck 2017: 128).

Auch die Transparenz in Bezug auf die Kosten von Gerichtsverfahren wird in einem von der Europäischen Kommission veröffentlichten Länderreport positiv bewertet (vgl. Europäische Kommission, DG for Justice, Freedom and Security 2007: 10).

3.4.8 Jurisdiktionsnorm

Die Jurisdiktionsnorm regelt die Ausübung der Gerichtsbarkeit sowie die Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte in bürgerlichen Rechtssachen (vgl. JN). „*In erster Instanz sind zur Ausübung dieser Gerichtsbarkeit die Bezirksgerichte, die Landesgerichte und die Handelsgerichte berufen*“ (JN: § 2 Abs. 1). „*Der Rechtszug gegen Urteile und Beschlüsse der Bezirksgerichte (Berufung, Rekurs) geht in zweiter Instanz an die Landesgerichte*“ (JN: § 3 Abs 1). „*In dritter Instanz hat über Rechtsmittel gegen Urteile und Beschlüsse der Bezirksgerichte (Revision, Recurs) der Oberste Gerichtshof zu entscheiden*“ (JN: § 3 Abs 2). „*Gegen die in erster Instanz von den Landesgerichten ... gefällten Urteile und Beschlüsse geht der Rechtsgang in zweiter Instanz (Berufung, Recurs) an die Oberlandesgerichte, und in dritter Instanz (Revision, Recurs) an den Obersten Gerichtshof*“ (JN: § 4). In erster Instanz entscheiden im Außerstreitverfahren Einzelrichter (vgl. JN: § 5 und § 7a Abs 3).

Das WEG 2002 erwähnt die Jurisdiktionsnorm nur ein einziges Mal, in den Übergangsbestimmungen des Gesetzes (vgl. WEG 2002: Artikel 39 Abs 1). Aber in dem Außerstreitgesetz wird sie zwei Mal erwähnt, einmal im Zusammenhang über Aussprüche des Rekursgerichtes (vgl. AußStrG: § 59 Abs 3), ein zweites Mal im Zusammenhang mit den Schluss- und Übergangsbestimmungen des Gesetzes (vgl. AußStrG: Artikel 16 Abs 5).

Ganz allgemein regelt die Jurisdiktionsnorm aber die „*Ausübung der Gerichtsbarkeit und die Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte in bürgerlichen Rechtssachen*“ (vgl. JN), weshalb das Gesetz als Ganzes für wohnrechtliche Agenden relevant ist.

Ein wichtiger Paragraph der Jurisdiktionsnorm betrifft die Zuständigkeit der Bezirksgerichte. Der § 52 Absatz 1 des WEG 2002 verweist zahlreiche wohnungseigentumsrechtliche Streitigkeiten in das Außerstreitverfahren, unter anderem Gerichtsanträge in Bezug auf die Durchsetzung der Pflichten des Verwalters (WEG 2002: § 52 Abs 1 Z 6). Dazu gehört zum Beispiel auch die Legung einer ordentlichen Abrechnung (vgl. WEG 2002: § 20 Abs 3).

In der Jurisdiktionsnorm findet man jedoch einen Hinweis, dass die Zuständigkeit der Bezirksgerichte durch die Höhe des Streitwertes eingeschränkt wird. *„Vor die Bezirksgerichte gehören Streitigkeiten über vermögensrechtliche Ansprüche einschließlich der zum Mandatsverfahren gehörigen Streitigkeiten, wenn der Streitgegenstand an Geld oder Geldeswert den Betrag von 15 000 Euro nicht übersteigt, und diese Streitigkeiten nicht ihrer Beschaffenheit nach ohne Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstandes Gerichtshöfen erster Instanz zugewiesen sind.“* (JN: § 49 Abs 1).

Die Angelegenheiten, die ohne Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstandes immer den Bezirksgerichten zugewiesen wird, werden anschließend in dem zweiten Absatz dieses Paragraphen aufgezählt. Wohnungsrechtliche Differenzen in Bezug auf die Durchsetzung der Verwalterpflichten werden dabei allerdings nicht angeführt (vgl. JN: § 49 Abs 2 Z 1-8).

Das Bezirksgericht muss eine Prüfung der Zuständigkeit vornehmen, und unter anderem auch den Wert des Streitgegenstandes prüfen.

Auf Grund der Entscheidung eines Bezirksgerichtes, welches sich mit Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstandes für unzuständig erklärte, kann die Rechtssache schon vor Eintritt der Rechtskraft dieser Entscheidung bei einem Gerichtshofe erster Instanz mit der Wirkung angebracht werden, dass die über die Zuständigkeit erlassene Entscheidung des Bezirksgerichtes für den Gerichtshof erster Instanz insoweit maßgebend bleibt, als sie nicht in höherer Instanz rechtskräftig abgeändert wird (JN § 46 Abs 2).

Wenn der Streitwert 15.000 Euro übertrifft, sind die Gerichtshöfe erster Instanz zuständig (vgl. JN: § 50). Der Höhe des Streitwertes kommt in diesem Zusammenhang demnach eine wichtige Bedeutung zu, und der Wert des Streitgegenstandes wird in den §§ 55-64 der Jurisdiktionsnorm behandelt. In dem Außerstreitgesetz wird der Streitwert nur ein einziges Mal erwähnt, und zwar im Zusammenhang mit dem Unterhaltsanspruch von Kindern, was für diese Arbeit nicht relevant ist.

Nur im Zusammenhang mit dem zu stellenden Begehren im Rahmen eines Gerichtsantrags im Außerstreitverfahren wird der finanzielle Streitwert – allerdings mit einem anderen Begriff –

erwähnt: *„Wird ausschließlich eine Geldleistung begehrt, ihre Höhe aber nicht bestimmt angegeben, so hat das Gericht die Partei unter Setzung einer angemessenen Frist zur ziffernmäßig bestimmten Angabe des Begehrens aufzufordern, sobald die Verfahrensergebnisse eine derartige Angabe zulassen. Gegen diese Entscheidung ist ein Rechtsmittel nicht zulässig“* (WEG 2002: § 9 Abs 2).

Im Zusammenhang mit der Formulierung des Begehrens ist auch der Absatz 3 des § 9 AußStrG relevant, aus dem ersichtlich wird, dass ein Streitwert genannt werden muss. *„Nach fruchtlosem Verstreichen der gesetzten Frist ist ein ziffernmäßig nicht bestimmter Antrag zurückzuweisen. Auf diese Rechtsfolge ist in der Aufforderung hinzuweisen“* (AußStrG 2002: § 9 Abs 3). Aus der Bestimmung des § 9 Abs 2 AußStrG ist jedoch ersichtlich, dass die verpflichtende Nennung eines finanziellen Streitwertes nur dann gilt, wenn *„ausschließlich eine Geldleistung“* (AußStrG: § 9 Abs 2) begehrt wird, was etwa bei Gerichtsanträgen zur Durchsetzung der Verwaltungspflicht – zum Beispiel im Zusammenhang mit der Forderung nach einer richtigen und ordentlichen Abrechnung – nicht gegeben ist.

Die Judikatur im Zusammenhang mit dem Absatz 3 des genannten Paragraphen – der die Nichteinhaltung der Frist thematisiert – weist auch darauf hin, dass die verpflichtende Nennung eines Streitwertes nur für finanzielle Geldforderungen gilt. Es gibt drei OGH-Entscheidungen, die alle ausschließlich finanzielle Forderungen betreffen (vgl. OGH 2015: 10Ob76/15x, OGH 2010: 7Ob156/10g, OGH 2002: 6Ob281/01v).

Bestimmungen über die Berechnung des Wertgegenstandes sind in den §§ 54-64 der Jurisdiktionsnorm angeführt. *„Zuwachs, Früchte, Zinsen, Schäden und Kosten, die als Nebenforderungen geltend gemacht werden, bleiben bei der Wertberechnung unberücksichtigt“* (JN: § 54 Abs 2). Eine Definition des Begriffes Nebenforderung findet man allerdings weder im ABGB, noch in der Jurisdiktionsnorm, im Gerichtsgebührengesetz, im Außerstreitgesetz oder in der Zivilprozessordnung, wobei der Begriff in einigen dieser Gesetze erwähnt wird. Eine für rechtsunkundige Personen verständliche Definition findet man in einem deutschen¹⁰ Online-Rechtslexikon. *„Von einer Nebenforderung spricht man im Zivilprozessrecht bei Forderungen, die aus dem geltend gemachten Hauptanspruch abgeleitet sind. Z.B. Zinsen, Früchte und Nutzungen. Werden diese selbständig geltend gemacht, sind sie Hauptforderung“* (Lexexakt.de o.J.). Da z. B. bei einem Gerichtsantrag auf Legung einer ordentlichen und richtigen Abrechnung keine finanziellen Forderungen gestellt werden – und zwar weder als Haupt- noch als Nebenforderung – ist etwa für die Berechnung des Streitwertes die Höhe von unrichtigen Belegen in der Abrechnung nicht relevant, wodurch der Streitwert eines Begehrens dieser Art ungeklärt bleibt.

¹⁰ Allfällige Definitionsunterschiede zwischen der deutschen und österreichischen Zivilprozessordnung sind aufgrund der allgemeinen Definition dieses Begriffes, die zum Verständnis einer rechtsunkundigen Person beiträgt, in diesem Fall vernachlässigbar.

Die Berechnung des Streitwerts ist auch deshalb relevant, weil der Wert die Grundlage für weitere Berechnungen und Bestimmungen ist, etwa im Zusammenhang mit der Zulässigkeit von Rechtsmitteln oder der Zulässigkeit von Berufungsgründen (vgl. JN: § 55 Abs 4).

Falls der Kläger keine finanziellen Geldmittel fordert und er den Wert des Streitgegenstandes nicht anführt, wird durch die Jurisdiktionsnorm der Streitwert begrenzt. *„In allen anderen Fällen hat der Kläger den Wert eines nicht in einem Geldbetrag bestehenden vermögensrechtlichen Streitgegenstandes in der Klage anzugeben. Dies gilt insbesondere auch in Ansehung von Feststellungsklagen. Unterläßt der Kläger eine Bewertung in einer Klage, so gilt der Betrag von 5 000 Euro als Streitwert“* (JN: § 56 Abs 2).

Relevant ist in diesem Zusammenhang auf jeden Fall die Begrenzung des Streitwerts auf 5.000 Euro, falls kein Betrag genannt wird. Denn diese Summe ist im Zusammenhang mit der Vertretungspflicht durch einen Rechtsanwalt relevant. Diese Bestimmung wird in der Zivilprozessordnung geregelt (vgl. ZPO: § 27 Abs 1).

Das Außerstreitgesetz verweist im Zusammenhang mit dem Streitwert nicht auf die Jurisdiktionsnorm, womit für rechtsunkundige Personen unklar bleibt, ob die Bestimmungen der JN über den Wert des Streitgegenstandes im Außerstreitverfahren – z. B. über die Durchsetzung der Verwalterpflichten, wo keine Geldleistung begehrt wird – trotzdem relevant sind und ein Streitwert genannt werden muss. In dem oben angeführten § 56 Absatz 2 der Jurisdiktionsnorm, der die Nennung eines Streitwertes auch für Forderungen ohne Geldbetrag vorschreibt, wird das Wort „Klage“ erwähnt, weshalb demnach für rechtsunkundige Personen unklar bleibt, ob diese Bestimmung auch für das Außerstreitverfahren gilt, in dem keine Klagen, sondern Gerichtsanträge eingereicht werden. Unklar bleibt für eine rechtsunkundige Person außerdem, ob die Bestimmung des WEG 2002, in dem die Durchsetzung von Verwalterpflichten an die Bezirksgerichte verwiesen ist, die Bestimmung der Jurisdiktionsnorm übertrifft, und solche Agenden – unabhängig vom Streitwert – in erster Instanz immer von einem Bezirksgericht zu behandeln sind.

3.4.9 Mietrechtsgesetz

Für gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen im Zusammenhang mit dem WEG 2002 gelten bestimmte Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes, und zwar der § 37 Abs 3 Ziffern 1, 6, 8 und 10-19 sowie Absatz 4 MRG (vgl. WEG 2002: § 52 Abs 2). Diese werden im Folgenden genauer erläutert. Diese Paragraphen sind unter anderem auch deshalb von großer Bedeutung, weil in ihnen erwähnt wird, welche Paragraphen des Außerstreitgesetzes nicht anzuwenden sind.

Der § 37 des MRG ist zur Gänze Entscheidungen im Verfahren außer Streitsachen gewidmet. Absatz 2 nennt zahlreiche Besonderheiten, die – zusätzlich zu den allgemeinen Bestimmungen des Außerstreitgesetzes – bei Mietrechtsangelegenheiten zum Tragen kommen. Einige dieser Bestimmungen gelten auch für Außerstreitverfahren im Zusammenhang mit dem WEG 2002.

Eine dieser besonderen Bestimmungen betrifft die Nennung von Parteien. *„Kommt auf einer Seite mehr als sechs Personen Parteistellung zu, so kann im verfahrenseinleitenden Antrag die namentliche Nennung dieser Personen durch die allgemeine Bezeichnung ihrer Rechtsstellung und die Vorlage eines Verzeichnisses dieser Personen ersetzt werden“* (MRG: § 37 Abs 3 Z 1).

Wenn mehrere Parteien gemeinsam einen verfahrenseinleitenden Antrag stellen, müssen Schriftstücke nicht an alle Parteien versendet werden. Sie können eine einzige Partei als Vertreter nennen, ansonsten sind die Schriftstücke an die im Antrag als erste genannte Person zuzustellen (vgl. MRG: § 37 Abs 3 Z 6). *„Überdies kann das Gericht für namentlich bestimmte Parteien, deren Interessen nicht offenbar widerstreiten, jederzeit auch von Amts wegen einen gemeinsamen Zustellungsbevollmächtigten bestellen; § 97 ZPO ist darauf entsprechend anzuwenden“* (MRG: § 37 Abs 3 Z 6). Der in diesem Satz erwähnte § 97 der Zivilprozessordnung ist den Zustellungsbevollmächtigten gewidmet (vgl. ZPO: § 97). Außerdem gilt, dass den *„für das Verfahren bestellten und dem Gericht ausgewiesenen Parteienvertretern“* (MRG: § 37 Abs 3 Z 8) jedenfalls zuzustellen ist.

Der § 37 des Mietrechtsgesetzes widmet sich auch der Beweisaufnahme: *„Die Beweise sind in mündlicher Verhandlung vor dem erkennenden Gericht aufzunehmen, sofern nicht die Aufnahme eines Beweises durch einen ersuchten oder beauftragten Richter angeordnet wird“* (MRG: § 37 Abs 3 Z 10).

Jede Partei kann während des Verfahrens auch eine Feststellungsentscheidung über strittige Rechtsverhältnisse verlangen (vgl. MRG: § 37 Abs 3 Z 11).

Der § 37 des Mietrechtsgesetzes behandelt zudem die Verfahrensunterbrechung und die Verbindung mit anderen Verfahren (vgl. MRG: § 37 Abs 3 Z 12), außerdem wird die Art des Beschlusses definiert. *„Die Entscheidung in der Sache ergeht mit Sachbeschluss. § 44 AußStrG ist nicht anzuwenden“* (MRG: § 37 Abs 3 Z 13). Auch die Verfahrenskosten (vgl. MRG: § 37 Abs 3 Z 17), und die *„Rechtskraft von antragsstattgebenden Sachbeschlüssen über Feststellungsbegehren“* (MRG: § 37 Abs 3 Z 18).

Des Weiteren werden in dem Paragraphen 37 des Mietsrechtgesetzes Angaben über das Rekursverfahren und die Zulässigkeit des Revisionsrekurses gemacht. Abweichungen von zahlreichen Paragraphen des Außerstreitgesetzes werden definiert (vgl. MRG: § 37 Abs 3 Z 14-16).

Als besondere Bestimmung wird außerdem festgelegt, dass § 79 des Außerstreitgesetzes nicht anzuwenden ist (vgl. MRG: § 37 Abs 3 Z 19). Dieser Paragraph des Außerstreitgesetzes betrifft Zwangsmittel im Verfahren (vgl. AußStrG: § 79).

Zusätzlich zu den angeführten Paragraphen des MRG gelten im Zusammenhang mit dem WEG 2002 weitere MRG-Paragraphen, wenn es um die Nutzwertfestsetzung bzw. Nutzwertneufestsetzung geht (vgl. WEG 2002: § 52 Abs 3).

Zusammenfassend kann man sagen, dass das WEG 2002 auf bestimmte Paragraphen des MRG verweist, in denen wiederum auf andere Gesetze verwiesen wird bzw. angeführt wird, welche Paragraphen dieser anderen Gesetze nicht anzuwenden sind.

3.4.10 Rechtsanwaltstarifgesetz

Da die gerichtliche Durchsetzung von Eigentümerrechten auch eine Kostenfrage ist, kommt dem Rechtsanwaltstarifgesetz eine große Bedeutung zu. Dieses regelt nicht nur die Mindestkosten eines von einer Partei selbst beauftragten Rechtsanwaltes, sondern auch den Kostenersatz, den eine in einem Gerichtsverfahren unterlegene Partei dem Gegner zu ersetzen hat. (vgl. RATG: § 1 Abs. 2).

Das Rechtsanwaltstarifgesetz bestimmt die Bemessungsgrundlagen, die bei den verschiedenen Arten von Gerichtsverfahren heranzuziehen sind. Im außerstreitigen Verfahren wird die Bemessungsgrundlage „nach dem Wert des Verfahrensgegenstandes“ (vgl. RATG: § 3) berechnet, „wenn der Gegenstand nicht aus einem Geldbetrag besteht“ (vgl. RATG: § 4). Die Höhe des Verfahrensgegenstandes kann jedoch von Antragssteller und -gegner unterschiedlich bewertet werden (vgl. RATG: § 7 Abs. 1), und muss in solchen Fällen von dem Gericht festgelegt werden (vgl. RATG: § 7 Abs. 2 und § 8). Das Rechtsanwaltstarifgesetz nennt jedoch die Summen, die zur Bewertung herangezogen werden müssen.

