

Wohnungseigentumsrecht

Der Wohnungseigentumsmieter

Mietrecht

Zur Berücksichtigung von Erhaltungsarbeiten
beim Richtwertmietzins

Steuerrecht

Einkünfte aus Verpachtung
einer Tankstelle – Abschreibung iZm
unkörperlichen Wirtschaftsgütern

Forum Immobilientreuhänder

Verfahrensrechtliches zur Verwalterkündigung
im Wohnungseigentum

Verfahrensrechtliches zur Verwalterkündigung im Wohnungseigentum

CHRISTOPH KOTHBAUER

§§ 21, 28, 29, 52
WEG

Kündigung des
Verwaltungs-
vertrags;
Beschluss-
anfechtung;
ordentliche
Verwaltung;
wichtige
Veränderung

Aus Anlass zweier aktueller höchstgerichtlicher Entscheidungen sollen verfahrensrechtliche Aspekte zur Kündigung des WE-Verwalters (§ 21 Abs 1 und 2 WEG) in Erinnerung gerufen werden:

Der Kündigungsbeschluss ist sofort vollziehbar

Der wirksame **Beschluss der Eigentümergemeinschaft auf Kündigung des Verwaltungsvertrags ist als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung sofort vollziehbar** und bewirkt die (vorläufige) Rechtswirksamkeit der ausgesprochenen Kündigung.¹⁾ Der Bestand des Beschlusses der Eigentümergemeinschaft ist (nur) insoweit – auflösend – bedingt, als er erst bei einem Unterbleiben fristgerechter Anfechtung oder ihrem rechtskräftigen Scheitern endgültig „bestandskräftig“ ist. Hat die Eigentümergemeinschaft auch einen neuen Verwalter bestellt, muss sich der frühere Verwalter jeder Tätigkeit für das neue Verwaltungsjahr enthalten (§ 1025 ABGB)²⁾ und es steht dem früheren Verwalter für diese Zeit grundsätzlich auch kein Honorar zu.³⁾

Die Entscheidung legt die systematische Abgrenzung zwischen Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung (§ 28 WEG) und Veränderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft (gesetzlich definiert als nützliche Verbesserungen und sonstige über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen § 29 Abs 1 WEG)⁴⁾ offen:

Beschlüsse über Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung können nur wegen formeller Mängel, Gesetzwidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit innerhalb eines Monats ab Hausanschlag des Beschlusses angefochten werden (§ 24 Abs 6 WEG). Eine **allfällige Anfechtung zeitigt keine aufschiebende Wirkung, der Beschluss ist ungeachtet der noch offenen Anfechtungsfrist oder einer bereits wahrgenommenen Anfechtung vollziehbar.**⁵⁾

Beschlüsse über Veränderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft können darüber hinaus binnen einer Frist von drei Monaten⁶⁾ ab Hausanschlag auch in inhaltlicher Hinsicht (übermäßige Beeinträchtigung, mangelnde Kostendeckung) bekämpft werden (§ 29 Abs 2 WEG). Aus Verwaltersicht entscheidend ist, dass derartige Beschlüsse **erst dann umgesetzt werden dürfen, wenn** (mangels fristgerechter Anfechtung oder rechtskräftiger Bestätigung des Beschlusses im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren) **die endgültige „Bestandskraft“ des Beschlusses feststeht.** Ein Verwalter, der dergestalt „vorschnell“ einen Beschluss über eine Veränderungsmaßnahme umsetzt, hätte im Wege des Schadenersatzes die Veränderung auf eigene Kosten wieder rückgängig zu machen.⁷⁾

Der Verwalter kann den Kündigungsbeschluss nicht anfechten

Dem WE-Verwalter kommt keine Legitimation zu, Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft gem § 52 Abs 1 Z 4 WEG anzufechten. Dies gilt auch dann,

wenn der Beschluss die Kündigung des Verwalters zum Gegenstand hat.⁸⁾ Der Verwalter hat lediglich die Möglichkeit, auf der verfahrensrechtlichen Grundlage des § 52 Abs 1 Z 8 WEG die Rechtsunwirksamkeit der (auf Basis des von ihm unbekämpfbaren Beschlusses) gegen ihn ausgesprochenen Kündigung an sich zu relevieren. Dabei ist die Frage, ob der der Kündigung zugrundeliegende Beschluss der Eigentümergemeinschaft ordnungsgemäß zustande gekommen ist, sehr wohl als Vorfrage zu prüfen. Unterbleibt aber eine fristgerechte Anfechtung des Beschlusses gemäß § 52 Abs 1 Z 4 WEG durch wenigstens einen der Wohnungseigentümer (oder wird die Rechtskraft des Beschlusses in einem derartigen Anfechtungsverfahren durch rechtskräftige gerichtliche Entscheidung evaluiert), so werden formelle Mängel der Beschlussfassung geheilt und können daher auch die (endgültige) Wirksamkeit der gegenüber dem Verwalter ausgesprochenen Kündigung nicht mehr berühren.

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

Kontakt: c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

1) 5 Ob 228/09 d.

2) Vgl 5 Ob 207/06 m und 5 Ob 254/09 b. Völlig richtig stellt aber der OGH in diesem Zusammenhang auch fest, dass die Erstellung der Jahresabrechnung für das vergangene Jahr (zu dessen Ende der Verwalter gekündigt worden war) aufgrund der für dieses Jahr noch aufrechten Verwalterfunktion noch Aufgabe des gekündigten Verwalters ist.

3) Nur im Fall der Feststellung der Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses mit Wirkung ex tunc stünde dem früheren Verwalter ein Entgelt zu, soweit dieser leistungsbereit war und sich nichts erspart hat.

4) Beachte, dass andere Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung nach § 29 Abs 5 WEG zu behandeln sind und aufgrund des dort vorgenommenen Verweises auf §§ 834, 835 ABGB grundsätzlich der Einstimmigkeit bedürfen, die nur durch Beschluss des Außerstreitrichters ersetzt werden kann, sofern nicht überhaupt spezielle Regelungen (wie etwa für Benützungsregelungen in § 17 WEG) angeordnet sind.

5) Der OGH führt in der gg Entscheidung 5 Ob 228/09 d aus, dass es „wenig plausibel“ sei, wenn ein gekündigter Verwalter durch Erhebung von (unberechtigten) Sachanträgen im Außerstreitverfahren und durch allfällige Verschleppung darüber abzuwickelnder Verfahren entgegen allen Erfordernissen der Rechtssicherheit seine Verwaltertätigkeit noch lange Zeit fortsetzen könnte. Gleiches würde freilich auch ganz allgemein für verhinderungswürdige Wohnungseigentümer gelten, die mittels (allenfalls eben auch völlig haltloser) Beschlussanfechtungen Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung blockieren könnten.

6) Bei unterbliebener Verständigung des anfechtenden Wohnungseigentümers von der beabsichtigten Beschlussfassung binnen sechs Monaten.

7) Vgl 5 Ob 265/04 p.

8) 5 Ob 76/09 a.