

Wohnungseigentumsrecht  
Zu den Auswirkungen der  
„Zubehör-Rechtsprechung“ im Wirtschaftsrecht

Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht  
Der Kaufpreis bei nachträglicher  
Übertragung eines Mietgegenstands  
in Eigentum

Mietrecht  
Schriftliche Vereinbarung  
einer Befristung

Forum Immobilientreuhänder  
Zur Formalvollmacht des Verwalters  
im Wohnungseigentum

# Zur Formalvollmacht des Verwalters im Wohnungseigentum

CHRISTOPH KOTHBAUER

§ 20 Abs 1 Satz 2  
iVm § 18 Abs 3  
Z 1 lit a WEG

Formalvollmacht;  
Verwalter;  
Eigentümer-  
gemeinschaft;  
Vertretungsbefugnis;  
ordentliche  
Verwaltung;  
außerordentliche  
Verwaltung;  
Vollmachts-  
missbrauch

Nach § 20 Abs 1 Satz 2 WEG steht dem Verwalter die Verwaltung der Liegenschaft und dabei insb auch die nach außen hin unbeschränkbare Vertretung der EigG zu (= gesetzliche **Formalvollmacht**, die einer organschaftlichen Vertretung ähnelt);<sup>1)</sup> im Rahmen dieser Vertretung ist er auch zur Bestellung eines berufsmäßigen Parteienvertreters befugt. Der Verwalter ist auch berechtigt, die EigG vor Ämtern und Behörden zu vertreten.<sup>2)</sup>

Die **Befugnisse des Verwalters als Vertreter der EigG unterliegen** – solange dabei nicht die Rechtszuständigkeit der EigG gesprengt wird, es sich also um Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft handelt – **im Außenverhältnis keinen Einschränkungen, wenngleich sie im Innenverhältnis durchaus Grenzen unterworfen sind**. Derartige Beschränkungen im Innenverhältnis fußen va auf § 29 Abs 6 WEG, wonach der Verwalter Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung nur aufgrund eines rechtswirksamen Beschlusses der EigG durchführen darf. Vertraglich kann freilich auch in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung die Vertretungsmacht des Verwalters im Innenverhältnis beschränkt werden, wie etwa durch die Vereinbarung von Betragsgrenzen, ab deren Überschreitung der Verwalter – Fälle von Gefahr im Verzug ausgenommen – jedenfalls eine Weisung der Mehrheit der WEer einzuholen hat bzw sich wenigstens um die Einholung einer derartigen Weisung bemühen muss. Der Unterschied zwischen den **beiden Komponenten des Bevollmächtigungsvertrags** nach §§ 1002 ff ABGB,<sup>3)</sup> nämlich der nach außen hin berechtigenden **Vollmacht** (als einem „rechtlichen Dürfen“ im Außenverhältnis) und dem im Innenverhältnis verpflichtenden **Auftrag** (als einem „rechtlichen Müssen“ im Innenverhältnis), wird im hier maßgeblichen Zusammenhang besonders deutlich: **Der Verwalter kann mehr als er darf**. Missbrauch der dem Verwalter gesetzlich eingeräumten Vollmacht (der va dann anzunehmen ist, wenn der Verwalter nicht die mit der Verwaltung verbundenen Aufgaben wahrnimmt, sondern rein eigenwirtschaftliche Interessen verfolgt<sup>4)</sup>) berührt zwar nicht die Rechtswirksamkeit der Vertretungshandlungen des Verwalters,<sup>5)</sup> macht aber den Verwalter gegenüber der EigG wegen Verletzung der Auftragspflichten schadenersatzrechtlich verantwortlich (als weitere Konsequenzen kommen eine Entgeltminderung nach § 20 Abs 8 WEG sowie eine außerordentliche Kündigung oder gerichtliche Auflösung des Verwaltungsvertrags nach § 21 Abs 3 WEG in Betracht). Eine zwar im Rahmen der Vollmacht gelegene, aber den Auftrag überschreitende Vertretungshandlung wäre nur dann ungültig, wenn auch seitens des Dritten ein Missbrauchsfall vorläge.<sup>6)</sup> Dem wäre gleichzuhalten, dass der Vertreter mit Wissen des Dritten bewusst zum Nachteil des Vertretenen handelt oder der Missbrauch sich dem Dritten geradezu aufdrängen muss.<sup>7)</sup>