Im Verfahren außer Streitsachen nach § 52 Abs. 1 WEG 2002 gelten unterschiedliche Werte, je nachdem ob es sich bei den Gegenständen um Geldbeträge oder um liegenschaftsbezogene oder objektbezogene Ansprüche handelt. Bei objektbezogenen Ansprüchen hängt die Bewertung des Gegenstandes auch von der Nutzfläche ab, und bei liegenschaftsbezogenen Ansprüchen von der Anzahl der wohnungseigentumstauglichen Objekte (vgl. RATG: § 10).

Auch die Nebengebühren werden in dem Rechtsanwaltstarifgesetz geregelt (vgl. RATG: § 12 Abs. 4) sowie die erhöhte Entlohnung von Anwälten, die in einer Rechtssache mehrere Personen vertreten (vgl. RATG: § 15). Weiters regelt das RATG Auslagen wie Gerichtsgebühren oder Postentgelte (vgl. RATG: § 16) oder Reisekosten der Anwälte (vgl. RATG: § 17), und auch für Nebenleistungen gibt es Tarifposten (vgl. RATG: § 23). Werden Schriftsätze im Wege des elektronischen Rechtsverkehrs des Bundes eingebracht, haben Rechtsanwälte ein Recht auf eine Erhöhung der Entlohnung (vgl. RATG: § 23a).

Das Rechtsanwaltstarifgesetz setzt für unterschiedliche Arten von Aufgaben und Zuständigkeiten unterschiedliche Tarife fest. Auch für Tagsatzungen gibt es Tarife. Die Höhe der Beträge hängt außerdem auch von der Bemessungsgrundlage ab (vgl. RATG: Tarife). Für Rekurse und Rekursbeantwortungen sowie Revisionsrekurse und Revisionsrekursbeantwortungen gelten jeweils höhere Tarife (vgl. RATG: Tarife).

Die Rechtsanwaltskosten des Antragsgegners müssen von Antragstellern berücksichtigt werden, wenn sie einen Gerichtsantrag – z. B. im Zusammenhang mit der Überprüfung einer Abrechnung – einreichen, da auch in einem Außerstreitverfahren das Prinzip des Kostenersatzes gilt (vgl. AußStrG: § 78). Auch die Rechtsanwaltskosten der gegnerischen Partei müssen ersetzt werden, wenn der Antragsteller in dem Gerichtserfahren unterliegt, weshalb dem Rechtsanwaltstarifgesetz große Bedeutung zukommt.

Die zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung notwendigen Kosten sind einer Partei zu ersetzen, soweit sie mit ihrer Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung gegenüber anderen Parteien, die entgegengesetzte Interessen verfolgt haben, Erfolg hatte. Davon ist nur abzuweichen, soweit dies nach Billigkeit, insbesondere wegen der tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten der Sache oder wegen eines dem Verhalten einzelner Parteien zuzurechnenden Aufwands, erforderlich ist“ (AußStrG: § 38 Abs 2).

Zusätzlich zu den Kosten des Antragsgegners, die nach dem Rechtsanwaltstarifgesetz berechnet werden, kommen die Kosten für die eigene Rechtsvertretung, falls ein Wohnungseigentümer einen Rechtsanwalt beauftragt und sich nicht selbst vor Gericht vertritt. Es können unterschiedliche Honorarvereinbarungen getroffen werden. Ein Pauschalhonorar hat den Vorteil, dass der Klient seiner Rechtsvertretung von Anfang an genau kennt. Eine Broschüre des Österreichischen Rechtsanwaltskammertages macht jedoch deutlich, dass Pauschalhonorare eher selten vereinbart werden.

In vielen Fällen wird die Vereinbarung eines Pauschalhonorars (...) daran scheitern, dass der Leistungsumfang vom Rechtsanwalt vorab nicht abschätzbar ist – was den Umfang und die Dauer eines gerichtlichen Verfahrens betrifft, können aufgrund von Erfahrungswerten Durchschnittswerte ermittelt werden. Wie das Prozessverhalten der Gegner sein wird, wie viele Verhandlungen notwendig sein werden oder wie umfangreich Beweisaufnahmen sein können, lässt sich im Voraus nicht oder nur beschränkt einschätzen. (Österreichischer Rechtsanwaltskammertag 2018: 3).

Bei Zeithonoraren müssen die Rechtsanwälte genaue Aufzeichnungen führen, wobei die Zeithonorare von den Anwälten selbst festgelegt werden können. Auch eine Abrechnung nach dem Rechtsanwaltsstarifgesetz ist möglich (vgl. Österreichischer Rechtsanwaltskammertag 2018: 3-4).

3.4.11 Staatsgrundgesetz

Artikel 2 des Staatsgrundgesetzes vom 21. Dezember 1867 besagt, „*vor dem Gesetze sind alle Staatsbürger gleich*“ (StGG: Art. 2).

Dieser allgemeine Gleichheitssatz sei „*nach wie vor das schillerndste und zugleich das rätselhafteste Grundrecht, das die österreichische Verfassung zu bieten hat*“ (Pöschl 2008: 1), schreibt Magdalena Pöschl in der Einleitung zu ihrem Buch „*Gleichheit vor dem Gesetz*“. Für eine rechtsunkundige Person vermittelt dieser Satz den Eindruck von Gerechtigkeit, aber die juristische Lehre und österreichische Judikatur interpretieren dieses Grundrecht differenzierter. Pöschl zitiert den ehemaligen Präsidenten des Verfassungsgerichtshofes, Ludwig Karl Adamovich, der meinte, der Verfassungsgerichtshof hätte sich in seiner älteren Rechtsprechung „*peinlich davor gehütet – fast wie der Teufel vor dem Weihwasser sich fürchtet – irgendeinen Zusammenhang zwischen seiner Judikatur und dem, was man als Gerechtigkeit zu bezeichnen pflegt, herzustellen*“ (Adamovich 1998: 207, zitiert nach Pöschl 2008: 3).

Die Formulierung des Gleichheitssatzes im Staatsgrundgesetz richtet sich gegen „*durch das Recht erst geschaffene Unterschiede*“ (Pöschl 2008: 139), es verpflichtet den Gesetzgeber aber nicht dazu, „*zwischen den Menschen auch faktisch gleiche Verhältnisse herzustellen*“ (Pöschl 2008: 139). Pöschl verweist in diesem Zusammenhang auf die Entstehungsgeschichte des Gleichheitsgrundsatzes, mit dem bestimmte Privilegien – wie etwa Privilegien des Wahlrechts oder bei der Besteuerung – bekämpft werden sollten (vgl. Pöschl 2008: 152).

Dem Bedürfnis nach Gerechtigkeit entsprechen in diesem Zusammenhang allerdings Lehre und Judikatur, die „*[ü]berwiegend neben dem Gebot der Gleichbehandlung des wesentlich Gleichen auch ein Gebot entnommen [haben], wesentlich Ungleiches ungleich zu behandeln*“ (Pöschl 2008: 158). Diese Auslegung des Gleichheitsgrundsatzes wird allerdings nicht von allen Juristen geteilt (vgl. Pöschl 2008: 157-172).

Die Forderung nach einer faktischen Gleichbehandlung kann daraus nicht abgeleitet werden, wobei sie immer wieder im Zusammenhang mit der Frage über soziale Grundrechte diskutiert wird (vgl. Pöschl 2008: 659-674). Es besteht für den Gesetzgeber kein Gebot, faktische Unterschiede auszugleichen, so eine Forderung wäre auch im Widerspruch mit den Freiheitsrechten des österreichischen Bundes-Verfassungsgesetzes (vgl. Pöschl 2008: 664-666). Ungleichheiten werden keinesfalls „*als ein Missstand angesehen, den es zu beseitigen gilt, und*

dies kann auch nicht anders sein. Denn Verschiedenheiten der Herkunft, der Intelligenz, Gesundheit, äußeren Erscheinung, der Talente und Fähigkeiten können durch rechtliche Maßnahmen allenfalls gemildert werden, ganz beseitigen lassen sie sich jedoch nicht. Eingeebnet werden können hingegen die Unterschiede im Vermögen“ (Pöschl 2008: 139).

Der Hinweis, dass unterschiedliche Vermögensverhältnisse ausgeglichen werden können, ist von großer Bedeutung. Der Gleichheitssatz gebietet dem Gesetzgeber nicht, dass er Vermögensunterschiede ausgleicht, er verbietet es ihm aber auch nicht, diesbezügliche Gesetze zu erlassen, sofern er dabei die in der Verfassung garantierten Rechte, zum Beispiel das Recht auf die Unverletzlichkeit des Eigentums, berücksichtigt (vgl. Pöschl 2008: 140). Dieses Recht nimmt der Gesetzgeber auch in vieler Hinsicht wahr. Im Zusammenhang mit Gerichtsverfahren ist hier die Rechtshilfe relevant.

Auf der Webseite des Bundesministeriums für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz werden Informationen über die Verfahrenshilfe geboten, wobei diese Informationen nur online zur Verfügung gestellt werden. Es werden keine gedruckten Publikationen angeboten (vgl. Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz o.J.a.).

Verfahrenshilfe wird dann gewährt, wenn die Verfahrenskosten den notwendigen Unterhalt für den Antragsteller und seine Familie beeinträchtigen würden. Eine weitere Voraussetzung ist, dass ein Prozess nicht mutwillig initiiert wird und er nicht aussichtslos ist. Es kann um die Befreiung von Gerichtsgebühren sowie um die Befreiung von Gebühren für Zeugen, Sachverständige oder Dolmetscher angesucht werden. (vgl. Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz o.J.a.)

Wenn für ein Verfahren eine Anwaltpflicht besteht „*oder sonst nach der Lage des Falles erforderlich*“ (Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz o.J.b.) ist, kann auch um einen unentgeltlichen Rechtsbeistand angesucht werden. Falls ein Antragsteller mit seinem Antrag allerdings nicht erfolgreich ist, muss er auf jeden Fall der gegnerischen Partei deren Anwaltskosten ersetzen. Falls sich die finanzielle Lage des Antragsstellers in den drei Jahren – gerechnet ab dem Zeitpunkt, an dem das Verfahren beendet ist – verbessert, muss er dem Gericht die zuvor erlassenen Gebühren ersetzen, sofern er dazu fähig ist. (vgl. Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz o.J.a.)

Auf dem Antragsformular für eine Bewilligung der Verfahrenshilfe muss auch ein Vermögensbekenntnis abgegeben werden. Das Einkommen muss genau angegeben und mit Belegen dokumentiert werden. Auch das Vermögen – inklusive Liegenschaften, z.B. Eigentumswohnungen, aber auch Autos, Schmuck, Münzen oder technische Geräte – muss angeführt werden (vgl. Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz o.J.b.).

Es wird keine finanzielle Grenze für einen Anspruch auf Verfahrenshilfe genannt. Nur wenn ein Gerichtsverfahren den notwendigen Unterhalt des Antragsstellers und seiner Familie beeinträchtigen würde, wird Verfahrenshilfe gewährt. Der Begriff des notwendigen Unterhalts wird allerdings definiert. *„Notwendiger Unterhalt ist jener, den Sie für sich und ihre Familie, für deren Unterhalt Sie zu sorgen haben, zu einer einfachen Lebensführung benötigen“* (vgl. Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz o.J.b.). Die finanziellen Bedingungen, unter Berücksichtigung einer einfachen Lebensführung, werden also individuell geprüft.

„Wie oft Verfahrenshilfe zu welchen Verfahren und an welchen Gerichten beantragt, wie oft sie bewilligt oder abgelehnt wird, ist bisher statistisch nicht erfasst“ (Bundesministerium für Justiz 2017: 32). Diesen Satz findet man in dem Justizbericht Rechtsfürsorge, der die Jahre 2009-2011 behandelt und im Jahr 2017 veröffentlicht wurde. *„An einer Erfassung von statistischen Daten zur Verfahrenshilfe wird derzeit gearbeitet“* (Bundesministerium für Justiz 2017: 32). Nur eine einzige empirische Untersuchung existiert in Bezug auf die Verfahrenshilfe, sie stammt aus den 1970er Jahren. Das Ergebnis dieser Studie war, dass bereits geringe Vermögenswerte und niedrige Streitwerte eine Zusage auf Verfahrenshilfe negativ beeinflussten (Bundesministerium für Justiz 2017: 33).

Es existiert jedoch eine Studie, die Auskunft darüber gibt, wie oft im Jahr 2010 Verfahrenshilfeanwälte zur Verfügung gestellt wurden. In 7.695 Zivilverfahren wurden Anwälte beigelegt. Im Vergleich zum Jahr 1980 bedeutet das einen Anstieg von zirka 50% und kann nicht allein durch sogenannte Armutskennzeichen und die Zunahme der Zahl von armutsgefährdeten Personen in Österreich erklärt werden (vgl. Lercher 2012: 190-213). *„Die Studie bringt daher alternative Erklärungen ins Spiel, wie den vereinfachten Zugang zu Rechtsinformation und die größere ‚Mündigkeit der Normunterworfenen‘ sowie die geänderte Entscheidungspraxis der Gerichte“* (Bundesministerium für Justiz 2017: 60). In fast zwei Drittel der Fälle wurden Verfahrenshilfeanwälte beigelegt, obwohl eine Rechtsvertretung nicht zwingend vorgeschrieben war (vgl. Bundesministerium für Justiz 2017: 61).

Interessant ist im Zusammenhang mit der Rechtsfürsorge auch der Bericht der European Commission for the Efficiency of Justice (2016). Daraus ist ersichtlich, dass Österreich im Jahr 2014 nur 0,8% des Budgets für das Justizsystem bewilligte. Im Vergleich mit allen anderen Ländern befand sich Österreich dabei an vorletzter Stelle. Griechenland gab 0,5% des Budgets aus und die tschechische Republik, so wie Österreich, 0,8%. Weitere 41 Länder stellten jeweils mehr finanzielle Mittel für ihre Justizsysteme zur Verfügung, Deutschland budgetierte für sein Justizsystem im Jahr 2014 zum Beispiel 1,4% seines Budgets (vgl. European Commission for the Efficiency of Justice 2016: 22).

3.4.12 Zivilprozessordnung

Die Zivilprozessordnung ist für wohnrechtliche Streitigkeiten auch dann relevant, wenn diese im Rahmen eines Außerstreitverfahrens vor Gericht verhandelt werden, da das Außerstreitgesetz vielfach auf die Zivilprozessordnung verweist. Die ZPO liefert genaue Informationen darüber, wie Zivilprozesse ablaufen und was dabei zu beachten ist. Das Gesetz besteht aus sechs Teilen sowie Schluss- und Übergangsbestimmungen. Die Teile sind wiederum in Abschnitte und Titel unterteilt. Der erste Teil der ZPO widmet sich den allgemeinen Bestimmungen. Der erste Abschnitt des ersten Teils ist den Parteien gewidmet (z.B. der Prozessfähigkeit, den Prozesskosten und der Verfahrenshilfe), der zweite Abschnitt des ersten Teils beschäftigt sich mit dem Verfahren (z.B. den Schriftsätzen, den Zustellungen, oder den Fristen und Tagsatzungen). In dem dritten Abschnitt werden die mündlichen Verhandlungen geregelt (z.B. Vorträge der Parteien, Prozessleitung) (vgl. ZPO).

In dem zweiten Teil der ZPO werden Verfahren vor den Gerichtshöfen erster Instanz geregelt, der dritte Teil widmet sich den Verfahren von den Bezirksgerichten. Darauf folgen im vierten Teil Informationen über Rechtsmittel und im fünften Teil Informationen über Nichtigkeits- und Wiederaufnahmsklagen. Im sechsten Teil des Gesetzes werden besondere Arten des Verfahrens geregelt. Abschließend werden Schluss- und Übergangsbestimmungen angeführt (vgl. ZPO).

Auf die ZPO wird im Außerstreitgesetz unter anderem im Zusammenhang mit der selbstständigen Handlungsfähigkeit vor Gericht verwiesen (vgl. AußStrG: § 2 Abs. 3), der Vertretungspflicht (vgl. AußStrG: §6 Abs. 4), der Verfahrenshilfe und Prozessbegleitung (vgl. AußStrG: § 7 Abs. 1) oder der Anleitungs- und Belehrungspflicht (vgl. AußStrG: § 14). Insgesamt 20 Paragraphen und Artikel des Außerstreitgesetzes, die für wohnrechtliche Agenden relevant sind, verweisen auf die Zivilprozessordnung. Ein Wohnungseigentümer, der sich selbst vor Gericht vertreten will, muss sich deshalb auch mit diesem Gesetz vertraut machen.

Das WEG 2002 verweist in dem § 52 außerdem auf bestimmte Paragraphen des Mietrechtgesetzes, und in diesen MRG-Paragraphen findet man wiederum weitere Verweise auf die Zivilprozessordnung. So verweist zum Beispiel der § 37 Abs 3 Z 6 auf den § 97 ZPO, der die Zustellungsbevollmächtigung betrifft. Man findet im Zusammenhang mit der Durchsetzung von Rechten des WEG 2002 in zahlreichen Gesetzen Querverweise, die alle zu beachten sind, wenn Wohnungseigentümer ihre Rechte vor Gericht durchsetzen möchten.

3.5 Außerstreitverfahren: Aspekte von Macht und Machtbeziehungen

Max Weber definierte vier Aspekte von Macht: soziale Beziehungen, Potential, freier Wille und Widerstand. Sozialen Beziehungen kommt in Verbindung mit Macht eine zentrale Rolle zu,

wobei es zahlreiche – sich auch gänzlich widersprechende – Machttheorien gibt. Diese Theorien der sozialen Macht können auch auf ganz unterschiedliche Art und Weise kategorisiert werden, zum Beispiel nach der Art des Machtsystems (Individualsystem, Mikrosystem, Mesosystem oder Makrosystem) (vgl. Witte 2001: 4).

