

Der TT-Ombudsmann

Formalfehler verhinderte Kündigung

Von Klaus Luggner

Während meiner jahrzehntelangen Tätigkeit in der Tiroler Wohnungswirtschaft habe ich viele gute Hausverwaltungen bei Wohnungseigentums-gemeinschaften gesehen. Aber es gibt auch „schwarze Schafe“, die dem Ruf der Branche sehr schaden. So zum Beispiel in der Ampfererstraße in Innsbruck. Diese Hausgemeinschaft mit rund 90 Wohnungseigentümern ist mit ihrer Hausverwaltung sehr unzufrieden. Auch für den Ombudsmann war in mehreren Fällen eine branchenübliche rasche Kontaktaufnahme fast nicht möglich. Überraschenderweise gehört diese Hausverwaltung einer großen österreichischen Versicherung, die ihren Sitz in Graz hat. Interessanterweise werden laut Auskunft der Wohnungseigentümer diese Objekte auch von derselben Versicherung betreut.

Da das Wohnungseigentums-gesetz vorsieht, dass eine Kündigung der Hausverwaltung nur mit der Zustimmung der Mehrheit der Wohnungseigentümer möglich ist, hat eine sehr bemühte Wohnungseigentümerin für die Zustimmung der Mehrheit gesorgt. Leider passierte bei der Beschlussfassung ein formaler Fehler. Obwohl die Hausverwaltung zuerst schriftlich zusagte, die demokratische Abstimmung zu respektieren, lehnte sie dann die Kündigung mit Hinweis auf den Formalfehler ab.

PS: Damit andere unzufriedene Hausgemeinschaften nicht das gleiche Schicksal erleiden, wird im *immobilien.blog* umfassend darüber informiert, wie man eine Kündigung rechtlich durchführt.



Schwarze Schafe schaden dem Ruf der Branche. Foto: iStock



Die Vignettenpflicht für Autobahnen wird regelmäßig kontrolliert.

Foto: Böhm

Strenge Mautregeln

Wie ein aktueller Fall zeigt, nimmt es die Asfinag bei der Kontrolle der Vignetten ganz genau. Klebereste machten einen Lienzener zum Mautsünder.

Von Michaela S. Paulmichl

Lienz – Klebereste einer alten Vignette auf der Windschutzscheibe brachten einem Leser aus Lienz viel Ärger und eine Zahlungsaufforderung von 120 Euro. Weil seine 10-Tages-Vignette um 9,40 Euro ungültig gewesen sei – so die Begründung der Asfinag –, sollte er eine Ersatzmaut bezahlen. Da der Osttiroler die Strafe nicht hinnehmen wollte, wandte er sich ans Ombudsteam. „Ich kann mit Belegen – Ablösestreifen und Originalrechnung – nachweisen, dass ich eine Vignette gekauft habe. Bei näherer Betrachtung kann man alles gut erkennen, trotzdem hat die Asfinag meine Beschwerde gegen die Ersatzmaut nicht anerkannt. Das ist für mich nicht nachvollziehbar.“

Nachdem das Ombuds-

team bei der Asfinag intervenierte, gibt es nun erfreuliche Nachrichten für den Lienzener, der die Vignette gelöst hatte, um der Tochter seiner Freundin beim Übersiedeln nach Innsbruck zu helfen, wo die junge Frau ihr Studium begann. In der Eile habe er nicht alle Klebereste entfernt, „aber das macht mich noch nicht zum Mautsünder“. Über dem Datum befand sich ein Teil der alten Vignette.

„Wir haben nun nochmals Ihr Anliegen geprüft. Wir nehmen nach Berücksichtigung aller Umstände von der Ersatzmautforderung Abstand. Betrachten Sie bitte die Ersatzmautforderung als gegenstandslos“, schreibt nun der Kundendienst, der sich für die entstandenen Unannehmlichkeiten entschuldigt und noch „Gute Fahrt“ wünscht. Asfinag-Sprecher

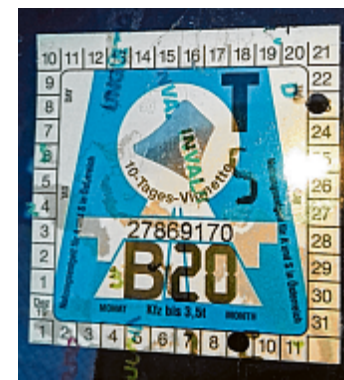
Christoph Pollinger: „Es gelten die strikten Bestimmungen im Mautgesetz. Wir prüfen aber Fälle individuell und in diesem war ein positives Entgegenkommen möglich.“

