

Zivilrecht  
§ 1170 b ABGB – Zwingende Sicherstellung  
für Werkunternehmer bei Bauverträgen

Steuerrecht  
Vermietung eines Grundstückshändlers

Mietrecht  
Verwendung einer Wohnung  
zu Lagerzwecken

Wohnungseigentumsrecht  
Pflichtverletzung des Verwalters

**Neu: Forum Immobilientreuhänder**

Handlungsspielräume  
des Verwalters  
im Wohnungseigentum

Ab jetzt in  
jeder immolex!

# Handlungsspielräume des Verwalters im Wohnungseigentum

CHRISTOPH KOTHBAUER

In der E 5 Ob 255/06 w vom 17. 4. 2007 (s immolex 2007/127 in diesem Heft) **billigt der OGH dem WE-Verwalter** im Rahmen der ordentlichen Verwaltung **zu, einer akuten Liquiditätskrise** der Eigentümergemeinschaft **mit einseitigen Erhöhungen der Vorschreibungen für BK und Rücklage** auch während einer laufenden Abrechnungsperiode **zu begegnen**, solange dieser Erhöhung keine gegenteilige Weisung der Mehrheit der Wohnungseigentümer entgegensteht.

Die E bekräftigt dabei den sich aus der gesetzlichen Systematik<sup>1)</sup> ergebenden Grundsatz, dass Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung gem § 28 WEG (ganz im Gegensatz zu solchen der außerordentlichen Verwaltung gem § 29 WEG) nicht unbedingt einer Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft bedürfen. Vielmehr kann (und muss!) der bestellte Verwalter aufgrund seiner Verantwortung für die „*Verwaltung der Liegenschaft*“ Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung auch ohne Beschlussfassung durch die Eigentümergemeinschaft setzen.<sup>2)</sup> Ohne dieses besondere Entscheidungs- und Gestaltungsrecht des Verwalters wäre eine sachgerechte Verwaltung der Liegenschaft im WE gar nicht vorstellbar. Aufgrund expliziter gesetzlicher Anordnung<sup>3)</sup> ist aber gleichzeitig klar, dass die dem Verwalter in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung eingeräumte Macht bloß subsidiärer Natur ist: Sie findet nämlich jedenfalls dort ihre Grenze, wo ihr rechtmäßige Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer entgegenstehen.

Eine Verpflichtung zur Tätigkeit des WE-Verwalters auch ohne entsprechende Beschlussgrundlage liegt insb dann vor, wenn **durch eine Unterlassung die ordentliche Verwaltung der Liegenschaft nicht mehr gewährleistet wäre** und daraus Interessenbeeinträchtigungen bzw Nachteile für die Wohnungseigentümer resultierten.<sup>4)</sup> Die im entscheidungsgegenständlichen Verfahren drohende Zahlungsunfähigkeit der Eigentümergemeinschaft und die damit verbundene Notwendigkeit einer sofortigen Erhöhung der laufenden Vorschreibungen ist dafür ein sehr anschauliches Beispiel. Die Aufrechterhaltung der Liquidität der Eigentümergemeinschaft schützt diese nicht bloß vor den allgemeinen Verzugsfolgen (Mahnspesen, Verzugszinsen, Inkassogebühren, Prozesskosten). Darüber hinausgehend ist vor allem auch dem Interesse, nicht die nötige Ver- und Entsorgung der Liegenschaft (Wasser/Abwasser, Energie, Müll) oder den zweckmäßigen Versicherungsschutz des Gebäudes durch Zahlungsrückstände der Eigentümergemeinschaft zu gefährden, zentrale Beachtung zu schenken.