Machttheorien, die auf einem Nullsummenbegriff basieren, postulieren zum Beispiel, dass eine Partei nur dann zusätzliche Macht ergreifen kann, wenn gleichzeitig der anderen Partei Macht weggenommen wird. Eine andere Gruppe von Machttheorien sieht die Machtzunahme der einen Partei losgelöst von der Machtmenge der anderen Partei (vgl. Burkolter-Trachsel 1981: 47-51).

Das Potential zur Macht ist ein Aspekt, dem sich viele sozialwissenschaftliche Autoren widmen. Denn in Bezug auf Machtbeziehungen sind nicht nur echte Machtverhältnisse relevant, sondern auch psychologische Aspekte. Wenn jemand eine Handlung eines anderen Menschen antizipiert und sich durch diese erwartete Handlung abschrecken lässt, hat der Andere eine echte Macht, obwohl er gar nicht gehandelt hat. Potentielle Macht kann oft mächtiger sein als aktualisierte Macht. *„Als Inhalt einer Machtrelation sind also nicht nur sicht- und messbare beabsichtigte Ergebnisse, sondern auch antizipierte Entscheidungen und die Sinnhaftigkeit eines Verhaltens (oder auch eines Nicht-Handelns) zu definieren“* (Burkolter-Trachsel 1981: 31).

Der Unterschied zwischen potentieller und aktualisierter Macht wird von zahlreichen Machttheoretikern thematisiert. Im allgemeinen Sprachgebrauch wird dieser Unterschied mit den Begriffen latente und manifeste Macht verdeutlicht (vgl. Burkolter-Trachsel 1981: 32).

Der Zusammenhang zwischen potentieller und aktualisierter Macht ist – wie bei allen sozialen Beziehungen – auch bei Gerichtsverfahren ein Faktor, der demnach berücksichtigt werden muss. Wenn sich eine Partei durch die erwarteten Handlungen der anderen Partei abschrecken lässt, wird potentielle Macht ausgeübt. Wenn eine Partei erwartet, dass die andere Partei mehr Ressourcen hat und diese auch einsetzt, wird potentielle Macht ausgeübt. Potentielle Macht wird dann mächtiger als aktualisierte Macht, wenn eine Partei so weit beeinflusst wird, dass sie gänzlich davor zurückschreckt, einen Gerichtsantrag gegen den potentiell mächtigeren Gegner einzubringen.

Im Zusammenhang mit dem Potential von Macht muss auch das Sanktionspotential untersucht werden, womit die Fähigkeit einer Partei gemeint ist, den Handlungsspielraum des Anderen zu beeinflussen und einzuschränken bzw. den eigenen Handlungsspielraum zu vergrößern (vgl. Burkolter-Trachsel 1981: 39-40). Eine in diesem Zusammenhang oft zitierte Machtdefinition ist die von Dahl (1957): *„A has power over B to the extent that he can get B to do something that B would not otherwise do“* (Dahl 1957: 202-203).

Burkolter-Trachsel differenziert zwischen drei Arten von Macht. Die hypothetisch mögliche Macht wird definiert durch ihre Fähigkeit zur Macht. Die potentielle Macht wird definiert als Fähigkeit zur Macht, die mit einer Tendenz zur Ausübung dieser Macht angereichert wird. Die manifeste Macht zeichnet sich aus durch Fähigkeit, Tendenz und Anwendung dieser Macht (vgl. Burkolter-Trachsel 1981: 34).

In Gerichtsverfahren gewährt der Gesetzgeber beiden Parteien die gleiche hypothetische Macht, indem er Gleichheit vor dem Gesetz gewährt. Diese hypothetische Macht kann durch bestimmte Gesetzesparagrafen aber auch eingeschränkt werden. Potentielle Macht – definiert durch Fähigkeit und Tendenz – hängt in einem Gerichtsverfahren stark von den Fähigkeiten und Ressourcen der Parteien ab. Wenn es an Wissen und Bildung mangelt, sind die Fähigkeiten einer Partei eingeschränkt, und die Tendenz zur Ausübung von Macht kann dadurch beeinflusst werden. Aktualisierte Macht manifestiert sich im Zusammenhang mit Gerichtsverfahren in dem Moment, in dem ein Gerichtsantrag eingereicht wird. Die Macht wird angewendet (vgl. Burkolter-Trachsel 1981: 34).

Der freie Wille und der Widerstand, beides Aspekte der Machtdefinition von Max Weber, stehen in engem Zusammenhang miteinander. Machtmittel spielen dabei eine große Rolle. Dabei handelt es sich um Handlungen, die gesetzt werden, um die eigenen Interessen durchzusetzen. Als Beispiele dienen Gewalt, Strafe, Belohnung, Überredung, Drohung, Versprechungen oder etwa Manipulation. Die unterschiedlichen Machtmittel bedürfen unterschiedlich viel Einsatz von Seiten der Partei, die bestimmte Machtmittel einsetzt (vgl. Burkolter-Trachsel 1981: 60-63). Michel Foucault bezeichnet Machtmittel als die Formen der Instrumentalisierung. Die Form der Instrumentalisierung ist einer der fünf Punkte Foucaults, die Machtbeziehungen beeinflusst. Von dem Einsatz der Machtmittel wird der Widerstand des Gegners beeinflusst. Je mehr Einsatz für Machtmittel notwendig ist, desto mehr Widerstand ist notwendig, um sich dem versuchten Machteinsatz entgegenzustemmen.

Im Zusammenhang mit Gerichtsverfahren wird das Element der Strafe eingesetzt. Wenn eine Partei einen Gerichtsantrag einreicht, wird die andere Partei dadurch bestraft, dass sie zum Antragsgegner wird und sich in einem Gerichtsverfahren rechtfertigen muss.

3.6 Außerstreitverfahren: Ressourcen von Macht

In diesem Kapitel werden die Ressourcen von Macht, die ihm Rahmen von Außerstreitverfahren in wohnrechtlichen Agenden relevant sind, beschrieben.

3.6.1 Legitimität

Die Gründe, weshalb sich Menschen anderen Menschen unterordnen, sind vielfältig. Ein Staatsgefüge bietet Ordnung und Sicherheit. Diese Sicherheitsgarantie wird zu einer „*Legitimationsgrundlage der Macht*“ (Anter 2012: 88).

Der französische Philosoph Michel Foucault argumentiert, dass fünf Punkte berücksichtigt werden müssen, um Machtbeziehungen analysieren zu können; die unterschiedliche Kombination dieser fünf Punkte führt jeweils zu unterschiedlichen Formen von Macht. Einer dieser Punkte ist das System der Differenzierung, mit dem auf das Handeln des Anderen Einfluss genommen werden kann (z.B. rechtliche Unterschiede im Status der Individuen) (vgl. Foucault 2005: 259-260). Dieser Aspekt der Legitimität wird in dem österreichischen Staatsgrundgesetz thematisiert; dieses besagt „*vor dem Gesetze sind alle Staatsbürger gleich*“ (StGG: Art. 2).

Das Staatsgrundgesetz gibt den Handelnden – z. B. den Parteien eines Gerichtsverfahrens – demnach keine prinzipielle Einflussmöglichkeit auf das Handeln des Anderen, da alle Staatsbürger vor dem Gesetz gleich sind. Der Staat nimmt jedoch Einfluss auf das Handeln der Parteien in einem Gerichtsverfahren, wenn er für das Verhalten der Parteien bestimmte Vorschriften erlässt. Als Beispiel sei hier die Vertretungspflicht durch einen Anwalt zu nennen, die in manchen Gerichtsverfahren vorgeschrieben wird (vgl. ZPO: § 27 Abs 1). Wenn ein Antragsteller sich keinen Anwalt leisten kann, er sich aber auch nicht für Verfahrenshilfe qualifiziert und sein Gerichtsantrag einen so hohen Streitwert aufweist, dass der Gesetzgeber eine Vertretungspflicht vorschreibt, greift der Gesetzgeber in den Handlungsspielraum einer Partei ein. Art und Umfang der Macht, die der Staat durch ein System von Differenzierungen ausübt, muss deshalb berücksichtigt werden, wenn Machtbeziehungen im Rahmen von Gerichtsverhandlungen analysiert werden.

3.6.2 Wissen und Bildung

Den Zugang zum Recht bezeichnet Rudolf (2014) als Menschenrecht. Der Zugang zum Recht gewährt Menschen die Möglichkeit, ihr Schicksal selbst in die Hand zu nehmen (vgl. Rudolf 2014: 8). Die Rechtssoziologie unterscheidet beim Zugang zum Recht zwischen objektiven und subjektiven Faktoren. Objektive Faktoren sind dabei etwa die für alle gleich gültigen Gesetze, subjektive Faktoren sind das Bewusstsein von Recht, die Kenntnisse von Recht und das Wissen um den Anspruch um Recht (vgl. Rudolf 2014: 12-13) Die subjektiven Faktoren – die alle mit Wissen und Bildung zu tun haben – sind eine wichtige Ressource von Macht.

Burkolter-Trachsel (1981), die sich in ihrer Dissertation über die Theorie sozialer Macht mit den Konzeptionen und Theorien, den Grundlagen und der Legitimierung, mit Tiefenstrukturen

sowie der Messung und mit Modellen von Macht beschäftigte, weist Theorien der Macht verschiedenen soziologischen Theorieansätzen zu, wie etwa spieltheoretischen, austauschtheoretischen oder konflikttheoretischen Ansätzen (vgl. Burkolter-Trachsel 1981: 101-169). Andere Autoren klassifizieren Machtkonzepte nach Ressourcen, Quellen der Macht oder Arten von Macht (vgl. Anter 2012: 15-17). Zahlreiche sozialtheoretische Forschungen setzen das Ausmaß der vorhandenen Ressourcen in Verbindung mit dem Ausmaß von Macht. Je mehr Ressourcen jemand hat, desto mehr Macht hat er. Die Realität ist differenzierter. Ressourcen sind zwar eine notwendige Voraussetzung von Macht, aber sie müssen auch realisiert werden, damit Macht ausgeübt werden kann (vgl. Burkolter-Trachsel 1981: 64-73).

Wichtige Ressourcen sind Wissen und Bildung. Der *Justizbericht Rechtsfürsorge* (vgl. Bundesministerium für Justiz 2017) gibt Aufschluss über die verschiedenen Arten der Rechtsfürsorge, die Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung stehen. In dem Justizbericht werden Zielgruppen für die Rechtsfürsorge sowie Defizite identifiziert, denen aufgrund von Gesetzesaufträgen mit rechtsfürsorglichen Maßnahmen entgegengewirkt werden soll. Zu den Zielgruppen zählen unter anderem „*Personen mit rechtlichen Informationsdefiziten bzw. Orientierungsbedarf*“ (Bundesministerium für Justiz 2017: 12). Eines der identifizierten Defizite ist das Informationsdefizit. Als rechtsfürsorgliche Maßnahme können Bürgerinnen und Bürger an den Amtstagen der Gerichte Auskunft und Rechtsbelehrung begehren (vgl. Bundesministerium für Justiz 2017: 11).

Die rechtliche Beratung der Gerichte an den Amtstagen beschränkt sich auf verfahrenseinleitende Fragen. „*Am Amtstag wird (...) keine parteiliche Rechtsberatung geleistet und man kann sich nicht über allgemeine Rechtsfragen informieren*“ (Bundesministerium für Justiz 2017: 18). Allerdings gibt es keine amtlichen Zahlen darüber, wie viele Personen dieses Service in Anspruch nehmen. Nur im Rahmen eines Modellversuchs wurden an den Bezirksgerichten Salzburg und an dem Bezirksgericht Wien Floridsdorf 150 Parteien mittels Fragebögen über ihre Erfahrungen befragt. Die Ergebnisse waren gemischt. Auch die Richter und Familienberater – bei dem Modellversuch ging es ausschließlich um die Familienberatung – wurden befragt. Die Beratung trug überwiegend zu einer klareren Wahrnehmung der Situation der Parteien bei. Der Anteil der Personen, die weitere Informationen einholen wollten, war hoch. (vgl. Bundesministerium für Justiz 2017: 20)

Seit dem Jahr 2007 gibt es auch Justiz-Ombudsstellen. Das sind Beschwerdestellen, die an den Oberlandesgerichten eingerichtet und für Beschwerden über alle Gerichte in ihrem Sprengel zuständig sind. Man kann sich dort allerdings nicht über Rechtsprechungsakte beschweren, es gehört jedoch durchaus zu den Aufgaben der Justiz-Ombudsstellen, den Bürgern die Rechtsprechungsakte zu erklären. „*Vielfach kann der juristische Laie eine gerichtliche Entscheidung oder Aufforderung nicht richtig deuten; die Justiz-Ombudsstellen werden hier – in*

Ergänzung zur erfolgreichen Einrichtung des Amtstages, die unangetastet bleibt – eine wichtige Informationsaufgabe haben, ohne in ein laufendes Verfahren einzugreifen“ (Bundesministerium für Justiz 2017: 25). Die statistischen Daten bestätigen, dass es merklich mehr Informationsansuchen als Beschwerden gibt. Rund 39% der Kontakte des Jahres 2010 – es handelt sich dabei um die aktuellsten Daten des im Jahr 2017 veröffentlichten Rechtsfürsorgeberichtes – betrafen Rat und Auskunft. Nur 7% der Kontakte betrafen Beschwerden über das Verhalten von Justiz-Mitarbeitern (vgl. Bundesministerium für Justiz 2017: 26).

Auffällig ist aus den wenigen verfügbaren statistischen Daten das Bedürfnis der Bevölkerung nach Fachwissen im Zusammenhang mit Gerichtsverfahren. Der Bildungsgrad einer Bevölkerung ist dabei ein wichtiger Aspekt. In Folge werden deshalb ausgewählte statistische Daten über den Stand der Bildung der Österreicherinnen und Österreicher zusammengefasst, die der Publikation „Bildung in Zahlen 2015/2016“ (vgl. Statistik Austria 2017b) entnommen wurden. Der Bevölkerungsstand wird darin für das Jahr 2015 mit 8,6 Millionen Personen angegeben, darunter befanden sich 827.000 schulpflichtige Kinder und Jugendliche (vgl. Statistik Austria 2017b: 10).

Zu Jahresbeginn 2016 betrug der Bevölkerungsanteil der in Österreich lebenden Ausländer 14,6%. Die ausländische Bevölkerung lebt vornehmlich in Städten, wo ihr Anteil bei durchschnittlich 20,4% der Stadtbevölkerung liegt. In Wien liegt ihr Anteil bei 38,3%. Der Anteil der schulpflichtigen Kinder, deren Umgangssprache nicht Deutsch war, betrug im Schuljahr 2015/2016 insgesamt 23,8%. (vgl. Statistik Austria 2017b: 8-19)

Das Programme for International Student Assessment (PISA) ist ein Projekt, mit dem Basiskompetenzen von Schülerinnen und Schülern erfasst werden, *„die in modernen Gesellschaften für eine befriedigende Lebensführung in persönlicher und wirtschaftlicher Hinsicht sowie für eine aktive Teilnahme am gesellschaftlichen Leben notwendig sind“* (vgl. Baumert et al. 2001: 16). Alle Länder, die Mitglieder der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) sind, nehmen an diesem Programm teil. Alle drei Jahre werden mit wechselndem Schwerpunkt diese drei Kompetenzen erfasst, die Lese-Fähigkeiten von Schülern als Schwerpunktkompetenz wurden in den Jahren 2000 und 2009 erfasst (vgl. Statistik Austria 2017b: 126). Die Lesekompetenz war bei der letzten PISA-Erhebung im Jahr 2015 kein Hauptfokus, dieser lag auf den Naturwissenschaften. Bei der Lesekompetenz erreichten die österreichischen Schülerinnen und Schüler in diesem Jahr durchschnittlich 485 Punkte und lagen damit unter dem OECD-Durchschnittswert von 493 Punkten. Die Schülerinnen und Schüler von 21 der teilnehmenden 35 Länder erreichten somit bessere Werte als die österreichischen Schülerinnen und Schüler (vgl. Statistik Austria 2017b: 128). Lesekompetenz bedeutet, dass man fähig ist, Informationen aus einem Text herauszufiltern und verstehen kann, was man

gelesen hat. Außerdem muss man den gelesenen Text interpretieren und reflektieren können (vgl. Vogrin 2009: 26).

In Österreich bestehen nicht nur geschlechtsspezifische Unterschiede zwischen den Kompetenzen von Jugendlichen. *„Ebenso ist der Zusammenhang zwischen dem sozioökonomischen Status der Familie und dem Kompetenzniveau der Jugendlichen in Österreich im internationalen Vergleich als sehr hoch einzustufen“* (Statistik Austria 2017b: 128).

Die Schulbildung der Eltern, die regionale Herkunft in Österreich sowie das Angebot von Bildungseinrichtungen in der Umgebung des Wohnorts der Kinder und Jugendlichen beeinflusst die Bildungslaufbahn der österreichischen Bürgerinnen und Bürger (vgl. Statistik Austria 2017b: 36). 17,7% der österreichischen Studenten kommt aus Familien, in denen sowohl der Vater als auch die Mutter einen akademischen Abschluss haben. 29,1% der österreichischen Studienanfänger hatten im Studienjahr 2015/2016 zumindest einen akademisch gebildeten Vater. Im Gegensatz dazu betrug der Anteil der Studienanfänger, deren Eltern beide nur einen Pflichtschulabschluss hatten, nur 3,7% (vgl. Statistik Austria 2017b: 36). *„Für Kinder, deren Eltern einen niedrigen formalen Bildungsabschluss haben, ist es vergleichsweise schwierig, einen Bildungsabschluss einer höheren Schule oder einer Universität zu erreichen“* (Statistik Austria 2017b: 100).

