

Schwerpunkt

Verkehrssicherungspflichten

Rechtsprechungs-  
übersicht

im Miet- und Wohnrecht  
Strafbarkeit infolge  
Nichteinhaltung

Mietrecht

Zur Unwirksamkeit von Klauseln in  
vorformulierten Mietverträgen (Verbandsklage)

Im Vollenwendungsbereich des MRG  
keine Erhaltungspflicht des Vermieters

Forum Immobilientreuhänder

Verwaltervollmacht zur Aufnahme  
von Instandhaltungsdarlehen

# Verwaltervollmacht zur Aufnahme von Instandhaltungsdarlehen

CHRISTOPH KOTHBAUER

§§ 1008, 1029  
ABGB;  
§§ 18, 20 und 28  
WEG

Verwaltervollmacht;  
Erhaltung;  
Instandhaltungsdarlehen;  
ordentliche  
Verwaltung

Der OGH hat sich in einer aktuellen Entscheidung<sup>1)</sup> mit dem Umfang der Verwaltervollmacht auseinandergesetzt. **Die Aufnahme eines Instandhaltungsdarlehens ist von der Verwaltervollmacht gedeckt**, zumal es sich hierbei um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung handelt:

## ■ Aufnahme von Erhaltungsdarlehen als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung

Der **Umfang der Vollmacht eines Hausverwalters** sei nach geäußelter Ansicht des OGH nach **§ 1029 ABGB**<sup>2)</sup> zu bestimmen. Sie decke danach jedes Vertreterhandeln, das die Verwaltung erfordert und das mit ihr gewöhnlich verbunden ist. Nicht erfasst seien jedoch Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung.<sup>3)</sup>

**Die Verwaltervollmacht berechtige auch zur Aufnahme von Instandhaltungsdarlehen. Denn auch die Instandhaltung selbst falle in den Bereich der ordentlichen Verwaltung**, und der Verwalter müsse die Möglichkeit haben, sich namens der Miteigentümer die nötigen Mittel dafür zu beschaffen. In diesem Fall werde er auch ohne eine (ausdrücklich) auf die Entgegennahme von Geld lautende Vollmacht (§ 1008 ABGB) befugt sein, die Kreditsumme namens der Miteigentümer entgegenzunehmen.

## ■ Kredite zum Erwerb von Miteigentumsanteilen: Individualangelegenheit

**Die Umschuldung von Krediten, die zum Erwerb von Miteigentumsanteilen aufgenommen wurden, gehöre jedoch nicht zur (ordentlichen oder außerordentlichen) Verwaltung der Liegenschaft.** Denn der Erwerb eines Liegenschaftsanteils betreffe ausschließlich die Rechtsstellung des jeweiligen Erwerbers (§ 829 ABGB); gleiches müsse daher für einen zu diesem Zweck aufgenommenen Kredit und für dessen Umschuldung gelten.<sup>4)</sup>

Fällt die Aufnahme des Umschuldungsdarlehens nicht in die Vollmacht des Hausverwalters, dann auch nicht die Entgegennahme der Darlehenssumme. Vielmehr wäre insofern eine Gattungsvollmacht iS von § 1008 ABGB erforderlich. All das ergäbe sich zwingend aus der vorhin dargestellten Rechtsprechung zur Hausverwaltervollmacht und aus dem Zweck der hier angestrebten Umschuldung.

## ■ WEG: Gleiche Rechtslage

Vgl zu dieser Entscheidung die im Falle begründeten Wohnungseigentums **gleiche Rechtslage gemäß WEG**: Nach § 28 Abs 1 Z 3 WEG zählt „*die Aufnahme eines Darlehens zur Deckung der durch die Rücklage nicht gedeckten Kosten einer in längeren als einjährigen Abständen wiederkehrenden Arbeit zur ordnungsgemäßen Erhaltung*“<sup>5)</sup> zu den Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft, in deren Rahmen der bestellte Verwalter auch ohne Beschluss handeln darf bzw sogar muss.<sup>6)</sup> Dem Verwalter steht im Rahmen der Liegenschaftsverwaltung gemäß § 20

Abs 1 WEG „*die nach außen unbeschränkte Vertretung der Eigentümergemeinschaft*“ zu. Darlehen einzelner Wohnungseigentümer (aus welchem Grund sie auch immer aufgenommen wurden) berühren als Individualangelegenheit die Liegenschaftsverwaltung freilich nicht und führen mangels besonderer (Gattungs-) Vollmacht zu keinerlei Befugnis oder Verantwortung des Verwalters.<sup>7)</sup>

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

Kontakt: [c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at](mailto:c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at)

1) 4 Ob 196/09 s.

2) Nach § 1029 ABGB wird der Umfang der Vollmacht „*aus der Natur des Geschäftes*“ beurteilt. Mit Einräumung einer Verwaltervollmacht wird nach § 1029 ABGB vermutet, dass der Machtgeber dem Bevollmächtigten „*auch die Macht eingeräumt habe, alles dasjenige zu tun, was die Verwaltung selbst erfordert und was gewöhnlich damit verbunden ist.*“

3) Wie etwa die über die Erhaltung hinausgehende Verbesserung oder aber auch die Vermietung von Teilen der Liegenschaft an Miteigentümer.

4) Der OGH räumt ein, dass bei einer Solidarhaftung mehrerer Miteigentümer eine einheitliche Vorgangsweise aus praktischen Erwägungen nahe liegen möge, könnte doch aus rechtlicher Sicht jeder einzelne Miteigentümer mit dem Kreditgeber eine nur ihn betreffende Vereinbarung über die weitere Vorgangsweise bei der Tilgung des Kredits treffen (3 Ob 542/77). Zwar würde ihn das bei Vorliegen einer Solidarverpflichtung gegenüber seinen Mitschuldnern nicht entlasten (§ 896 Satz 3 ABGB); Zahlung durch Umschuldung würde jedoch zu einem entsprechenden Regressanspruch führen, der späteren Regressansprüchen der anderen Miteigentümer aufrechnungsweise entgegengehalten werden könnte.

5) Das WEG meint damit „*die ordnungsgemäße 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*“ (Achtung: im Gegensatz zum MRG nicht aber der Beseitigung erheblicher Gesundheitsgefährdungen im Inneren der Wohnungseigentumsobjekte!) (§ 28 Abs 1 Z 1 WEG).

6) Die dem Verwalter hierbei eingeräumte Macht findet freilich dort ihre Grenze, wo ihr rechtmäßige Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer entgegenstehen. Der Verwalter hat den Wohnungseigentümern grundsätzlich die Möglichkeit zur Erteilung einer entsprechenden Weisung einzuräumen. Vgl hierzu schon „*Forum Immobilien-treuhänder*“, immoLEX 2007, 256.

7) Kraft Gesetzes agiert der Verwalter ja lediglich als vertretungsbefugtes Organ der Eigentümergemeinschaft, deren Rechtsfähigkeit (und Handlungsmacht) freilich auf die „*Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft*“ beschränkt bleibt (§ 18 Abs 1 WEG). Folgerichtig sind daher auch die aus dem individuellen Erwerb der mit dem Wohnungseigentum verbundenen Miteigentumsanteile ableitbaren Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche wegen mangelhafter Erfüllung gegenüber dem Wohnungseigentumsorganisator bei den einzelnen Wohnungseigentumsbewerbern bzw Wohnungseigentümern angesiedelt, können von diesen aber an die Eigentümergemeinschaft abgetreten werden (§ 18 Abs 2 WEG).