Strafen für Mautsünder

98 Prozent aller Lenker entrichten laut Asfinag die fällige Maut vorschriftsgemäß.

Strafen: In den restlichen Fällen dürfen von Mitarbeitern der Asfinag so genannte Ersatzmauten eingehoben werden, unter Umständen können Lenker sogar durch Radklammern oder die Abnahme der Fahrzeugpapiere am Weiterfahren gehindert werden. Verweigert der Fahrer das Zahlen der Ersatzmaut, kann auch ein Verwaltungsstrafverfahren eingeleitet werden. Die Höhe der Strafen für Pkw und Wohnmobile beträgt 120 Euro, für Motorräder 65 Euro. Wurde die Vignette manipuliert, dann sind die Strafen doppelt so hoch.

fen aber Fälle individuell und in diesem war ein positives Entgegenkommen möglich.“



Ein Klebestreifen verdeckte die Zahl 13, die Stanzung für den 23.10. ist aber gut sichtbar. Foto: privat

Wer nicht bezahlt, dem drohen hohe Verwaltungsstrafen von 300 bis 3000 Euro.

Jeder hat ein Anrecht auf ein Protokoll

Innsbruck – Eine Hausverwaltung heftete das einzige Protokoll mehrerer Hausversammlungen an das Schwarze Brett, kurz darauf war es verschwunden. Ein Bewohner dürfte es mitgenommen haben. Eine Eigentümerin meldete sich

daraufhin beim Ombudsteam. „Warum kann nicht jeder ein Protokoll bekommen? So knapp bei Kasse wird die Hausverwaltung doch nicht sein! Was können Sie mir raten?“ Wohnexperte Klaus Luggner klärt auf: „Gemäß § 24 Abs.

5 Wohnungseigentumsgesetz muss der Hausverwalter Beschlüsse der Wohnungseigentums-gemeinschaft anschlagen und schriftlich übersenden.“

Außerdem könne jeder Wohnungseigentümer verlangen, das Protokoll per E-

Mail geschickt zu bekommen. Auf Grund seiner langen Erfahrung empfahl Luggner der zuständigen Hausverwaltung außerdem, die Anschlagbretter auszutauschen und versperbare Glaskästen anzubringen. (TT)

Ein Fall für Motz

Neue Aspekte zu Reisestornos

Von Michael Motz

Reisestornos sind in normalen Zeiten ein mediales Orchideenthema. Eher selten und kaum massentauglich. Aber was ist in diesen Tagen schon normal? Fragen rund um das Stornieren gebuchter und zum Teil auch schon bezahlter Reisen wurden zum Dauerauftrag für Konsumentenschützer. Mit immer neuen Facetten.

Auch unser heutiger Fall unterscheidet sich von dem, was auf dieser Seite bereits thematisiert wurde. Ein Ehepaar aus Innsbruck hatte vor Monaten eine

Fahrt nach Abano samt Aufenthalt gebucht. Zu deren Überraschung verrechnete der Unterländer Reiseveranstalter nun „25 Prozent Stornogebühren zuzüglich der Versicherungsprämie“. Der springende Punkt bei diesem Fall war, dass sich die Innsbrucker für Corona-Risikopersonen hielten und daher die im März fällige Anzahlung nicht leisteten. Sie glaubten, das würde als Stornierung gelten, zumal sie vom Reisebüro auch nichts mehr gehört hatten.

AK-Experte Christian Schuster-Wolf teilte uns dazu mit, dass das „Nichtbezahlen

nicht automatisch als Stornierung zu werten ist. Auch das kostenlose Stornorecht wegen Zugehörigkeit zu einer Risikogruppe ist daraus nicht ohne Weiteres abzuleiten.“ Bedingung für eine kostenlose Stornierung „ist das Vorliegen eines Reisehindernisses“. Der Experte nennt drei Optionen: „Die Entwicklung abwarten“ (mit allen Risiken und Chancen). Oder „frühzeitig stornieren und Stornogebühr zahlen“. Als dritte Möglichkeit ist „auch eine kostenlose Umbuchung attraktiv“. Die AK bietet rechtlichen Rat. Das Thema bleibt virulent.

Das Ombuds-Team der Tiroler Tageszeitung

Vermitteln, unterstützen und helfen sind die Ziele unseres Ombudsmann-Teams, das drei Personen umfasst. **Klaus Luggner,**

Jurist und langjähriger Geschäftsführer der Neuen Heimat Tirol, steht für Fra-

gen zum Thema Wohnen zur Verfügung. **Michael Motz,** Journalist und Jurist, kümmert sich um alle anderen Anliegen der Leserinnen und Leser. Unterstützt werden sie von TT-Redakteurin **Michaela Spirk-Paulmichl.**

Kontakt: **Klaus Luggner** ist unter ombudsmann@tt.com, über das TT-Sekretariat unter Tel. 050403-1600 oder im Internet unter www.tt.com/service/ombudsmann erreichbar, **Michael Motz** unter michael.motz@tt.com.

Klaus Luggner, Michaela Spirk-Paulmichl und Michael Motz (v. l.).

Foto: Thomas Böhm