3.6.3 Finanzielle Ressourcen

Den Aspekten von Macht und Machtbeziehungen kommt bei Gerichtsverfahren eine besondere Bedeutung zu, da es dabei um ganz grundsätzliche Fragen von Chancengleichheit geht. Rothe (1981) unterscheidet zwischen drei Arten von Chancengleichheit: den Leistungs- und Verdienstchancen, den Entfaltungschancen und den Lebens- und Teilhabechancen (vgl. Rothe 1981: 50-85). Wer nicht genug verdient, kann nicht in vollem Umfang am Leben teilhaben – und dazu gehört auch die Möglichkeit, sich Gerichtsverfahren finanziell leisten zu können.

Die soziale Ungleichheit ist ein grundlegendes Forschungsthema der Soziologie. Eine zentrale Frage ist, *„welches Ausmaß an gesellschaftlicher Bevorzugung und Benachteiligung tolerabel ist und welche Lebenschancen für alle Menschen garantiert sein sollen“* (Barlösius 2004: 9). Finanzielle Ressourcen sind ein wichtiger Aspekt, wenn es um gesellschaftliche Bevorzugung und Benachteiligung geht. Einer der von Michel Foucault definierten fünf Punkte, die Machtbeziehungen beeinflussen, betrifft die instrumentellen Modalitäten von Machtbeziehung (z.B. Waffengewalt, Worte, ökonomische Ungleichheit). Finanzielle Ressourcen sind in Gerichtsverfahren von großer Bedeutung, hier kommt also der Aspekt der ökonomischen Ungleichheit

zum Tragen. Die hohen Kosten von Gerichtsverfahren wurden in dieser Arbeit schon mehrmals thematisiert, und der Gesetzgeber erkennt die Gefahr, dass Personen mit geringen finanziellen Ressourcen in Gerichtsverfahren benachteiligt werden. Der *Justizbericht Rechtsfürsorge* identifiziert als eine von mehreren Zielgruppen „*materiell existenzgefährdete Personen*“ (Bundesministerium für Justiz 2017: 12); für diese Zielgruppe sollen materielle Defizite ausgeglichen werden (vgl. Bundesministerium für Justiz 2017: 11). Eine weitere Zielgruppe sind Menschen mit kulturtechnischen Defiziten, wozu auch sprachliche Defizite gezählt werden. Für sie werden im Rahmen der Rechtsfürsorge Dolmetscher bereitgestellt (vgl. Bundesministerium für Justiz 2017: 11).

Finanzielle Ressourcen hängen stark von der Bildung der Menschen ab. Im Jahr 2014 hatten 19,1% der österreichischen Bevölkerung nur einen Pflichtschulabschluss, 30,1% hatten einen Abschluss von einer mittleren oder höheren Schule, 34,6% einen Lehrabschluss. 16,2% konnten einen Akademie- oder Hochschulabschluss vorweisen (25-64-jährige Personen) (vgl. Statistik Austria 2017b: 96.). Zwischen Bildung und der Erwerbstätigenquote, die über die Teilnahme am Arbeitsmarkt Auskunft gibt, besteht ein enger Zusammenhang. Die Erwerbstätigenquote von Personen, die nur einen Pflichtschulabschluss hatten, betrug im Jahr 2016 nur 45,2%. Auch zwischen Arbeitslosenquoten und Bildungsabschlüssen besteht ein enger Zusammenhang. Die Arbeitslosenquote von Personen mit Pflichtschulabschluss lag im Jahr 2016 bei 13,4%; bei Akademikern betrug sie nur 3,8%. (vgl. Statistik Austria 2017b: 104)

Die Daten des Jahres 2014 zeigen außerdem, dass höher gebildete Personen nicht nur öfter, sondern auch länger erwerbstätig sind. Die Erwerbstätigenquote von 60-jährigen Männern mit einem akademischen Abschluss lag bei 80,4%, bei gleichaltrigen Männern mit Pflichtschulabschluss aber nur bei 39,5%. Bei 60-jährigen Frauen mit Pflichtschulabschluss sind die Werte noch schlechter, nur 18,3% sind in diesem Alter noch erwerbstätig.

Der Bildungsabschluss beeinflusst dadurch auch den Lebensstandard der österreichischen Bevölkerung. Dieser wird gemessen mit dem verfügbaren Haushaltseinkommen. Dieses lag bei Personen mit Pflichtschulabschluss 16,2% unter dem Durchschnitt der Bezieher aller verfügbaren Haushaltseinkommen. Das verfügbare Haushaltseinkommen von Akademikern lag hingegen 34,5% über dem Durchschnitt. (vgl. Statistik Austria 2017b: 104)

Eine niedrigere Schulbildung führt auch zu einer höheren Armutsgefährdung. „*Von Armutsgefährdung spricht man, wenn das mit EU-Skala bedarfsgewichtete verfügbare Haushaltseinkommen (Äquivalenzeinkommen) unter der Armutsgefährdungsschwelle von 60% des Medians dieses Einkommens liegt*“ (vgl. Statistik Austria 2017b: 104).

In Österreich lag der Wert für das Nettoeinkommen eines Einpersonenhaushaltes der Armutsgefährdung bei 1.185,00 Euro netto pro Monat. 14,1% der Personen in Österreich hatten ein

Nettoeinkommen, das unter diesem Schwellwert lag. Personen mit niedrigeren Schulabschlüssen waren stärker armutsgefährdet als höhere gebildete Bürgerinnen und Bürger. 22,1% der Personen mit Pflichtschulabschluss waren armutsgefährdet. Bei Personen mit einem Akademie- oder Hochschulabschluss lag der Anteil bei 10,8%. (vgl. Statistik Austria: 104)

3.6.4 Zeit

Finanzielle Ressourcen und juristisches Fachwissen sind zwei Defizite, die in dem *Justizbericht Rechtsfürsorge* des Bundesministeriums für Justiz identifiziert wurden. Es werden Maßnahmen ergriffen, um diese Defizite auszugleichen (vgl. Bundesministerium für Justiz 2017:12). Im Rahmen dieser Arbeit wurde eine weitere Ressource identifiziert, die im Zusammenhang mit Gerichtsverfahren von großer Bedeutung ist: Zeit.

„Zeit ist als sozialer Faktor (...) empirisch äußerst wirksam“ (Burkolter-Trachsel 1981: 72), nämlich dann, wenn ein gewähltes Sanktionspotential zu viel Zeit in Anspruch nimmt. „Zeit ist in begrenzter Qualität vorhanden und es kann nicht angenommen werden, dass sie den Sanktionsinhabern immer in gleicher Weise zur Verfügung steht“ (Burkolter-Trachsel 1981: 72). Wenn Zeit ein Faktor ist, der Machtbeziehungen beeinflusst, dass ist er auch als Faktor bei Gerichtsverfahren zu berücksichtigen. Wenn Gerichtsverfahren viel Zeit in Anspruch nehmen, kann das abschreckend wirken. Der Rechtsfürsorgebericht des Justizministeriums liefert einen Hinweis darauf, dass Zeit bei Gerichtsverfahren ein Faktor ist. Bei den im Jahr 2007 eingerichteten Justiz-Ombudsstellen fielen im Jahr 2010 von den insgesamt zirka 4.000 Kontakten in Österreich 39% in die Kategorie Rat und Auskunft. 31% der Kontakte betrafen eine bestimmte Rechtsprechung. Immerhin 10% der Kontakte fielen in die Kategorie Verfahrensdauer (vgl. Bundesministerium für Justiz 2017: 26).

4 SWOT-Analyse: WEG 2002 - Gerichtsanträge

In diesem Kapitel der Arbeit wird eine SWOT-Analyse über die Rechte von Eigentümern in Bezug auf gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen durchgeführt. Stärken und Schwächen, Risiken und Chancen werden identifiziert und in einer SWOT-Matrix dargestellt. Die Ergebnisse der SWOT-Analyse zeigen das Potential für Veränderungen auf.

4.1 Stärken

Informalität des Außerstreitverfahrens: Eine der Stärken des Außerstreitverfahrens ist, dass es sich durch eine größere Informalität auszeichnet als der streitige Zivilprozess. Die größere Informalität zeichnet sich zum Beispiel durch die Möglichkeit aus, sich in der ersten und zweiten Instanz selbst vor Gericht zu vertreten (vgl. AußStrG: § 4 Abs 1); darüber hinaus gibt es auch einen größeren Schutz für Parteien, die sich selbst vertreten. Es besteht für die Richter auch eine erweiterte Anleitungs- und Belehrungspflicht, wobei die Richter dabei von der Annahme ausgehen sollen, dass diejenige Partei, die sich selbst vor Gericht vertritt, keine Rechtskenntnis hat (vgl. Kreiseder 2016: 67). Das Außerstreitgesetz ist eine vom Staat legitimierte Ressource von Macht, die allen Staatsbürgern prinzipiell gleich viel Macht erteilt.

Der Staat greift jedoch bei manchen Gerichtsverfahren – zum Beispiel bei streitigen Verfahren, die nicht im Rahmen des Außerstreitgesetzes zu verhandeln sind – in das Machtverhältnis ein, wenn er Bestimmungen erlässt, die den Handlungsspielraum von Parteien einschränken. Von der Höhe des Streitwertes hängt in vielen Gerichtsverfahren ab, ob eine Vertretungspflicht besteht. Da der Streitwert mit 5.000 Euro relativ gering angesetzt ist, wird der Handlungsspielraum von Parteien schon früh eingeschränkt (vgl. ZPO: § 27 Abs 1). Zwar gilt die Bestimmung für beide Parteien eines Gerichtsverfahrens, aber die Macht wird trotzdem faktisch ungleich verteilt, wenn eine Gerichtspartei eine natürliche Person (mit geringem Einkommen) ist, und die andere Partei eine juristische Person – z. B. eine Firma –, die ungleich mehr finanzielle Ressourcen zur Verfügung hat. Ob eine absolute oder relative Anwaltpflicht vorgeschrieben wird, ist abhängig von der Art der Gerichtsverfahren und muss im Einzelfall analysiert werden. Bei Gerichtsanträgen auf Überprüfung der Abrechnung in wohnrechtlichen Angelegenheiten herrscht in erster Instanz keine Vertretungspflicht. Finanzielle Ressourcen sind ein Aspekt von Macht, dem bei Gerichtsverfahren aller Art eine große Bedeutung zukommt.

Informationsressourcen: Die Gesetze informieren die Bürgerinnen und Bürger umfassend über alle Aspekte in Bezug auf Gerichtsverfahren. Eine Partei, die einen wohnrechtlichen Gesetzesantrag (vgl. WEG 2002: § 52) im Außerstreitverfahren (vgl. AußStrG) einleiten will, findet in den Gesetzestexten alle dafür notwendigen Informationen. Informationen sind eine große

Machtressource, die aber nicht allen Personen in gleichem Ausmaß zur Verfügung steht. Burkolter-Trachsel (1981: 34) unterscheidet zwischen drei Arten von Macht. Für alle dieser drei Arten ist die Fähigkeit zur Macht ein wesentliches Element und eine Voraussetzung für die anderen beiden Formen von Macht. Demjenigen, dem das nötige Fachwissen fehlt – etwa aufgrund von niedriger Bildung –, fehlt auch die Fähigkeit hypothetisch mögliche Macht auszuüben. Diese ist aber eine Voraussetzung für potentielle Macht, die wiederum eine Voraussetzung für eine manifestierte Macht ist. Wer aufgrund niedriger Bildung nicht fähig ist, sich das nötige Fachwissen für Gerichtsanträge anzueignen, der hat auch keine Möglichkeit, Macht in irgendeiner Form zu manifestieren.

Mündigkeit der Normunterworfenen: Eine große Schwäche des österreichischen Justizsystems ist, dass kaum statistische Daten über Gerichtsverfahren und ganz allgemein über die Teilnahme der Bürgerinnen und Bürger am österreichischen Justizsystem existieren. In dem *Rechtsfürsorgebericht* des Justizministeriums (vgl. Bundesministerium für Justiz 2017: 61) gibt es einen Hinweis auf eine einzige Studie über Verfahrenshilfe (vgl. Lercher 2012: 190-213). In dieser Studie werden Zahlen über die große Zunahme der Verfahrenshilfeanwälte im Jahr 2010 gemacht. Als eine mögliche Erklärung für die Zunahme von Gerichtsverfahren, bei denen Verfahrenshilfeanwälte beigelegt wurden, wird die „*Mündigkeit der Normunterworfenen*“ (Bundesministerium für Justiz 2017: 60) ins Spiel gebracht. Das ist ein Hinweis darauf, dass die Bürgerinnen und Bürger verstärkt Gerichtsverfahren in Anspruch nehmen oder nehmen wollen. Aber eine einzige Studie zu diesem Aspekt, die zudem schon veraltet ist, ist keine ausreichende Datengrundlage, um Entwicklungen zu identifizieren und zu analysieren. Auch in diesem Zusammenhang sind fehlende wissenschaftliche Studien ein Faktor, welcher die Interpretation über die Inanspruchnahme der Bürgerinnen und Bürger des österreichischen Justizsystems – und ihre allfällige Mündigkeit in Bezug auf Gerichtsverfahren – verbietet. Das ist aber auch eine Chance, denn allfällige zukünftige wissenschaftliche Studien über die Mündigkeit der Bürgerinnen und Bürger können dazu beitragen, diese Forschungslücke zu schließen, weshalb sie als Stärke identifiziert wird. In Bezug auf Macht kann hierbei der Begriff der manifestierten Macht verwendet werden: die Studie liefert Hinweise darauf, dass die österreichischen Bürgerinnen und Bürger bereit sind, ihre hypothetische Macht (definiert durch Fähigkeit) nicht nur in potentielle Macht (definiert als Fähigkeit, angereichert mit der Tendenz zum Handeln) umzuwandeln, sondern sie ergreifen Handlungen und manifestieren dadurch ihre potentielle Macht.

Teilnahme an Beschlüssen und Eigentümerversammlungen: Zwei der wichtigsten Rechte von Wohnungseigentümern sind die Teilnahme an Beschlüssen (vgl. Weg 2002: § 24) und Eigentümerversammlungen (vgl. WEG 2002: § 25). Zwar garantiert die Beschlussfassung

nicht, dass der Hausverwalter die Beschlüsse auch wirklich umsetzt, aber eine aktive Teilnahme an der Beschlussfassung einer Wohnungseigentümergeinschaft vergrößert das Wissen über die Angelegenheiten einer Liegenschaft und auch über die Rechte und Pflichten von Eigentümern, der Eigentümergeinschaft und des Hausverwalters. Die Kontrolle des Hausverwalters setzt eine aktive Teilnahme der Eigentümer an der Verwaltung der Liegenschaft voraus. Wenn Eigentümer ihre Rechte laufend wahrnehmen, verringert sich dadurch auch die Wahrscheinlichkeit, dass es zu gerichtlichen Auseinandersetzungen kommt.

Wenn Wohnungseigentümer an Beschlüssen und Eigentümerversammlungen teilnehmen, nehmen sie an Machtbeziehungen teil, denn soziale Beziehungen aller Art sind ein Aspekt von Macht (vgl. Weber 1922: 28). Eigentümer, die an Beschlussfassungen nicht teilnehmen, haben zwar eine hypothetische Macht, aber nur Eigentümer, die an Beschlüssen aktiv mitwirken, manifestieren ihre hypothetische Macht (vgl. Burkolter-Trachsel 1981: 34).

Transparenz: Das Bemühen um Transparenz ist aus den öffentlich verfügbaren Informationen ersichtlich. Alle Gesetze sind in dem Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes (RIS) jederzeit in ihrer aktuellen Fassung online abrufbar. Auch die OGH-Judikatur kann abgerufen werden. Auf der Webseite des Bundesministeriums für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz werden alle wichtigen Informationen über die Verfahrenshilfe zusammengefasst (vgl. Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz o.J.a.) und das Antragsformular steht als Download zur Verfügung (vgl. Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz o.J.b.). Als rechtsfürsorgliche Maßnahme können Bürgerinnen und Bürger an den Amtstagen der Gerichte in eingeschränktem Umfang Auskunft und Rechtsbelehrung begehren (vgl. Bundesministerium für Justiz 2017: 11). Auch die Justiz-Ombudsstellen tragen zur Transparenz über das österreichische Justizsystem bei (vgl. Bundesministerium für Justiz 2017: 25).

Verfahrenshilfe: Das Staatsgrundgesetz besagt, dass alle Staatsbürger vor dem Gesetz gleich sind (StGG: Art. 2), und auf Grundlage dieses Gesetzes wurden mehrere Maßnahmen getroffen, um benachteiligte Bevölkerungsgruppen zu unterstützen. Die Verfahrenshilfe kann für Gerichtskosten und unter bestimmten Bedingungen auch für Anwaltskosten beantragt werden. Im Zusammenhang mit der Verfahrenshilfe sind zwei Aspekte von Macht relevant: finanzielle Ressourcen und Wissen. Man kann Verfahrenshilfe nur dann beantragen, wenn man weiß, dass sie existiert; man muss sich über die Modalitäten erkundigen und die Informationen sinnerfassend lesen können. Das Bildungsniveau eines Menschen ist demnach von großer Bedeutung, bevor überhaupt ein Antrag auf Verfahrenshilfe gestellt werden kann. Wenn Menschen mit niedriger Bildung schon bei dem Ansuchen um Verfahrenshilfe scheitern, dann mangelt es ihnen an der Macht-Ressource Wissen, die eine Voraussetzung dafür ist, dass die finanzielle Macht-Ressource der Verfahrenshilfe in Anspruch genommen werden kann.