Die **Vertretungsbefugnis** des Verwalters von WE umfasst – ohne die Einschränkung des § 1029 ABGB

– **alle Angelegenheiten der Liegenschaftsverwaltung**, nicht jedoch Verfügungsmaßnahmen, die als Anteilsverfügungen jedem WEer und als Sachverfügungen nur allen WEern gemeinsam zustehen. Sie umfasst nicht nur die ordentliche Verwaltung, sondern auch außerordentliche Maßnahmen, insb auch die Vornahme größerer Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten und die Aufnahme von Darlehen zur Finanzierung solcher Arbeiten<sup>8)</sup> (auch wenn die Kreditaufnahme zunächst im Wege der mittelbaren Stellvertretung im Namen des Verwalters, aber auf Rechnung der EigG erfolgt, und erst im Zuge der Auflösung des Verwaltungsverhältnisses eine „Umschuldung“ auf die EigG vorgenommen wird).<sup>9)</sup> Im Außenverhältnis ist es daher gleichgültig, ob eine ordentliche oder außerordentliche Verwaltungsmaßnahme vorliegt.<sup>10)</sup>

**Nimmt der Verwalter** als vertretungsbefugtes Organ der EigG **einen** von einem WEer an die EigG **gem § 18 Abs 2 Satz 1 WEG übertragenen Anspruch an, so begründet dies** jedenfalls die **Legitimation der EigG** zur Geltendmachung dieses Anspruchs; dies ungeachtet der Frage, ob der Verwalter im Innenverhältnis verpflichtet gewesen wäre, die Annahme des abgetretenen Anspruchs einer gemeinschaftlichen Willensbildung zu unterziehen: Die EigG wird, wenn ein Verwalter bestellt ist, gem § 18 Abs 3 Z 1 lit a WEG durch diesen Verwalter vertreten. Die – gem § 863 ABGB auch schlüssig mögliche – Annahme der Abtretungen obliegt demnach dem die EigG vertretenden Verwalter. Die Frage der Anforderungen an eine Beschlussfassung der EigG ist für deren interne Willensbildung im Zusammenhang mit der beabsichtigten Klagsführung und einer allfälligen Verantwortlichkeit des Verwalters im Hinblick auf die Gestion seiner Außenvertretung relevant, spielt aber für die Aktivlegitimation der EigG zur Geltendmachung der in Rede stehenden Ansprüche keine Rolle.<sup>11)</sup> Insofern ist streng zwischen der Wirksamkeit der – die Aktivlegitimation der EigG nach außen begründenden – Abtretung einerseits und der allfälligen Notwendigkeit einer vom Verwalter zu veranlassenden Beschlussfassung der EigG im Innenverhältnis andererseits zu unterscheiden.<sup>12)</sup>

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

- 1) RIS-Justiz RS0105791, RS0013747 [T 4].
- 2) Feststellung des JA zum WEG 2002.
- 3) Siehe dazu etwa *Kothbauer*, wobl 2009, 137 (140).
- 4) Vgl 10 Ob 44/12 m.
- 5) 3 Ob 140/11 a; RIS-Justiz RS0013747 [T 8].
- 6) 10 Ob 44/12 m nennt als Bsp das absichtliche, von Schädigungsabsicht getragene Zusammenwirken einer Bank mit dem Verwalter iZm der Darlehensaufnahme für ein Sanierungsvorhaben.
- 7) RIS-Justiz RS0019576 [T 9].
- 8) RIS-Justiz RS0013747 [T 2].
- 9) 10 Ob 44/12 m.
- 10) RIS-Justiz RS0013747.
- 11) 5 Ob 71/12 w.
- 12) 3 Ob 140/11 a.