Freilich bietet schon die Verpflichtung zur Wahrung der „*gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer*“<sup>5)</sup> stets eine ausreichende Information der Wohnungseigentümer. Dies wird insb durch entsprechende „Kommunikationspolitik“ des Verwalters in Vorausschauen, Rundschreiben und Eigentümermerversammlungen zu bewerkstelligen sein.<sup>6)</sup> Es be-

steht jedoch keine Notwendigkeit, in sämtlichen Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung formelle Beschlüsse herbeizuführen. Abgesehen davon, dass allfällige negative Abstimmungsergebnisse über Maßnahmen, die jedoch dessen ungeachtet im gemeinschaftlichen Interesse gesetzt werden sollen und müssen<sup>7)</sup>, den Verwalter in ein unangenehmes Dilemma stürzen,<sup>8)</sup> wird eine zu intensive Einbindung der Eigentümergemeinschaft in die Entscheidungsfindung oft auch gar nicht dem Interesse der Wohnungseigentümer – die vom Verwalter wohl auch Eigenverantwortung und Initiative erwarten – entsprechen.

Zusammenfassend geht es bei dem durch das Gesetz dem Verwalter zugebilligten Ermessen nicht um einen Freibrief für eigenmächtiges Handeln, sondern um die Einräumung jenes nötigen Spielraums („pflichtgemäßes Ermessen“), dessen der Verwalter bedarf, um seiner Verantwortung um die gemeinschaftlichen Interessen bestmöglich (und ohne Hemmung durch formelle Beschlusserfordernisse, die zB bei nicht ausreichender Beteiligung der Miteigentümer an der Willensbildung in der Praxis gar nicht erfüllt werden können) nachzukommen. Für Zweifelsfragen steht immer noch die Möglichkeit zur Absicherung durch formelle Beschlussfassung offen.

Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand AG in Wien und ua als Lektor für die FHW, die FH Wiener Neustadt, die ÖVI-Immobilienakademie und die Akademie der Immobilienmediatoren tätig.

Kontakt: c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

1) Umkehrschluss aus § 29 Abs 6 WEG.

2) OGH 12. 7. 2005, 5 Ob 144/05 w. Im Bereich der außerordentlichen Verwaltung darf hingegen der Verwalter nur nach Einholung eines Mehrheitsbeschlusses und Abwarten der Anfechtungsfrist bzw der Entscheidung über die Anfechtung handeln. Setzt sich der Verwalter darüber hinweg, so begründet dies für den Fall einer erfolgreichen Anfechtung des Mehrheitsbeschlusses eine vertragliche Haftung des Verwalters gegenüber den Wohnungseigentümern, zumal der Verwaltungsvertrag zwischen Verwalter und Eigentümergemeinschaft mit Schutzwirkung zugunsten Dritter (= der einzelnen Wohnungseigentümer) ausgestattet ist, OGH 21. 6. 2005, 5 Ob 265/04 p.

3) § 20 Abs 1 WEG.

4) Dass der Verwalter va in Fällen der Gefahr im Verzug angehalten ist, unverzüglich auch ohne Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft tätig zu werden, versteht sich dabei von selbst. Ein umsichtiger und vorausschauender Verwalter wird sich aber freilich bereits lange bevor derartige Notsituationen eintreten, zu zweckmäßigen Verwaltungshandlungen veranlasst fühlen. Weitere Beispiele für unbedingte Tätigkeitspflichten des Verwalters (dh auch ohne formelle Beschlüsse bestehende) im Bereich der ordentlichen Verwaltung sind die Durchführung erforderlicher Erhaltungsarbeiten, die Bildung einer angemessenen Rücklage, der Abschluss adäquater Versicherungsverträge oder etwa auch die Beauftragung von Hausreinigung und Winterdienst.

5) § 20 Abs 1 WEG.

6) Damit soll den Wohnungseigentümern auch die Möglichkeit abweichender Weisungen eingeräumt werden; vgl hierzu auch ausdrücklich die gegenständliche E 5 Ob 255/06 w.

7) Bei derartigen Maßnahmen wäre allenfalls über das „Wie“, nicht aber über das „Ob“ ihrer Durchführung abzustimmen.

8) Vgl hierzu *Dirnbacher*, WEG 2006, ÖVI 2006/270.