4.2 Schwächen

Ansprüche gegen Miteigentümer: Wie die Analyse der Ansprüche von Wohnungseigentümern gezeigt hat, haben Wohnungseigentümer die meisten Ansprüche gegen ihre eigenen Miteigentümer. Nur in wenigen Fällen sind Gerichtsanträge gegen die Eigentümergemeinschaft als juristische Person zu stellen (vgl. WEG 2002: § 16 Abs 3, § 18 Abs 1). Wohnungseigentümer haben merklich mehr Ansprüche gegen die Hausverwaltung als etwa gegen die Eigentümergemeinschaft, vor allem wenn es um die Durchsetzung der Verwalterpflichten geht (vgl. WEG 2002: § 20 Abs 2-7). Aber in diesen Fällen ist in den Gerichtsanträgen nicht nur der Verwalter Antragsgegner, sondern auch die Miteigentümer sind Antragsgegner. Zusätzlich dazu gibt es zahlreiche direkte Ansprüche gegen Miteigentümer, die durch Gerichtsverfahren geklärt werden müssen. Dazu zählen Differenzen über den Nutzwert (vgl. WEG 2002: § 9 Abs 2), Streitigkeiten über Veränderungen an der Fassade der Liegenschaft (vgl. WEG 2002: § 16 Abs 2) oder Differenzen über die Benützung der allgemeinen Liegenschaftsteile (vgl. WEG 2002: § 17 Abs 2) sowie zahlreiche weitere Punkte. Die einzelnen Streitpunkte, in denen Wohnungseigentümer direkte Ansprüche gegen ihre Miteigentümer vor Gericht durchsetzen können, ist lang.

Im Zusammenhang mit den Ansprüchen gegen Miteigentümer kommen – wie auch schon bei dem Punkt über die Teilnahme an Beschlüssen und an der Eigentümerversammlung – Machtbeziehungen zum Einsatz. Wie in der Arbeit bereits angeführt wurde, sind bei Machtbeziehungen nicht nur echte Machtverhältnisse relevant, sondern auch psychologische Aspekte. Wenn ein Wohnungseigentümer bestimmte Handlungen eines anderen Miteigentümers erwartet – und sich dadurch von eigenen Handlungen abschrecken lässt – kommt potentieller Macht eine große Bedeutung zu. Die Art und Ziele, die durch die Beeinflussung des Handelns des Anderen verfolgt werden sowie die instrumentellen Modalitäten der Machtbeziehung (z.B. Androhung eines Gerichtsantrags) sind zwei von Michel Foucaults fünf Punkten, die bei der Analyse von Machtbeziehungen berücksichtigt werden müssen (vgl. Foucault 2005: 259-260). Auch das Sanktionspotential muss im Zusammenhang mit den Machtbeziehungen zwischen Miteigentümern berücksichtigt werden. Das Sanktionspotential beschreibt die Fähigkeit einer Partei, den Handlungsspielraum eines anderen Menschen zu beeinflussen und einzuschränken (vgl. Burkolter-Trachsel 1981: 39-40). Wenn ein Wohnungseigentümer einen Gerichtsantrag einreicht, werden die anderen Wohnungseigentümer oder die Hausverwaltung zum Handeln gezwungen. Sie müssen auf das Begehren des Antragstellers antworten.

Größere Formalität als Schlichtungsverfahren: Zwar ist das Außerstreitverfahren informeller als der Streitige Zivilprozess, es ist aber formaler und aufwendiger als ein Verfahren vor einer Schlichtungsstelle. Schlichtungsstellen für wohnrechtliche Angelegenheiten stehen aller-

dings für die Beilegung von Streitigkeiten nur Mietern und Vermietern zur Verfügung. In Bereichen des Wohnungseigentums ist die Wiener Schlichtungsstelle zum Beispiel nur die die Festsetzung des Nutzwertes zuständig (vgl. Stadt Wien o.J.a.: o.S.).

Informationslücken: Zwar ist das Bemühen des Staates um Transparenz erkenntlich und in den Gesetzen findet man alle Informationen über die Einleitung und den Verlauf eines Gerichtsverfahrens (vgl. AußStrG, JN), aber die Interpretation der Gesetze ist so kompliziert, dass dazu eine Fülle an Büchern mit Kommentaren veröffentlicht werden. Auch die Gesetzeskommentare sind nicht immer einfach zu interpretieren. Als Beispiel dient hierfür das in dieser Arbeit ausführlich dokumentierte Bemühen, die Vertretungspflicht im Außerstreitverfahren im Zusammenhang mit der Höhe des Streitwerts (vgl. JN: §54) und der Zuständigkeit (vgl. JN §49) des Bezirksgerichts zu klären. Es sind so viele Variablen zu berücksichtigen und es existieren so viele Ausnahmen, dass die Vertretungsregeln im Außerstreitverfahren *„an Kompliziertheit kaum noch zu überbieten sind“* (Rechberger 2013: 42). Für rechtsunkundige Personen ist es kaum möglich, einzelne Punkte – wie etwa den Streitwert, die Vertretungspflicht oder die Zuständigkeit des Gerichts – allein abzuklären. Hier bestehen Informationslücken. Es reicht nicht aus, Kommentare zu Gesetzestexten zu veröffentlichen, die wiederum nur für Juristen verständlich sind. Es fehlen schriftliche Informationen zu einzelnen Punkten in Verbindung mit der Durchführung von Gerichtsverfahren, die auch von Bürgerinnen und Bürgern ohne juristische Ausbildung – und mit durchschnittlichem bzw. geringem Bildungsgrad – gelesen und verstanden werden können.

Gerade im Zusammenhang mit Informationslücken kommt dem Bildungsgrad eine große Bedeutung zu. Zu Jahresbeginn 2016 betrug der Bevölkerungsanteil der in Österreich lebenden Ausländer 14,6%, in Wien lag der Anteil bei 38,3%. Der Anteil der schulpflichtigen Kinder, deren Umgangssprache nicht Deutsch war, betrug im Schuljahr 2015/2016 insgesamt 23,8%. (vgl. Statistik Austria 2017b: 8-19) Zwar gibt es rechtsfürsorgliche Maßnahmen des Staates, die darauf abzielen, Menschen mit sprachlichen Defiziten etwa mit Dolmetschern zu unterstützen (vgl. Bundesministerium für Justiz 2017: 11), aber da aktuelle statistische Daten über die Teilnahme an Gerichtsverfahren fehlen, kann nicht beurteilt werden, inwieweit die rechtsfürsorglichen Maßnahmen für diese Bevölkerungsgruppe ausreichen.

Ein weiterer Aspekt, den es im Zusammenhang mit Bildung zu beachten gilt, ist die Lesekompetenz. Die Verständlichkeit von Gesetzestexten wurde als eine Schwäche kategorisiert, da diese Texte von rechtsunkundige Personen ohne Erklärungen oft nicht richtig interpretiert oder verstanden werden können. Im Rahmen der PISA-Tests werden unter anderem die Lese-Fähigkeiten von Schülern getestet, zuletzt in den Jahren 2000 und 2009 (vgl. Statistik Austria 2017b: 126). Bei der Lesekompetenz erreichten die österreichischen Schülerinnen und Schü-

ler im Jahr 2009 durchschnittlich 485 Punkte und lagen damit unter dem OECD-Durchschnittswert von 493 Punkten. Die Schülerinnen und Schüler von 21 der teilnehmenden 35 Länder erreichten somit bessere Werte als die österreichischen Schülerinnen und Schüler (vgl. Statistik Austria 2017b: 128). Wenn Schülerinnen und Schüler nicht mehr fähig sind, einfache Texte sinnerfassend zu verstehen, dann ist es für sie unmöglich, Gesetzestexte sinnerfassend zu lesen. Das bedeutet aber, dass Menschen, die nicht sinnerfassend lesen können, faktisch auch keine Möglichkeiten haben, sich selbst vor Gericht zu vertreten. Denn das dafür notwendige Fachwissen müssen sich Bürgerinnen und Bürger, die sich selbst vor Gericht vertreten wollen, zuerst aneignen, und dafür ist die Lektüre von zahlreichen Gesetzestexten – und die richtige Interpretation dieser Gesetzestexte – eine Voraussetzung. Je geringer der Bildungsgrad, und je schlechter die Lesekompetenz eines Menschen ist, desto geringere Chancen hat er, selbstständig erfolgreich Gerichtsanträge zu stellen. Über den Bildungsgrad der Menschen, die Gerichtsanträge entweder selbst stellen oder durch Anwälte stellen lassen, gibt es allerdings keine statistischen Daten. Hier gibt es eine Forschungslücke.

Bei Informationslücken kommt der Machtressource Wissen eine große Bedeutung zu. Auch hier gilt, was bereits in dem Abschnitt über die Verfahrenshilfe bzw. in dem Abschnitt über die Informationsressourcen zusammengefasst wurde. Je geringer der Bildungsgrad, desto geringer die hypothetische Macht, die eventuell dann gar nicht manifestiert werden kann (vgl. Burkolter-Trachsel 1981: 34).

In diesem Zusammenhang ist auch die Machtressource Zeit von Bedeutung, die bei allen Punkten, bei denen es um Wissen und Bildung geht, ein zusätzlicher Machtfaktor ist. Wissen und Bildung kann man sich prinzipiell immer aneignen, aber das kann viel Zeit in Anspruch nehmen. Wer bereit ist, viel Zeit zu investieren, um sich Wissen anzueignen, kann den Machtfaktor Zeit zu seinem Vorteil nutzen.

Schutz von Standesinteressen: In einer Arbeit, die sich mit Gesetzestexten beschäftigt, ist die größte Herausforderung für einen rechtsunkundigen Autor die richtige Interpretation der gelesenen Gesetzestexte. Die Interpretation der Vertretungspflicht in dieser Arbeit kann dafür etwa als Beispiel dienen. Dazu kommen für jeden wissenschaftlichen Autor Fragen nach den Gründen für bestimmte Regelungen. Bei der Vertretungspflicht für bestimmte Gerichtsverfahren ist der Schutzgedanke eine logische erste Erklärung dafür, dass es eine Vertretungspflicht gibt. Das erklärt aber nicht automatisch, warum der Gesetzgeber die Höhe des Streitwertes, ab dem bei bestimmten Verfahren eine Vertretungspflicht wirksam wird, mit 5.000 Euro festlegt (vgl. ZPO: § 27 Abs 1), oder warum die Bezirksgerichte nur für Anträge und Klagen bis zu einem Streitwert von 15.000 Euro (vgl. JN: § 50) zuständig sind. Aus den Gesetzestexten sind die Gründe für solche Entscheidungen nicht ersichtlich, und auch in zahlreichen veröffentlichten Kommentaren zu diesen Texten findet man dazu keine Erklärungen. In einem Buch, in

dem das Außerstreitgesetz kommentiert wird, ist eine zum Schutzgedanken alternative Erklärung für die Streitwertgrenze zu finden, ab der eine Vertretungspflicht wirksam wird: der Schutz der Standesinteressen von Anwälten (vgl. Rechberger 2013: 41-42) hat sich in diesem Zusammenhang auf den Gesetzestext ausgewirkt. Das wirft interessante Fragen im Zusammenhang damit auf, wessen Interessen in einem Justizsystem im Vordergrund stehen sollten – die Interessen der Bürgerinnen und Bürger oder die Interessen der Anwälte –, und in welchem Ausmaß solche Regelungen zum Schutz von Standesinteressen für die steigenden Kosten von Gerichtsverfahren mit verantwortlich sind. Wissenschaftliche Studien zu solchen Fragen fehlen zur Gänze.

Wenn Standesinteressen vom Gesetzgeber geschützt werden, ist die Legitimation eine Machtressource, die demjenigen, dessen Interessen geschützt werden, einen Machtvorteil erteilt. Wenn der Gesetzgeber eine Anwaltpflicht zwingend vorschreibt, obwohl eine Partei eventuell gar keinen Anwalt engagieren will, kommt der Machtfaktor der Legitimität zum Einsatz. Wie bereits in dem Abschnitt über die Informalität des Außerstreitverfahrens dargelegt wurde, kann das auch zu einer ungleichen Machtverteilung der Parteien führen, wenn sich etwa in einem (streitigen) Gerichtsverfahren eine natürliche und eine juristische Person mit unterschiedlichen finanziellen Ressourcen gegenüberstehen. Anzunehmen ist, dass sich Menschen mit geringen finanziellen Ressourcen nicht dazu entscheiden, sich selbst vor Gericht zu verteidigen, falls das möglich ist, sondern gleich zur Gänze davon Abstand nehmen, einen Gerichtsantrag zu stellen oder eine Klage einzureichen. Hohe Anwaltskosten sind ein Grund, weshalb sich viele Menschen keine Prozesse mehr leisten können, und eine relative oder absolute Anwaltpflicht verstärkt in diesem Punkt das Ungleichgewicht von Macht noch zusätzlich.

Statistische Daten: Die Analyse der statistischen Daten über die Wohnsituation der Österreicherinnen und Österreicher hat gezeigt, dass zwar zahlreiche Daten erhoben werden, aber keine Daten über den direkten Zusammenhang zwischen Wohnungseigentum und Einkommen. Wohnungseigentümer sind nicht automatisch wohlhabend, und 48% der Wohnungseigentümer gaben im Jahr 2016 an, dass die Wohnkosten für sie eine gewisse Belastung waren; 9% der Wohnungseigentümer empfanden die Wohnkosten sogar als starke Belastung (vgl. Statistik Austria 2017c: 74). Gerichtsverfahren sind teuer, nicht jeder Wohnungseigentümer wird sich Gerichtsverfahren (oder eine Rechtsvertretung) leisten können. Gleichzeitig besteht aber die Gefahr, dass Wohnungseigentümer – eventuell auf Grund dieses Eigentums – keinen Anspruch auf Rechtsbeihilfe haben. Fehlende Daten über Zusammenhänge bedeuten nicht, dass es kein Problem gibt. Die Angaben von 57% der Wohnungseigentümer, die Wohnkosten als gewisse oder starke Belastung empfinden, deuten eher darauf hin, dass bei dieser Zielgruppe ein Problem existiert, das nicht erkannt wird. Fehlende statistische Daten über den

direkten Zusammenhang zwischen Wohnungseigentum und Einkommen wurden deshalb als Risiko kategorisiert.

Fehlende statistische Daten konnten außerdem für zahlreiche Aspekte des Justizsystems identifiziert werden. Es existieren nur sehr wenige Studien, die teilweise auch schon sehr alt sind (vgl. Lercher 2012: 190-213, Bundesministerium für Justiz 2017: 32). Aber nur auf der Basis von wissenschaftlich fundierten Studien und statistischen Daten machen Maßnahmen, mit denen Schwächen ausgeglichen werden sollen, Sinn.

Verfahrenskosten: Im Jahr 2011 kritisierte die damalige Präsidentin des Wiener Landesgerichts die hohen Kosten von Gerichtsverfahren (vgl. Höller 2011). Im Zusammenhang mit den Verfahrenskosten sind aber nicht nur die tatsächlichen Kosten relevant, sondern auch die zu erwartenden Kosten. Es ist faktisch unmöglich, die Kosten für ein Gerichtsverfahren im Vorhinein abzuschätzen. Eine Broschüre des Österreichischen Rechtsanwaltskammertages über die Arten und Möglichkeiten von Honorarvereinbarungen mit Rechtsanwälten macht dies deutlich (vgl. Österreichischer Rechtsanwaltskammertag 2018: 3). Auch das Rechtsanwaltstarifgesetz, das eine Fülle von detaillierten Angaben darüber enthält, welche Summen Anwälte für bestimmte Aufgaben verrechnen dürfen, sind keine große Hilfe für Bürgerinnen und Bürger bei der Vorabschätzung von Gerichtskosten, da das RATG sehr viele Variablen enthält (z.B. auf Stundenbasis zu kalkulierende Summen). Wenn selbst Rechtsanwälte ihre eigenen Kosten vorab nicht abschätzen können, ist es für rechtsunkundige Bürgerinnen und Bürger unmöglich, die finanziellen Risiken eines Gerichtsverfahrens im Vorhinein abzuschätzen.

In diesem Zusammenhang muss die in dieser Arbeit erwähnte potentielle Macht erwähnt werden, die stärker sein kann als manifestierte Macht. Wenn sich eine Partei durch die zu erwartenden Kosten von Gerichtsverfahren abschrecken lässt, wird potentielle Macht ausgeübt. Dabei üben sowohl der Staat (etwa durch Gerichtsgebühren oder Gebührenansprüche von Zeugen und Sachverständigen) als auch der Antragsgegner (gegnerische Anwaltsgebühren) potentielle Macht aus, weil sowohl Staat als auch Antragsgegner Unkosten verursachen. Da der Gesetzgeber allerdings die einem Gegner zu ersetzenden Anwaltsgebühren in dem Rechtsanwaltstarifgesetz festlegt, geht auch in diesem Punkt die überwiegende Macht vom Staat aus. Wenn eine Partei sich durch die zu erwartenden Kosten von Gerichtsverfahren davon abhalten lässt, einen Gerichtsantrag einzubringen, wird Macht ausgeübt, auch wenn sie nicht manifestiert wird. (vgl. Burkolter-Trachsel 1981: 32).

Verständlichkeit der Gesetzestexte: Die Gesetzestexte sind zwar umfassend und enthalten alle für Gerichtsanträge und Gerichtsverfahren notwendigen Informationen, sie sind aber für rechtsunkundige Personen nicht leicht verständlich bzw. manchmal sogar überhaupt nicht verständlich. Die zahlreichen juristischen Fachbegriffe erschweren das Lesen der Gesetzestexte.

