

Wohnrecht

Unmöglichkeit der Leistung am
Beispiel Rechnungslegung

Rechtsprechungsübersicht!

Mietrecht

Formelle Voraussetzungen
für den Ersatzanspruch
nach § 10 MRG

Steuerrecht

Opfertheorie

Wohnungseigentumsrecht

Verantwortlichkeit des WEers für
seinen Bestandnehmer

Forum Immobilientreuhänder

Schutz- und Sorgfaltspflichten des Verwalters
im Wohnungseigentum

Schutz- und Sorgfaltspflichten des Verwalters im Wohnungseigentum

CHRISTOPH KOTHBAUER

§ 20 WEG

Verwalter,
Schutz- und
Sorgfaltspflichten;
Interessenwahrungs-
pflicht;
culpa in
contrahendo

In der E 5 Ob 159/07 d v 28. 8. 2007 erkennt der OGH mangels Vorliegens eines vorvertraglichen Schuldverhältnisses keine Grundlage für culpa in contrahendo¹⁾ des Verwalters gegenüber einem Kaufinteressenten eines WE-Objekts. (Sachverhalt: Der Kaufinteressent war im Zuge der Kaufvertragsverhandlungen vom Verwalter nicht über einen auf der Liegenschaft aushaftenden Sanierungsaufwand von über € 500.000,- aufgeklärt worden.) Der Hausverwalter sei nicht Vertragspartner der Mit- und Wohnungseigentümer (sondern ausschließlich der Eigentümergemeinschaft) und daher scheide eine vorvertragliche Beziehung des Verwalters zu einem künftigen Wohnungseigentümer, welche als Grundvoraussetzung für einen Schadenersatzanspruch wegen Verletzung vorvertraglicher Pflichten anzusehen sei, aus. Die Entscheidung bietet Anlass, Gestalt und Umfang der in ihr thematisierten Schutz- und Sorgfaltspflichten des WE-Verwalters ein wenig näher zu skizzieren:

Auszugehen ist von der bereits getroffenen Feststellung, dass der Verwalter seit der Anerkennung der Rechtspersönlichkeit der (Wohnungs-)Eigentümergeinschaft (nur) zu dieser und nicht (mehr) zu den einzelnen Mit- und Wohnungseigentümern in einem Auftragsverhältnis steht.²⁾ Dh, dass ein Verwalter von einem Wohnungseigentümer grundsätzlich nur auf der Basis deliktischer Haftung belangt werden könnte. Dessen ungeachtet anerkennt aber die Rsp auf der Grundlage des § 20 Abs 1 WEG, der explizit eine Interessenwahrungspflicht des Verwalters gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern normiert, die Ausdehnung der Vertragshaftung des Verwalters im Wege der Qualifikation des **Verwaltungsvertrags als Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter**. Eine Vertragshaftung des Verwalters gegenüber dem einzelnen Wohnungseigentümer komme nämlich dort in Betracht, wo Schutz- und Sorgfaltspflichten zugunsten Dritter, deren Rechtssphäre in den Schutzbereich des Verwaltungsvertrages einbezogen ist, verletzt werden. So sind etwa die Interessen eines durch einen Mehrheitsbeschluss im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung überstimmten Wohnungseigentümers in den Schutzbereich des Verwaltungsvertrages zwischen dem Verwalter und der Eigentümergemeinschaft einbezogen. Einem solchen Wohnungseigentümer stehen daher gegenüber dem Verwalter vertragliche Schadenersatzansprüche zu, wenn der Beschluss bereits vor Ablauf der Anfechtungsfrist des § 29 Abs 1 Satz 2 WEG umgesetzt wurde, in weiterer Folge aber durch das Außerstreitgericht aufgrund einer Anfechtung *ex tunc* aufgehoben wurde.³⁾

Eine wesentliche Einschränkung der Schutz- und Sorgfaltspflichten des Verwalters (in Gestalt dessen Interessenwahrungspflicht) ergibt sich indes bereits unmittelbar aus § 20 Abs 1 WEG: Der Verwalter ist

nämlich aufgrund dieser Bestimmung **lediglich zur Wahrung der gemeinschaftsbezogenen** Interessen der Wohnungseigentümer verpflichtet⁴⁾, und nicht etwa zur Wahrung ihrer bloß individuellen Interessen, die sich ohne Berührungspunkt mit gemeinschaftlichen (Verwaltungs-)Angelegenheiten bloß aus ihrer jeweiligen Miteigentümerstellung ergeben: So gehört es nach der Rsp etwa nicht zu den typischen Verwalterpflichten, die von den einzelnen Wohnungseigentümern gegen Bauträger bzw Verkäufer geltend zu machenden Ansprüche (im konkreten Fall: Schadenersatz für Baumängel) evident zu halten und die Berechtigten vor einer allgemeinen Verjährung zu warnen.⁵⁾ Von gemeinschaftsbezogenen Interessen der Wohnungseigentümer kann außerdem nur dann gesprochen werden, wenn sie den Interessen der Gemeinschaft nicht zuwiderlaufen. Schon im Zweifel ist den Interessen der Gemeinschaft der Vorzug zu geben.⁶⁾

Die aktuelle E 5 159/07 d kann durchaus harmonisch in das aufgezeigte Gesamtbild eingefügt werden: **Wenn auch aus § 20 Abs 1 WEG und der Natur des Verwaltungsvertrags als Schutzvertrag zugunsten Dritter Schutz- und Sorgfaltspflichten des Verwalters gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern abzuleiten sind, so reichen diese doch nicht so weit, dass davon wie bei einer „echten“ Vertragshaftung auch auf culpa in contrahendo beruhende vorvertragliche Ansprüche erfasst wären.** Gegenüber einem bloß künftigen Wohnungseigentümer besteht somit keine auf § 20 Abs 1 WEG gestützte Vertragspflicht des WE-Verwalters. Auch eine den Verwalter nach §§ 1299 f ABGB treffende Sachverständigenhaftung wegen unrichtiger bzw unzumutbarer Beratung setzt ein Vertragsverhältnis voraus und kommt daher gegenüber einem künftigen Wohnungseigentümer nicht zum Tragen, es sei denn, der Verwalter erteilt wissentlich falsche Auskünfte.⁷⁾

Mag. Christoph Kothbauer ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand AG in Wien.

Kontakt: c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

1) Mit „culpa in contrahendo“ wird die schuldhaftige Verletzung vorvertraglicher (und unabhängig vom späteren Zustandekommen eines Vertragsverhältnisses bestehender) Aufklärungs-, Schutz- und Sorgfaltspflichten bezeichnet; vgl *Welser in Koziol/Welser*, Bürgerliches Recht II¹³, 16 ff.

2) RIS-Justiz RS0110934.

3) 5 Ob 265/04 p.

4) *E. M. Hausmann in T. Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht WEG, § 20 Rz 10 ff, erblickt den Zweck dieser Verpflichtung va in der gesetzmäßigen Führung der Verwaltung in Bezug auf Minderheiten- und Individualrechte und in der Wahrung der Minderheitenrechte durch die vom Verwalter organschaftlich vertretene Gemeinschaft, darüber hinaus in der gesetz- bzw vertragskonformen Kostenverteilung sowie in der Wahrung der Willensbildungsrechte.

5) 5 Ob 73/03 a.

6) *E. M. Hausmann*, aaO § 20 Rz 16.

7) § 1300 Satz 2 ABGB.