

Schwerpunkt

Eigentümerversammlung

Zur Sinnhaftigkeit der Beschlussfassung
in der Eigentümerversammlung

Rechtsprechungs-
übersicht

Die Willensbildung
der Eigentümergemeinschaft

Der Umgang mit schwierigen
Gesprächssituationen

Forum Immobilientreuhänder

Stichworte zur Eigentümerversammlung

Vertragsrecht

Was genau sind eigentlich
Allgemeine Geschäftsbedingungen und
Vertragsformblätter?

Stichworte zur Eigentümerversammlung

§§ 24, 25 WEG

CHRISTOPH KOTHBAUER

Eigentümer-
versammlung;
Verwalter;
Beschlussfassung;
Willensbildung

Zum Schwerpunktthema dieses Hefts seien – gleichsam zur Abrundung – an dieser Stelle noch aus Sicht des Verwalters ein paar praktische Gedanken zur Eigentümerversammlung im WE ausgeführt:

Auswahl des Versammlungsorts: In vielen Anlagen haben sich bezüglich des Versammlungsorts gewiss schon Traditionen gebildet, die nicht so ohne weiteres durchbrochen werden können. Sofern aber der Verwalter auf die Auswahl des Versammlungslokals Einfluss nehmen kann, sollte er sich um eine halbwegs ruhige Atmosphäre bemühen, die einen geordneten Ablauf der Versammlung gewährleistet: Die bei einer größeren Zahl von teilnehmenden WEern ohnehin nicht zu verhindernde Unruhe (verspätetes Kommen, früheres Gehen, Tratschen, Zwischenfragen an den Verwalter in eigener Sache etc) sollte zB durch das rege Treiben eines Gastronomiebetriebs nicht noch potenziert werden. Wenn man die Versammlungen in Gast- oder Kaffeehäusern abhält, dann muss dies in einem ausreichend abgegrenzten Nebenzimmer geschehen und das Personal auf entsprechend zurückhaltendes Auftreten hingewiesen werden.

Gute Vorbereitung als Schlüssel: Der Verwalter sollte bereits (etwa eine Viertelstunde) vor Versammlungsbeginn am Versammlungsort erscheinen. Damit bleibt Zeit für eine persönliche Begrüßung der Erscheinenden, Smalltalk (der die Stimmung auftaut) sowie die Erörterung persönlicher Anliegen der WEer. Außerdem signalisiert der Verwalter mit seinem früheren Erscheinen, dass die Versammlung ein für ihn wichtiger Termin ist und bringt damit den WEern auch Wertschätzung entgegen, die von diesen gewiss positiv bewertet wird. Als Selbstverständlichkeit gilt, dass der Verwalter auf die anstehenden Tagesordnungspunkte ausreichend vorbereitet sein muss. Eine zu geringe inhaltliche Vorbereitung wird von den WEern wohl zu Recht als mangelndes Interesse des Verwalters an der WE-Anlage gedeutet werden. Im Übrigen ist die Vorbereitung auf die Versammlung unabdingbare Voraussetzung für eine sichere Verhandlungsführung,¹⁾ wobei die Signalwirkung, die das Auftreten des Verwalters erzielt, nicht unterschätzt werden darf: Wer eine Eigentümerversammlung souverän leitet, dem wird wohl auch zugetraut, die WE-Anlage zur allgemeinen Zufriedenheit verwalten zu können. Im umgekehrten Fall ist mit entsprechendem Vertrauensverlust zu rechnen.

Präsentation des Verwalters: Die Eigentümerversammlung ist jene Situation, aus der die WEer am unmittelbarsten einen Eindruck vom Verwalter und seinen Leistungen gewinnen. Diese Form des „Auftritts“ und der Präsentation seiner – einem Nutzer- und sachgerechten Gebäudemanagement verpflichteten – Service- und Dienstleistungsqualität darf sich der Verwalter daher keinesfalls entgehen lassen. So gesehen ist die Versammlung nicht nur für die WEer, sondern auch (und vor allem!) für den Verwalter die Chance, in der Gemeinschaft entscheidend und nachhaltig in Erscheinung zu treten. Am konkreten Verhalten des Ver-

walters in der Versammlung wird er jedenfalls sehr viel mehr gemessen als an anonymen „Schönwetter“-Hochglanzfoldern und sonstigen Werbemitteln.

„In die Gemeinschaft reinhorchen, Stimmungen ausloten“: Aus der solcherart unmittelbaren Versammlungssituation lassen sich für den Verwalter auch wertvolle Rückschlüsse gewinnen, die aus der üblichen „Kanzleitätigkeit“ nicht gezogen werden können. Tritt die Gemeinschaft geschlossen auf oder sind Interessensgegensätze oder gar persönliche Animositäten erkennbar? Welche WEer nehmen auf andere Miteigentümer Einfluss? Ist die Stimmung in der Gemeinschaft konstruktiv oder destruktiv? Wie ist die Einstellung mir als Verwalter gegenüber? Kann ich in dieser Anlage so wie bisher weiter arbeiten oder droht das Vertrauen in mich verloren zu gehen und muss ich daher in meiner künftigen Tätigkeit auf diese Anlage besonderes Augenmerk legen?

Die aufgezeigten Punkte machen deutlich, dass die Versammlung den Verwalter in kommunikationstechnischer und gruppendynamischer Hinsicht mit hohen Anforderungen konfrontiert. Der Verwalter tut gut daran, sich in der Versammlungssituation auf diese Aspekte zu konzentrieren und sich nur im unbedingt nötigen Ausmaß mit davon ablenkenden Formalien zu befassen. Zumal eine einwandfreie Willensbildung formell anspruchsvoll ist (Bekanntgabe des Beschlussgegenstands gem § 25 Abs 2 WEG schon in der Einberufung; einwandfreie Formulierung des Beschlusses; Prüfung der Beschlussfähigkeit, was es nötig macht, sich von der Identität der Anwesenden zu überzeugen; Prüfung der schriftlichen Vollmachten gem § 24 Abs 2 WEG; Feststellung allfälliger Stimmrechtsausschlüsse nach § 24 Abs 3 WEG; Auswertung des Beschlussergebnisses (Stimmenzählung); Festhalten alternativer Beschlussergebnisse bei fehlenden Vollmachten, zumal diese ja nach § 24 Abs 2 WEG binnen zwei Wochen nachgereicht werden können, . . .), sollte sie in aller Regel²⁾ auf einen nachfolgenden schriftlichen Umlaufbeschluss „ausgelagert“ werden.³⁾ Je weniger oft sich der Verwalter in der Versammlung das sprichwörtliche „Amtskapperl“ aufsetzen muss, umso eher wird er sich den kommunikativen Aufgaben widmen können, die für das Vertrauen der WEer und daher den Fortbestand einer erfolgreichen Verwaltungstätigkeit von größter Wichtigkeit sind.

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh in Wien.

- 1) Zu den kommunikativen „Werkzeugen“ für die Moderation s in diesem Heft bereits *Cerwinka*, immolex 2012, 238.
- 2) Siehe zur Ausnahme für kleinere Gemeinschaften, bei welchen eine derartige „Auslagerung“ der Beschlussfassung eine wohl unnötige Verzögerung darstellen würde, in diesem Heft bereits *Schönhofer-Hammerl*, immolex 2012, 230 (B.1.).
- 3) Siehe dazu bereits das „Forum Immobilientreuhänder“, immolex 2009, 32.