In den Gesetzestexten findet man zudem zahlreiche Querverweise auf andere Gesetze. Diese erschweren die Interpretation der Texte. Als Beispiel dient hier das Wohnungseigentumsgesetz (vgl. WEG 2002: §52). Dieses verweist auf bestimmte Paragraphen des Mietrechtsgesetzes, das wiederum auf andere Gesetze verweist bzw. in diesen Paragraphen anführt, welche Paragraphen von anderen Gesetzen nicht zutreffen. Dazu kommen dann noch besondere Bestimmungen. Für Juristen, die mit den Gesetzen vertraut sind, ist der Verweis auf andere Gesetze und Paragraphen kein besonderes Problem, da sie täglich mit Gesetzestexten arbeiten. Für rechtsunkundige Personen sind das allerdings Informationen, die mühsam aus zahlreichen Quellen zusammengetragen und anschließend zu einem einheitlichen Ganzen zusammengefügt werden müssen, damit die Gesetzestexte überhaupt verständlich werden. Dieser Punkt muss in Verbindung mit den Informationslücken gesehen werden. Wichtige Gesetzestexte sollten in leicht verständlicher Form – in der etwa auch die Querverweise ausformuliert und nicht nur als Paragraphen angeführt werden – einem größeren Publikum zugänglich gemacht werden, damit die Bürgerinnen und Bürger diese Gesetze besser verstehen. Der Machtfaktor Wissen ist in diesem Fall von großer Bedeutung.

Wiener Wohnungseigentum: Die Analyse der statistischen Daten hat gezeigt, dass die Struktur des Wohnungseigentums in Wien darauf hindeutet, dass in diesem Bundesland die meisten Gerichtsverfahren zu erwarten sind, und zwar unabhängig von der Einwohnerzahl. Denn die Struktur des Wohnungseigentums in Wien unterscheidet sich stark von der Struktur des Wohnungseigentums in den anderen Bundesländern. 47,3% der Hauptwohnsitzwohnungen im Jahr 2016 befanden sich in Gebäuden, in denen es maximal zwei Wohnungen gibt (vgl. Statistik Austria 2017a: 20). Wenn sich nur wenige Personen ein Haus teilen, verringert das die Wahrscheinlichkeit für Konflikte insofern, als diese Personen sehr leicht miteinander sprechen können: es muss einfach nur an einer einzigen Tür geläutet und mit einer Person gesprochen werden.

In manchen Bundesländern liegt der Anteil an kleinen Gebäuden mit einer geringen Anzahl von Wohnungen noch höher, im Burgenland wohnten im Jahr 2016 zum Beispiel 71,9% in Einfamilienhäusern. Das Konfliktpotential für wohnrechtliche Gerichtsverfahren ist dadurch in diesem Bundesland sehr gering. In Wien schaut die Situation allerdings ganz anders aus, nur 7,9% der Hauptwohnsitzwohnungen befanden sich in Gebäuden mit höchstens zwei Wohnungen (vgl. Statistik Austria 2017a: 20).

Auch bei Gebäuden mit mehr Wohnungen liegt Wien an der Spitze. Gebäude mit 20 oder mehr Wohnungen befanden sich vor allem in diesem Bundesland. In Wien lag der Prozentsatz dieser Gebäude bei 44%, der Österreich-Durchschnitt war im Jahr 2016 weitaus geringer, er lag bei 15,5% (vgl. Statistik Austria 2017a: 20). Es leben also vor allem Wienerinnen und Wiener in Gebäuden mit vielen Wohnungen, was das Konfliktpotential in Wien erhöht.

Die Zahl der Wohnungen pro Gebäude sagt allerdings noch nichts über die Rechtsverhältnisse in Bezug auf die Wohnungen aus. In Wien befanden sich im Jahr 2016 nur 18% der Hauptwohnsitzwohnungen im Eigentum (vgl. Statistik Austria 2017a: 20). 6% dieser Wiener Hauptwohnsitzwohnungen im Eigentum waren Häuser, 12% der Wiener Hauptwohnsitzwohnungen bestanden aus Wohnungseigentum (vgl. Statistik Austria 2017a: 22). Nur für diese 12% der Wienerinnen und Wiener ist das Außerstreitverfahren im Zusammenhang mit Streitigkeiten in Bezug auf das WEG 2002 relevant. Der Großteil der Wienerinnen und Wiener lebt nicht in Eigentumswohnungen.

4.3 Chancen

Maßnahmenflexibilität: Fehlende statistische Daten sind eine große Schwäche in Bezug auf die Inanspruchnahme des österreichischen Justizsystems. Diese Schwäche kann allerdings durch zusätzliche Studien ausgeglichen werden, und damit eröffnen sich eine Vielzahl an Möglichkeiten für Maßnahmen zur Verbesserung des Justizsystems. Einige Beispiele – hier wird auf in dieser Situationsanalyse identifizierte Schwächen zurückgegriffen – sind etwa Informationslücken, die geschlossen werden können, die Überarbeitung von Gesetzestexten, bei denen die Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger und nicht die Bedürfnisse von Landesvertretern im Vordergrund stehen, oder zusätzliche kostenlose Rechtsberatungsmöglichkeiten in Wien, da sich dort vor allem große Gebäude mit vielen Wohnungen befinden, was das Konfliktpotential zwischen den Wohnungseigentümern erhöht.

Schlichtungsstelle: Eine weitere Überlegung wäre, einige wohnrechtliche Agenden an Schlichtungsstellen zu übertragen, wie etwa Streitigkeiten über die Abrechnung. Dazu existiert bereits eine umfangreiche Judikatur, die Gerichte haben sich bereits ausführlich mit der Frage beschäftigt, wie eine ordentliche und richtige Abrechnung aussehen muss. Der Justizminister hat außerdem die Möglichkeit eine ÖNORM zu erlassen (WEG 2002: § 34 Abs 5). Die Erlassung einer ÖNORM würde weitere Klarheit schaffen und könnte dazu beitragen, dass Differenzen über Abrechnungen in Schlichtungsverfahren beigelegt werden. Auch bei solchen Verfahren besteht immer die Möglichkeit, ein Gericht einzuschalten, wenn Parteien mit der Entscheidung der Schlichtungsstelle nicht einverstanden sind (vgl. Stadt Wien o.J.b.: o.S.).

4.4 Risiken

Ausschluss von Bevölkerungsgruppen: Der Ausschluss von bestimmten Bevölkerungsgruppen von der Teilnahme an Gerichtsverfahren ist eines der größten Risiken, die identifiziert werden konnten. Zwar sind die rechtsfürsorglichen Maßnahmen des Staates darauf ausgerichtet, mehrere Arten von Benachteiligungen auszugleichen – wie etwa „*materiell existenzgefährdete Personen*“ (Bundesministerium für Justiz 2017: 12) oder Menschen mit sprachlichen

Defiziten (vgl. Bundesministerium für Justiz 2017: 11). Aber eine einzige existierende Studie über die Beantragung, Bewilligung oder Ablehnung von Verfahrenshilfe stammt aus den 1970er Jahren (Bundesministerium für Justiz 2017: 32). Das Ergebnis dieser Studie war, dass bereits geringe Vermögenswerte und niedrige Streitwerte eine Zusage auf Verfahrenshilfe negativ beeinflussten (Bundesministerium für Justiz 2017: 33). Es existieren also keine aktuellen verlässlichen Daten darüber, ob bzw. welche Bevölkerungsgruppen aus der Teilnahme an Gerichtsverfahren ausgeschlossen werden. Wenn geringe Vermögenswerte ein – eventuell auch heute noch existierender – Ablehnungsgrund für Verfahrenshilfe sind, gleichzeitig aber die Kosten für Gerichtsverfahren steigen, würde das bedeuten, dass eine große Zahl von Menschen von der Teilnahme an Gerichtsverfahren faktisch ausgeschlossen werden, wenn sie gleichzeitig nicht Willens oder fähig sind, selbstständig Gerichtsanträge zu stellen. Fehlende statistische Daten über die rechtsfürsorglichen Maßnahmen oder über die Teilnahme der Bürgerinnen und Bürger an Gerichtsverfahren sind ein Risiko dafür, dass bestimmten Personengruppen ihre Rechte vor Gericht faktisch nicht wahrnehmen können.

Gesellschaftliches Konfliktpotential: Wenn der Personenkreis, der de facto aus finanziellen Gründen von der Teilnahme an Gerichtsverfahren ausgeschlossen ist, zu groß wird, birgt das ein großes gesellschaftliches Konfliktpotential. Wenn darüber hinaus statistische Daten fehlen, kann es sein, dass dieses Konfliktpotential unbemerkt immer größer wird. Die Bürgerinnen und Bürger lassen ihre Wut über die faktische fehlende Chancengleichheit an den Wahlurnen aus. Der in den USA, in Europa und auch in Österreich immer mehr um sich greifende Populismus ist ein Hinweis auf immer größer werdende gesellschaftliche Konflikte, die ignoriert werden.

Konfliktpotential der Liegenschaft: Die Tatsache, dass die meisten Anträge gegen die Mit-eigentümer gerichtet werden müssen, birgt ein großes Konfliktpotential für die Liegenschaft. Wenn sich ein Wohnungseigentümer für einen Gerichtsantrag entscheidet, werden die anderen Eigentümer dadurch automatisch zu Gegnern. Angesichts der Tatsache, dass alle Eigentümer gemeinsam in der Liegenschaft wohnen – sofern sie ihre Wohnungen nicht vermietet haben – wird durch Gerichtsanträge das Zusammenleben in der Liegenschaft erschwert. Das kann die Beschlussfassung in anderen Agenden sowie ganz allgemein die Verwaltung der Liegenschaft negativ beeinflussen, was wiederum die Wahrscheinlichkeit von weiteren Gerichtsanträgen erhöht.

4.5 SWOT-Matrix

In den vorhergehenden Abschnitten konnten aufgrund der Literaturanalyse mehrere Stärken und Schwächen identifiziert werden, die Chancen sowie Risiken implizieren. Diese werden in der folgenden SWOT-Matrix angeführt.

Tabelle 1: SWOT Matrix: WEG 2002 – Gerichtsanträge Außerstreitverfahren

	Chancen	Risiken
Stärken	Maßnahmenflexibilität Schlichtungsstelle Informalität des Außerstreitverfahrens Informationsressourcen Mündigkeit der Normunterworfenen Teilnahme an Beschlüssen und Eigentümerversammlungen Transparenz Verfahrenshilfe	Ausschluss von Bevölkerungsgruppen Gesellschaftliches Konfliktpotential Verfahrenshilfe
Schwächen	Maßnahmenflexibilität Größere Formalität als Schlichtungsverfahren Informationslücken Statistische Daten Wiener Wohnungseigentum	Konfliktpotential der Liegenschaft Ausschluss von Bevölkerungsgruppen Gesellschaftliches Konfliktpotential Ansprüche gegen Miteigentümer Informationslücken Schutz von Standesinteressen Verfahrenskosten Verständlichkeit der Gesetzestexte

Quelle: Eigene Darstellung des Autors (2018)

4.6 Ergebnisse

Das Thema dieser Arbeit sind die theoretischen Rechte der einzelnen Miteigentümer im Wohnungseigentum sowie die Durchsetzbarkeit dieser Rechte in der Praxis. Es wurden zwei Forschungsfragen formuliert: Welche Rechte gewähren das Wohnungseigentumsgesetz und andere relevante Gesetze Wohnungseigentümern im Konflikt mit ihren Miteigentümern, der Wohnungseigentumsgemeinschaft und der Hausverwaltung? Welche Faktoren verhindern, dass diese Rechte in der Praxis auch durchgesetzt werden können? Um diese Fragen beantworten zu können, wurden eine Literaturrecherche und eine SWOT-Analyse durchgeführt. Die Ergebnisse der SWOT-Analyse werden in diesem Kapitel präsentiert und die Forschungsfragen beantwortet.

Aus der SWOT-Matrix ist ersichtlich, dass sich das Außerstreitverfahren in wohnrechtlichen Agenden gut bewährt hat und auch andere Aspekte des Justizsystems und des Wohnungseigentumsgesetzes als Stärken zu kategorisieren sind. Es wurden aber auch einige Schwächen identifiziert. Sowohl für die Stärken, als auch für die Schwächen können die Chancen mit einem Begriff zusammengefasst werden: Maßnahmenflexibilität. Mit diesem Begriff soll ausgedrückt werden, dass dem Gesetzgeber zahlreiche unterschiedliche Möglichkeiten zur Verfügung stehen, mit denen Schwächen ausgeglichen und Stärken noch weiter ausgebaut werden können.

Die Informalität des Außerstreitverfahrens ist eine Stärke, die es rechtsunkundigen Bürgerinnen und Bürgern ermöglicht, auch ohne großes Fachwissen Gerichtsanträge zu stellen (vgl. AußStrG: § 4 Abs 1). Die gesetzlich verankerte erweiterte richterliche Anleitungs- und Belehrungspflicht von Personen, die sich selbst vor Gericht vertreten (vgl. Kreiseder 2016: 67), ist ein Schutz für rechtsunkundige Menschen. Zu diesem Punkt fehlen allerdings empirische Daten und Studien, inwieweit die Richter dieser erweiterten Anleitungs- und Belehrungspflicht nachkommen. Anzunehmen ist, dass die Qualität und das Ausmaß der Anleitung und Belehrung von rechtsunkundigen Personen von den jeweiligen Richtern abhängt, und somit ganz unterschiedlich ausfällt. Maßnahmen zur Verbesserung bzw. Vereinheitlichung der Anleitungs- und Belehrungspflicht können jedoch nur vorgenommen werden, wenn zuvor die richterliche Praxis mit wissenschaftlichen Studien genauer analysiert wird. Da es hierzu derzeit keine Studien gibt, besteht für den Punkt der Informalität des Außerstreitverfahrens, der als Stärke identifiziert wurde, Verbesserungsbedarf und auch eine Verbesserungsmöglichkeit.

Als eine weitere Stärke wurden die vorhandenen Informationsressourcen identifiziert. Alle relevanten Gesetze können online im Rechtsinformationssystem des Bundes abgerufen werden. Diesbezüglich konnte keine zusätzliche Chance auf Verbesserung identifiziert werden. Die Informationen stehen allen Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung, und sind – was vor allem für ältere Menschen ohne Computerkenntnisse relevant sind – auch in gedruckter Form verfügbar.

Das Wohnungseigentumsgesetz sieht für Miteigentümer die Teilnahme an Beschlüssen (vgl. WEG 2002: § 24) und an Eigentümerversammlungen (vgl. WEG 2002: § 25) vor. Diese gesetzlichen Bestimmungen sind unter anderem auch in Hinblick auf außerstreitige Gerichtsverfahren Stärken. Die Teilnahme an der Verwaltung einer Liegenschaft trägt dazu bei, dass das Wissen der Eigentümer über ihre Rechten und Pflichten zunimmt. Ein Hausverwalter, der weiß, dass er von den Eigentümern kontrolliert wird, wird dadurch auch dazu motiviert, eine Liegenschaft korrekt zu verwalten. Wenn Eigentümer vermehrt Kontakt miteinander haben, verringert das die Wahrscheinlichkeit von Gerichtsanträgen. Die Möglichkeit zur Teilnahme an

Beschlüssen und an Eigentümerversammlungen ist demnach eine eindeutige, vom Gesetzgeber garantierte Stärke. Verbesserungsmöglichkeiten (Chancen) ergeben sich demnach nicht aus einer Änderung des Gesetzestextes, sondern aus einer Änderung der Praxis. Je mehr Eigentümer dazu motiviert werden können, sich an der Verwaltung einer Liegenschaft aktiv zu beteiligen, desto geringer ist die Wahrscheinlichkeit, dass Differenzen durch Gerichtsverfahren beigelegt werden müssen. Wie die Verwaltung im Einzelnen in einer Liegenschaft in der Praxis gehandhabt wird, ist jedoch nicht durch den Gesetzgeber zu beeinflussen. Maßnahmen zur Verbesserung der Verwaltung einer Liegenschaft müssen von den Eigentümern initiiert und umgesetzt werden.

Eine weitere Stärke im Zusammenhang mit dem WEG 2002 und potentiellen Gerichtsanträgen im Rahmen des Außerstreitverfahrens ist die Transparenz des Gesetzgebers und der zuständigen Ministerien. Das Bemühen um Transparenz ist klar ersichtlich, da in dem Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes und auf der Webseite des Bundesministeriums für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz zahlreiche Informationen zur Verfügung gestellt werden. Verbesserungsmöglichkeiten (Chancen) können auch in diesem Punkt mit dem Begriff der Maßnahmenflexibilität zusammengefasst werden. Die Informationen können auf unterschiedliche Art und Weise einem größeren Publikum zugänglich gemacht werden. Für den Kontakt mit jungen Menschen bietet sich hierbei eine verstärkte Nutzung der sozialen Medien – wie etwa YouTube oder Facebook – an. Grundsätzlich kann aber zusammengefasst werden, dass der Gesetzgeber und die Regierung um Transparenz bemüht sind.

Die Verfahrenshilfe wurde als Stärke identifiziert, die sowohl Chancen als auch Risiken birgt. Chancen bestehen in diesem Punkt durch eine potentielle Maßnahmenflexibilität. Die rechtlichen Vorgaben für die Verfahrenshilfe wurden so flexibel gestaltet, dass keine Notwendigkeit für Änderungen der Gesetzestexte identifiziert werden konnte. Es gibt zum Beispiel keine fixe Einkommensgrenze, sondern eine allgemeine Formulierung für die Voraussetzung von Verfahrenshilfe. Sie wird dann gewährt, wenn die Verfahrenskosten den notwendigen Unterhalt für einen einfachen Lebensstil des Antragstellers und seiner Familie beeinträchtigen würden (vgl. Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz o.J.a.). Die Entscheidung darüber, ob im Einzelfall Verfahrenshilfe gewährt wird, liegt bei den Richtern. Das hat Vor- und Nachteile. Ein Vorteil ist, dass Richter die individuellen Lebensumstände der Antragsteller besser beurteilen können und somit potentiell bedürftigen Menschen ermöglichen können, Gerichtsanträge zu stellen. Aber eine einzige empirische Studie zu diesem Thema aus den 1970er Jahren zeigt, dass damals bereits geringe Vermögenswerte und niedrige Streitwerte eine Zusage auf Verfahrenshilfe negativ beeinflussten (Bundesministerium für Justiz 2017: 33). Chancen bestehen in diesem Zusammenhang insofern, als statistische Daten zu diesem Aspekt der österreichischen Gerichtsbarkeit erhoben und wissenschaftliche Studien

durchgeführt werden können. Wenn die notwendigen Daten vorhanden sind, können entsprechende Maßnahmen zur Verbesserung des Systems der Verfahrenshilfe durchgeführt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist es nicht möglich zu beurteilen, ob es Unterschiede bei der Vergabe der Verfahrenshilfe gibt, z.B. abhängig von dem Bezirkssprengel, der Art des Gerichtsantrages oder von Art und Umfang der beantragten Verfahrenshilfe.

Risiken bestehen im Zusammenhang mit der Verfahrenshilfe insofern, als durch die fehlenden Daten derzeit keine Angaben in Bezug auf eine faire Zuweisung von Verfahrenshilfe möglich sind und dadurch – auf absehbare Zeit – die Gefahr besteht, dass ein Antrag auf Verfahrenshilfe von einem Richter abgelehnt wird, den ein anderer Richter vielleicht befürwortet hätte. Die Verfahrenshilfe – bzw. die Abweisung eines Antrags auf Verfahrenshilfe – führt aber nicht nur dazu, dass einzelnen Personen auf Grund von mangelnden finanziellen Ressourcen dadurch potentiell die Teilnahme an der Gerichtsbarkeit verwehrt wird. Sie kann auch dazu führen, dass ganzen Bevölkerungsgruppen faktisch der Zugang zu Gerichtsverfahren verwehrt wird, weil sie sich Gerichtsverfahren nicht leisten können. Dadurch besteht ein Risiko für die Entwicklung eines gesellschaftlichen Konfliktpotentials, bei dem Bürgerinnen und Bürger ihre Unzufriedenheit durch ihr Wahlverhalten ausdrücken. Da Gerichtsverfahren teuer sind und immer teurer werden, sind die damit verbundenen Kosten nicht nur eine finanzielle Bürde für die sozial schwächsten Mitglieder einer Bevölkerung, sondern können eventuell auch für Personen, die ihren Alltag mit ihrem Einkommen normalerweise problemlos bestreiten können, zu einem Problem werden. Wer zu viel verdient, um sich für eine Verfahrenshilfe zu qualifizieren, aber zu wenig verdient, um sich Gerichtsverfahren ohne finanzielle Hilfe leisten zu können, wird faktisch von der Teilnahme an der Gerichtsbarkeit ausgeschlossen. In welchem Umfang davon bestimmte Bevölkerungsgruppen in Österreich betroffen sind, müsste wissenschaftlich untersucht werden. Aufgrund fehlender statistischer Daten kann auch in diesem Punkt nur eine Forschungslücke aufgezeigt werden.

Zwar ist das Außerstreitverfahren formloser als ein streitiger Prozess, es ist aber formeller als ein Verfahren vor einer Schlichtungsstelle, die derzeit allerdings nur Mietern und Vermietern für die Beilegung ihrer Differenzen zur Verfügung steht. Das wurde als Schwäche identifiziert. In Fragen des Wohnungseigentums ist die Wiener Schlichtungsstelle zum Beispiel nur für die Nutzwertfestsetzung zuständig. Ein mietrechtliches Verfahren vor einer Schlichtungsstelle ist allerdings einfacher als ein Außerstreitverfahren vor einem Bezirksgericht. Ein Gericht kann auf Antrag der Parteien nur eingeschaltet werden, wenn das Verfahren vor der Schlichtungsstelle länger als drei Monate dauert, oder wenn eine der Parteien mit der Entscheidung der Schlichtungsstelle nicht einverstanden ist. Schlichtungsstellen entlasten die Gerichte, beschleunigen die Streitbeilegung und reduzieren Kosten. Für Personen mit geringer Bildung ist

die Informalität eines Schlichtungsverfahrens auch hilfreich, da kein Fachwissen über Gerichtsprozesse notwendig ist. Es sollte überlegt werden, ob die Einrichtung von Schlichtungsstellen für bestimmte Agenden des Wohnungseigentums – wie etwa bei Streitigkeiten über die Abrechnung – eine Möglichkeit wäre, das Justizsystem zu entlasten und gleichzeitig einen größeren Zugang zur Gerichtsbarkeit für ärmere und geringer gebildete Wohnungseigentümer zu ermöglichen. Die Möglichkeit, Schlichtungsstellen auch für WEG-Agenden einzurichten, wurde als Chance identifiziert.

Als eine Schwäche der derzeitigen Situation wurden Informationslücken identifiziert. Mit diesem Begriff soll verdeutlicht werden, dass der Gesetzgeber zwar um Transparenz bemüht ist, aber viele Gesetzestexte und auch die dazu veröffentlichten Kommentare für durchschnittlich gebildete Bürgerinnen und Bürger teilweise nur schwer oder auch gar nicht zu verstehen sind. Auch für diese Schwäche besteht allerdings eine Chance, durch Maßnahmenflexibilität die Situation verbessern. Die Schwäche in diesem Punkt besteht nicht in den Gesetzestexten, es wurde kein Bedarf zur Änderung der Gesetzestexte identifiziert. Aber es besteht ein Bedarf darin, wie die Inhalte der Gesetzestexte an die Bürgerinnen und Bürger kommuniziert werden. Wenn selbst die zu den Gesetzen veröffentlichten Kommentare für gesetzesunkundige Bürger nur schwer verständlich sind, müssen die Gesetze den Bürgern mit verständlich formulierten Texten erklärt werden. In diesem Zusammenhang muss auch der Bildungsgrad der Bevölkerung berücksichtigt werden sowie die Fähigkeit, Texte sinngemäß erfassen zu können. Diese derzeit existierende Schwäche kann also ausgeglichen werden, indem Gesetzestexte den Bürgerinnen und Bürgern in verständlicher Weise erklärt werden.

Als große Schwäche wurden die fehlenden statistischen Daten in Bezug auf das österreichische Justizsystem identifiziert. Es existieren ganz wenige Studien, die teilweise schon so veraltet sind, dass die darin enthaltenen Daten wertlos sind. Der aktuelle Rechtsfürsorgebericht des Justizministeriums bezieht sich auf Daten der Jahre 2009-2011. Auch hier besteht eine Chance in Form von Maßnahmenflexibilität. Es sollte die Erhebung zahlreicher unterschiedlicher statistischer Daten im Zusammenhang mit der österreichischen Gerichtbarkeit erhoben werden, und wissenschaftliche Studien zu verschiedenen Aspekten der Gerichtbarkeit und des Justizsystems initiiert werden.

Es wurden mehrere Schwächen identifiziert, die Risiken in sich bergen. Da Wohnungseigentümer, die ihre Rechte vor Gericht durchsetzen möchten, die meisten Anträge gegen ihre Mit-eigentümer richten müssen, besteht in diesem Zusammenhang ein großes Konfliktpotential innerhalb der Eigentümergemeinschaft.

Als Schwächen, die das Risiko des Ausschlusses von Bevölkerungsgruppen von der Gerichtsbarkeit in sich bergen sowie auch ein Potential für große gesellschaftliche Konflikte innehaben,

wurden Informationslücken, der Schutz von Standesinteressen, hohe Verfahrenskosten und die Verständlichkeit von Gesetzestexten identifiziert. Informationslücken und die Verständlichkeit von Gesetzestexten sind dann Risiken, wenn keine Änderungsmaßnahmen vorgenommen werden. Sie können aber – wenn der Gesetzgeber die Risiken erkennt und entsprechend handelt – auch Chancen sein, wie bereits dargelegt wurde. Die hohen Verfahrenskosten und der Schutz von Standesinteressen sind Schwächen mit großem Risikopotential. In beiden Fällen sind Änderungen nur durch den Gesetzgeber möglichen. In diesen beiden Fällen müssten Änderungen der Gesetzestexte vorgenommen werden.

Die beiden Forschungsfragen dieser Arbeit können demnach folgendermaßen beantwortet werden: Das Wohnungseigentumsgesetz und andere relevante Gesetze gewähren Wohnungseigentümern im Konflikt mit ihren Miteigentümern, der Wohnungseigentumsgemeinschaft und der Hausverwaltung umfangreiche Rechte. Eigentümer haben sowohl im Zusammenhang mit Agenden der ordentlichen Verwaltung also auch mit Agenden der außerordentlichen Verwaltung Rechte; zusätzlich haben sie auch Rechte im Zusammenhang mit der Eigentümerverwaltung. Sie haben das Recht an Beschlüssen und an Eigentümerversammlungen teilzunehmen, Gerichtsanträge im Rahmen von Außerstreitverfahren einzubringen und Klagen im Rahmen des streitigen Zivilprozesses einzureichen. Bei der Festsetzung der Nutzwerte kann außerdem die Schlichtungsstelle eingeschaltet werden. Eigentümer haben Rechte gegen andere Eigentümer, gegen die Hausverwaltung und gegen die Eigentümergemeinschaft. Das WEG 2002 sowie andere Gesetze regeln diese Rechte genau und legen auch fest, wie diese Rechte durchzusetzen sind. Die vor Gericht durchsetzbaren Rechte der Eigentümer werden nur durch einzelne Bestimmungen – wie etwa in Bezug auf den Streitwert oder die Vertretungspflicht – so eingeschränkt, dass sie dazu beitragen können, dass Wohnungseigentümer von Gerichtsanträgen Abstand nehmen. Die hohen Verfahrenskosten, die in mehreren Gesetzestexten detailliert geregelt, aber im Vorhinein unmöglich zu kalkulieren sind, sind eine Machtressource, die hauptsächlich vom Gesetzgeber beeinflusst wird.

Mit der zweiten Forschungsfrage sollten die Faktoren identifiziert werden, die verhindern, dass Rechte von Wohnungseigentümern in der Praxis durchgesetzt werden können. Die SWOT-Analyse – in der beispielhaft die Durchsetzung von Rechten im Rahmen des Außerstreitverfahrens analysiert wurden – hat gezeigt, dass in diesem Zusammenhang zwei Machtressourcen besonders relevant sind: finanzielle Ressourcen sowie Wissen und Bildung. Die Aneignung des juristischen Fachwissens, das für einen Gerichtsantrag im Rahmen des Außerstreitverfahrens notwendig ist, ist möglich; aber finanzielle Hürden sind schwerer zu überwinden. Die Tatsache, dass Verfahrens- und Rechtsvertretungskosten im Vorhinein nicht konkret abschätzbar sind, wirkt abschreckend. Wer sich einen Rechtsanwalt leisten kann, für den sind die Ressourcen Wissen und Bildung von geringer Bedeutung. Aber wenn Eigentümer sich

Gerichtsanträge nicht leisten können und sich deshalb selbst vor Gericht vertreten müssen, dann kommt den Ressourcen Wissen und Bildung eine sehr große Bedeutung zu. Menschen, die weder finanzielle Ressourcen haben noch einen hohen Bildungsgrad aufweisen können, sind besonders benachteiligt. Die Macht-Ressource Zeit spielt vor allem im Zusammenhang mit den Ressourcen Bildung und Wissen eine Rolle, da man sich Wissen – mit manchmal sehr großem Zeitaufwand – grundsätzlich immer aneignen kann. Ein weiterer Faktor ist, dass bei der gerichtlichen Durchsetzung im Rahmen des Außerstreitverfahrens oft auch die anderen Eigentümer als Antragsgegner genannt werden müssen, wodurch das Zusammenleben von Eigentümern in einer Liegenschaft getrübt werden kann; das kann abschreckend wirken. Auch die Formalität eines Gerichtsverfahrens, die beispielsweise größer ist als die Formalität von Verfahren vor einer Schlichtungsstelle kann abschreckend wirken. Bestehende Informationslücken, die es Eigentümern erschweren sich alle notwendigen Informationen über ihre Rechte und deren Durchsetzung anzueignen, sind ein weiterer Faktor, der Eigentümer vor der gerichtlichen Durchsetzung ihrer Rechte abhalten mag.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass der Gesetzgeber den Wohnungseigentümern zwar umfangreiche Rechte gewährt, dass aber die Durchsetzung dieser Rechte in der Praxis aus zahlreichen Gründen scheitern kann. Da so wenige statistische Daten über die Teilnahme an der österreichischen Gerichtsbarkeit existieren, kann im Rahmen dieser Arbeit aber nur eine Forschungslücke aufgezeigt, der Umfang des existierenden Problems der Durchsetzung von Rechten nicht beziffert werden.

5 Schlussfolgerungen und Ausblick

Das Thema dieser Arbeit sind die Rechte und ihre Durchsetzbarkeit im Rahmen von Gerichtsverfahren. Im Zusammenhang mit der Durchsetzbarkeit dieser Rechte wurde auch untersucht, inwieweit Aspekte und Ressourcen von Macht sowie Machtbeziehungen diese Durchsetzbarkeit beeinflussen. Es konnte gezeigt werden, dass finanzielle Ressourcen sowie Wissen und Bildung – beides sind wichtige Machtressourcen – wichtige Faktoren sind, wenn es um die Durchsetzung von Eigentümerrechten geht. Der Ressource Zeit kommt vor allem in Verbindung mit der Ressource Wissen eine Bedeutung zu.

Mit dieser Arbeit wurde versucht, etwas Unsichtbares sichtbar zu machen. Wenn Eigentümer davon Abstand nehmen Gerichtsanträge einzureichen und somit keine Handlungen setzen, kann daraus irrtümlich der Schluss gezogen werden, dass es in diesem Zusammenhang keine Probleme gibt. Wenn Eigentümer keine Gerichtsanträge einreichen, kann das aber auch ein Hinweis dafür sein, dass ihre Probleme so groß sind, dass sie nicht einmal den Versuch unternehmen, ihre Probleme zu lösen. Es darf also nicht der Fehler gemacht werden anzunehmen, dass Wohnungseigentümer kein Bedürfnis haben, die Durchsetzung ihrer Rechte vor Gericht zu erwirken. Eine kritischere Zugangsweise zu dem Thema, die annimmt, dass Wohnungseigentümer glauben, vor Gericht sowieso keine Chance zu haben ihre Rechte durchzusetzen, ist eine Zugangsweise, die es ermöglicht kritische Fragen über den Zugang zur Gerichtsbarkeit zu stellen.

Ein Fokus dieser Arbeit lag auf der Durchsetzbarkeit von Rechten. Wenn ein Eigentümer sich keinen Anwalt leisten kann, aber auch keinen Anspruch auf Verfahrenshilfe hat, bleibt ihm in Bezug auf viele wohnrechtliche Agenden immer noch die Möglichkeit, sich selbst vor Gericht zu vertreten. Wie in dieser Arbeit gezeigt wurde, ist dafür aber sehr viel juristisches Fachwissen notwendig. Dieses kann sich ein Eigentümer theoretisch zwar aneignen, weil in den Gesetzen alle Informationen enthalten sind, die für die Einreichung von Gerichtsanträgen notwendig sind, aber in der Praxis werden die meisten Eigentümer davor zurückschrecken. Das umfangreiche juristische Fachwissen, das von rechtsunkundigen Personen auch nicht leicht zu interpretieren ist, kann nur erworben werden, wenn ein Eigentümer bereit ist, sehr viel Zeit und Mühe zu investieren, um sich dieses Wissen anzueignen. Die Möglichkeit, sich selbst vor Gericht zu vertreten, wird wohl in den wenigsten Fällen von Bürgerinnen und Bürgern wahrgenommen werden, wobei auch hierzu statistische Daten über das österreichische Justizsystem fehlen.

Diese Arbeit ist eine erste Spurensuche nach den Problemen, die potentiell im Zusammenhang mit der Durchsetzbarkeit von Rechten von Wohnungseigentümern existieren können. Da

sich aber im Zuge der Literaturrecherche herausgestellt hat, dass praktisch keine wissenschaftlichen Studien existieren bzw. die vorhandenen Studien schon so alt sind, dass die darin enthaltenen Daten keine Aussagekraft mehr haben, und auch keine brauchbaren aktuellen statistischen Daten vorhanden sind, können nur Forschungslücken aufgezeigt werden. Die Ergebnisse der Literaturrecherche weisen auf jeden Fall darauf hin, dass die Nachfrage der Bürgerinnen und Bürger nach juristischen Beratungsstellen sehr groß ist.

In dieser Arbeit wurde eine Situationsanalyse durchgeführt. Mit einer SWOT-Analyse wurden Stärken und Schwächen in Bezug auf die Durchsetzbarkeit von Rechten von Wohnungseigentümern im Rahmen von Außerstreitverfahren analysiert. Die Analyse hat gezeigt, dass das Fehlen von statistischen Daten über das österreichische Justizsystem und die Gerichtsbarkeit ein großes Problem ist. Hier sollten zukünftige Forschungen ansetzen.

Die Einrichtung von Schlichtungsstellen für WEG-Agenden sollte angedacht werden. Vor allem Streitigkeiten über die Abrechnung könnten an Schlichtungsstellen überwiesen werden, weil hierzu bereits eine umfangreiche Judikatur existiert und das WEG-Gesetz dem Justizminister die Möglichkeit einräumt, ÖNORMEN für ordentliche und richtige Abrechnungen zu erlassen. Wenn Abrechnungen in einem ersten Schritt vor Schlichtungsstellen verhandelt werden würden, könnte das österreichische Justizsystem entlastet und Kosten gespart werden. Auch der Zugang zur Gerichtsbarkeit würde vereinfacht werden, was vor allem finanziell schwachen und weniger gebildeten Wohnungseigentümern zugutekommen würde. Auch bei Schlichtungsverfahren besteht immer die Möglichkeit ein Gericht anzurufen, wenn die Parteien mit der Entscheidung der Schlichtungsstelle nicht einverstanden sind oder das Verfahren zu lange dauert.

Ganz allgemein ist das Fehlen von wissenschaftlichen Studien über die österreichische Gerichtsbarkeit bemerkenswert. Es gibt nur ganz wenige Studien, vereinzelt werden Experimente durchgeführt – wie etwa eine Analyse über die Wirksamkeit von Amtstagen an zwei österreichischen Bezirksgerichten –, aber im Vergleich mit anderen Forschungsbereichen widmet die Wissenschaft der österreichischen Gerichtsbarkeit keine große Aufmerksamkeit. Es existieren Maßnahmen, die darauf abzielen ungleiche Machtverhältnisse vor allem im Zusammenhang mit dem Zugang zu den Gerichten auszugleichen, aber es gibt keine statistischen Daten über die Effektivität oder den Umfang dieser Maßnahmen. Eine eventuelle Anpassung existierender Maßnahmen macht allerdings nur Sinn, wenn diese Anpassungen auf empirischen Daten beruhen. Die Forschungslücken im Zusammenhang mit der österreichischen Gerichtsbarkeit sind groß, und diese Arbeit ist ein erster Versuch, diese Forschungslücken aufzuzeigen und verborgene Aspekte von Macht und Machtbeziehungen sichtbar zu machen. Eine Empfehlung für zukünftige Studien ist die Erhebung von empirischen Daten über das österreichische Justizsystem und die Analyse dieser Daten, da in dieser Hinsicht die größte Forschungslücke aufgezeigt werden konnte.

Literaturverzeichnis

- Adamovich Ludwig (1998): *[Diskussionsbeitrag]*. In: *Österreichische Juristenkommission* (Hrsg.): *Rechtsstaat – Liberalisierung und Strukturreform*, 1998, S. 207
- Anter Andreas (2012): *Theorien der Macht zur Einführung*. Junius, Hamburg
- Arendt Hannah (1981): *Macht und Gewalt. Mit einem Interview von Adelbert Reif*. 4. Aufl., R. Piper & Co., München
- Arendt Hannah (2013): *Vita activa oder Vom tätigen Leben*. 13. Aufl., Piper, München
- Austrian Standards (2008): *Abrechnung von Bewirtschaftungskosten von Gebäuden mit Miet- und Eigentumsobjekten*. ÖNORM A 4000: 2008 04 01, https://shop.austrian-standards.at/action/de/public/details/292577/OENORM_A_4000_2008_04_01 - abgerufen am 17. Februar 2018
- Barlösius Eva (2004): *Kämpfe um soziale Ungleichheit: machttheoretische Perspektiven*. Wiesbaden: VS, Verlag für Sozialwissenschaften
- Baumert Jürgen / Stanat Petra / Demmrich Anke (2001): *PISA 2000: Untersuchungsgegenstand, theoretische Grundlagen und Durchführung der Studie*. In: Baumert Jürgen / Klieme Eckhart / Neubrand Michael / Prenzel Manfred / Schiefele Ulrich / Schneider Wolfgang / Stanat Petra / Tillmann Klaus-Jürgen / Wie' Manfred (Hrsg.): *PISA 2000. Basiskompetenzen von Schülerinnen und Schülern im internationalen Vergleich*. Leske + Budrich, Opladen, S. 15-68
- Berger Wilhelm (2009): *Macht*. Facultas, Wien
- Bruhn Manfred (2014): *Marketing. Grundlagen für Studium und Praxis*. 12. überarb. Aufl., Springer Gabler, Wiesbaden
- Bundesministerium für Justiz (Hrsg.) (2017): *Justizbericht Rechtsfürsorge. Erleichterung des Zugangs zum Recht 2009 – 2011*. Bundesministerium für Justiz, Wien
- Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz (o.J.a.): *Verfahrenshilfe*, <https://www.justiz.gv.at/web2013/home/buergerservice/verfahrenshilfe~8ab4a8a422985de30122a90ae1c461cc.de.html> - abgerufen am 17. Februar 2018
- Bundesministerium für Verfassung, Reformen, Deregulierung und Justiz (o.J.b.): *Antrag auf Bewilligung der Verfahrenshilfe und Vermögensbekenntnis (Formular ZPForm1)*

- Burkolter-Trachsel Verena (1981): *Zur Theorie sozialer Macht. Konzeptionen, Grundlagen und Legitimierung, Theorien, Messung, Tiefenstrukturen und Modelle*. Paul Haupt, Bern – Stuttgart
- Dahl Robert A. (1957): The Concept of Power. In: *Systems Research and Behavioral Science*, 2 (3), S. 201-215
- European Commission, DG for Justice, Freedom and Security (2007): Study on the Transparency of Costs of Civil Judicial Proceedings in the European Union. Annex 24 - Country Report – Austria.
- European Commission for the Efficiency of Justice (2016): European judicial systems. Efficiency and quality of justice. CEPEJ studies No. 23. Edition 2016 (2014 data). Council of Europe: Strassburg
- Fertel Camille / Bahn Olivier / Vaillancourt Kathleen / Waaub Jean-Philippe (2013): *Canadian energy and climate policies: A SWOT Analysis in search of federal/provincial coherence*. In: *Energy Policy*. 63 (2013), S. 1139-1150
- Foucault Michel (2005): *Analytik der Macht*. Suhrkamp, Frankfurt am Main
- Gruber Martin / Bruckner, Erwin (2016): *Hausverwaltung im Eigentum: alle Rechte und Pflichten: Honorar, Betriebskostenabrechnung, Verwalterwechsel: die wichtigsten Gerichtsurteile*. Verein für Konsumenteninformation, Wien
- Hausmann Till / Vonkilch Andres (Hrsg): *Österreichisches Wohnrecht*. WEG. 4. Aufl., Verlag Österreich, Wien
- Hobbes Thomas (1588-1679) (2017): *Vom Bürger: dritte Abteilung der Elemente der Philosophie. Vom Menschen: Zweite Abteilung der Elemente der Philosophie*. Felix Meiner, Hamburg
- Höller Christian (2011): Gerichtsverfahren sind für Privatpersonen zu teuer. <http://die-presse.com/home/wirtschaft/economist/655253/Gerichtsverfahren-sind-fuer-Privatpersonen-zu-teuer> - abgerufen am 23. August 2017
- Klicka Thomas / Oberhammer Paul / Domej Tanja (2014): *Außerstreitverfahren*. 5. Aufl., MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien
- Kneer Georg (2012): Die Analytik der Macht bei Michel Foucault. In: Imbusch Peter (Hrsg.): *Macht und Herrschaft. Sozialwissenschaftliche Theorien und Konzeptionen*. 2. Aufl., Springer VS, Wiesbaden

- Kreiseder Anita (2016): *Die Verfahrensgrundsätze im Außerstreitverfahren vor dem Hintergrund des Verfahrenszwecks*. Unveröffentlichte Diplomarbeit, Johannes Kepler Universität Linz, Linz
- Lau Thomas / Reinhardt Volker / Voigt Rüdiger (2017): Der sterbliche Gott. Thomas Hobbes' Lehre von der Allmacht des Leviathan. In: Lau Thomas / Reinhardt Volker / Voigt Rüdiger (Hrsg.): *Der sterbliche Gott. Thomas Hobbes' Lehre von der Allmacht des Leviathan im Spiegel der Zeit*. Nomos, Baden-Baden, S. 11-15
- Lemke Thomas (2005): Geschichte und Erfahrung. Michel Foucault und die Spuren der Macht. In: Foucault Michel (2005): *Analytik der Macht*. Suhrkamp, Frankfurt am Main, S. 319-347
- Lenk Friederike (2016): *Wohnungseigentumsrecht*. MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien
- Lercher Josef R. (2012): Rechtstatsächliches aus dem Bereich der Verfahrenshilfe unter besonderer Berücksichtigung des „kostenlosen“ Beigebens eines Rechtsvertreters. In: *Österreichisches Anwaltsblatt*. 2012/04, 190 – 213
- Lexexakt.de (0.J.): *Nebenforderung*. <http://www.lexexakt.de/glossar/nebenforderung.php> - aufgerufen am 07. Februar 2018
- Likar Arno F. (2005): Kostenersatz im Außerstreitverfahren. http://www.lexandtax.at/index.php?option=com_content&id=13547:7651 - abgerufen am 23. August 2017
- Luhmann Niklas (2012): *Macht*. 4. Aufl., UVK, Konstanz, München
- Österreichischer Rechtsanwaltskammertag (Hrsg.) (2018): *Mein Recht ist kostbar. Was Sie über das Honorar des Rechtsanwalts wissen sollten*. Österreichischer Rechtsanwaltskammertag, Wien
- Pečar Andreas (2017): Ursprungslegenden. Der Debattenkontext, in den Thomas Hobbes seine Idee vom Herrschaftsvertrag einbettete. In: Lau Thomas / Reinhardt Volker / Voigt Rüdiger (Hrsg.): *Der sterbliche Gott. Thomas Hobbes' Lehre von der Allmacht des Leviathan im Spiegel der Zeit*. Nomos, Baden-Baden, S. 17-34
- Popitz Heinrich (1992): *Phänomene der Macht*. 2. erweiterte Auflage, J.C.B. Mohr (Paul Siebeck), Tübingen
- Pöschl Magdalena (2008): *Gleichheit vor dem Gesetz*. SpringerWienNewYork, Wien
- proLIBRIS Verlagsgesellschaft mbH (2016): *Wohnungseigentumsgesetz. Texte, Materialien, Judikatur*. 4. Aufl., proLIBRIS, Linz

- Rechberger Walter H (Hrsg.) (2013): *Kommentar zum Außerstreitgesetz*. 2. überarb. und ergänzte Auflage, Verlag Österreich, Wien
- Rothe Klaus (1981): *Chancengleichheit, Leistungsprinzip und soziale Ungleichheit. Zur gesellschaftlichen Fundierung der Bildungspolitik*. Duncker & Humblot, Berlin
- Rudolf Beate (2014): *Rechte haben – Recht bekommen: das Menschenrecht auf Zugang zum Recht*. Berlin: Deutsches Institut für Menschenrechte
- Stadt Wien (o.J.a.): Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, <https://www.wien.gv.at/wohnen/schlichtungsstelle/> - abgerufen am 23. März 2018
- Stadt Wien (o.J.b.): Verfahrensablauf – Wiener Schlichtungsstelle, <https://www.wien.gv.at/wohnen/schlichtungsstelle/verfahrensablauf.html> - abgerufen am 23. März 2018
- Statistik Austria (Hrsg.) (2017a): *Wohnen. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik*. Statistik Austria, Wien
- Statistik Austria (Hrsg.) (2017b): *Bildung in Zahlen 2015/16. Schlüsselindikatoren und Analysen*. Statistik Austria, Wien
- Statistik Austria (Hrsg.) (2017c): *Wohnen 2016. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Mikrozensus-Wohnungserhebung und EU-SILC*. Statistik Austria, Wien
- Sourbron Leentje Ann / Vereeck Lode (2017): Finanzwirtschaftliche Analyse der Vollkostendeckung des österreichischen Justizsystems. In: *Zeitschrift für öffentliche und gesamtwirtschaftliche Unternehmen*. 40 (2-3), S. 113-130
- Vogrin Stephanie (2009): *Funktionaler Analphabetismus in Österreich – Präventive Maßnahmen für Kinder mit besonderer Bezugnahme auf „family literacy“*. Diplomarbeit, Universität Wien, Wien
- Weber Max (1922): *Wirtschaft und Gesellschaft*. Jubiläumsausgabe zum 50. Jahrestag des Erscheinens, Vollständiger Nachdruck der Erstausgabe von 1922, J.C.B. Mohr (Paul Siebeck), Tübingen
- Witte Erich H. (2001): Theorien zur sozialen Macht. In: Universität Hamburg (Hrsg.): *Hamburger Forschungsberichte zur Sozialpsychologie*. 30 (2001), 1-36

Gesetze

- ABGB (1811): *Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten deutschen Erbländer der Oesterreichischen Monarchie*, JGS 946/1811 i.d.F. BGBl I 2017/161

AußStrG (2003): *Bundesgesetz über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen*, BGBl I 111/2003 idF 2017/130

B-VG (1930): *Bundes-Verfassungsgesetz*, BGBl 1930/1 idF 2017/138

EO (1896): Gesetz vom 27. Mai 1896, über das Exekutions- und Sicherungsverfahren, RGBl 1896/79 idF 2017/122

GebAG (1975): Bundesgesetz vom 19.2.1975 über die Gebühren der Zeugen und Zeuginnen, Sachverständigen, Dolmetscher und Dolmetscherinnen, Geschworenen, Schöffen und Schöffinnen, BGBl 1975/136 idF 2014/71

GGG (1984): *Bundesgesetz vom 27. November 1984 über die Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren*, BGBl 1984/501 idF 2017/130

JN (1895): *Jurisdiktionsnorm*, RGBl 1895/111 idF 2017/130

MRG (1981): *Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht*, BGBl 1981/520 idF 2014/100

RATG (1969): *Rechtsanwaltstarifgesetz*, BGBl 1969/189 idF 2017/10

StGG (1867): *Staatsgrundgesetz vom 21. December 1867, über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger für die im Reichsrathe vertretenen Königreiche und Länder*, RGBl 1867/142 idF. BGBl 1988/684.

WEG (2002): *Bundesgesetz über das Wohnungseigentum*, BGBl I 2002/70 idF. BGBl I 2015/87

ZPO (1895): *Gesetz vom 1. August 1895, über das gerichtliche Verfahren in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten*, RGBl 113/1895 idF BGBl I 2017/59

Judikatur

OGH (28.05.1991): 5Ob1027/91 (5Ob1028/91), https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_19910528_OGH0002_0050OB01027_9100000_000 – abgerufen am 17. Februar 2018

OGH (11.07.2002): 6Ob281/01v, https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_20020711_OGH0002_0060OB00281_01V0000_000 – abgerufen am 15. Februar 2018

OGH (14.12.2006): 5Ob257/06i, https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_20061214_OGH0002_0050OB00257_06I0000_000 – abgerufen am 17. Februar 2018

OGH (14.07.2008): 5Ob29/08p, https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_20080714_OGH0002_0050OB00029_08P0000_000 – abgerufen am 30. Jänner 2018

OGH (14.04.2009): 5Ob27/09w, https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_20090414_OGH0002_0050OB00027_09W0000_000 – abgerufen am 17. Februar 2018

OGH (11.02.2010): 5Ob9/10z, https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_20100211_OGH0002_0050OB00009_10Z0000_000 – abgerufen am 17. Februar 2018

OGH (29.09.2010): 7Ob156/10g, https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_20100929_OGH0002_0070OB00156_10G0000_000 – abgerufen am 17. Februar 2018

OGH (18.11.2014): 5Ob114/14x, https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_20141118_OGH0002_0050OB00114_14X0000_000 – abgerufen am 17. Februar 2018

OGH (24.03.2015): 5Ob123/14w, https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_20150324_OGH0002_0050OB00123_14W0000_000 – abgerufen am 17. Februar 2018

OGH (01.10.2015): 10Ob76/15x, https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_20151001_OGH0002_0100OB00076_15X0000_000 – abgerufen am 17. Februar 2018

Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten deutschen Erbländer der Oesterreichischen Monarchie, JGS 946/1811 i.d.F. BGBl I 2017/161
Abs	Absatz
AHS	Allgemein bildende höhere Schule
Art	Artikel
AußStrG	Bundesgesetz über das gerichtliche Verfahren in Rechtsangelegenheiten außer Streitsachen, BGBl I 111/2003 idF 2017/130
BGBl	Bundesgesetzblatt
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz, BGBl 1930/1 idF 2017/138
EO	Gesetz vom 27. Mai 1896, über das Exekutions- und Sicherungsverfahren (Exekutionsordnung – EO), RGBl 1896/79 idF 2017/122
EU	Europäische Union
EU-SILC	Statistics on Income and Living Conditions
GebAG	Bundesgesetz vom 19.2.1975 über die Gebühren der Zeugen und Zeuginnen, Sachverständigen, Dolmetscher und Dolmetscherinnen, Geschworenen, Schöffen und Schöffinnen (Gebührenanspruchsgesetz – GebAG), BGBl 1975/136 idF 2014/71
GGG	Bundesgesetz vom 27. November 1984 über die Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren (Gerichtsgebührengesetz – GGG), BGBl 1984/501 idF 2017/130
idF	in der Fassung von
iVm	in Verbindung mit
JN	Jurisdiktionsnorm, RGBl 1895/111 idF 2017/130
MRG	Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht, BGBl 1981/520 idF 2014/100
OECD	Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung
OGH	Oberster Gerichtshof

o.J.	Ohne Jahresangabe
ÖNORM	ÖNORM ist ein Begriff für nationale österreichische Normen, die von dem Austrian Standards Institut veröffentlicht werden
PISA	Programme for International Student Assessment
RATG	Rechtsanwaltstarifgesetz, BGBl 1969/189 idF 2017/10
RGBI	Reichsgesetzblatt
RIS	Rechtsinformationssystem
RV	Regierungsvorlage
StGG	Staatsgrundgesetz vom 21. December 1867, über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger für die im Reichsrathe vertretenen Königreiche und Länder, RGBI 1867/142 idF BGBl 1988/684
SWOT-Analyse	Analyse von Stärken (strengths), Schwächen (weaknesses), Chancen (opportunities) und Risiken (risks)
WEG 2002	Bundesgesetz über das Wohnungseigentum, BGBl I 2002/70 idF 2015/87
Z	Ziffer
ZMR	Zentrales Melderegister
ZPO	Gesetz vom 1. August 1895, über das gerichtliche Verfahren in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten, RGBI 113/1895 idF BGBl I 2017/59

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (2013 bis 2016)	11
Abbildung 2: Gebäudegröße der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (Haushalte und Personen)	12
Abbildung 3: Rechtsverhältnisse der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland	13

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: SWOT Matrix: WEG 2002 – Gerichtsanträge Außerstreitverfahren..... 72