

Schwerpunkt

Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz

AIFMG und Immobilien

AIFMG – Anwendungsbereich
und steuerliche Konsequenzen

Wohnungseigentumsrecht

Unterlassungsanspruch eines
WE-Bewerbers gegen einen anderen?

Forum Immobilientreuhänder

Außerordentliche Verwaltung
am Beispiel Lifteinbau

Außerordentliche Verwaltung am Beispiel Lifteinbau

CHRISTOPH KOTHBAUER

§ 24 Abs 6,
§ 29 Abs 1 bis 4,
§ 32 Abs 2 WEG

Lift;
außerordentliche
Verwaltung;
Verbesserung;
Beschlussfassung;
abweichende
Kostenaufteilung;
Einstimmigkeit

Der OGH hat sich in einigen rezenten Entscheidungen am Beispiel des Lifteinbaus mit Aspekten der außerordentlichen Verwaltung iSd § 29 Abs 1 WEG auseinandergesetzt, die die Willensbildung und deren Vorbereitung, aber auch flankierende Verfügungsmaßnahmen sowie den jeweils daraus erfließenden Rechtsschutz des einzelnen WEers beleuchten.

Beschlussfassung

Der OGH¹⁾ hat festgestellt, dass die sachgerechte Vorbereitung der Beschlussfassung der Eigentümerversammlung zu den typischen Aufgaben des Verwalters gehört und per se nicht als Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung zu qualifizieren ist. Dies gilt auch für die Einholung eines Sachverständigengutachtens betreffend die technische Machbarkeit und den finanziellen Aufwand einer der außerordentlichen Verwaltung zuzuordnenden Baumaßnahme (hier: Lifteinbau), sofern dies nach naheliegenden Kriterien einer zweckmäßigen und wirtschaftlichen Verwaltung gerechtfertigt erscheint. Die – zustimmungswürdige – Entscheidung zeigt deutlich auf, dass für eine Beschlussfassung stets Grundlagen (insb über deren Machbarkeit und Kosten) zu erheben sind, um die Maßnahme überhaupt einer ordnungsgemäßen Willensbildung unterziehen zu können. Wollte man bereits an die Einholung dieser Grundlagen jedenfalls Beschlusserfordernisse knüpfen, so wäre so manche Maßnahme von vornherein zum Scheitern verurteilt. Zu beachten bleibt, dass der OGH mit den von ihm ins Spiel gebrachten wirtschaftlichen Gesichtspunkten und Zweckmäßigkeitüberlegungen ohnehin sehr brauchbare Grenzen für den diesbezüglichen Handlungsspielraum des Verwalters konstruiert: Eine autonome Einholung von Gutachten im Namen und auf Rechnung der Eigentümergemeinschaft als Grundlage für die Beschlussfassung über eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung ist dem Verwalter ohnehin nur zuzugestehen, wenn von vornherein das Interesse einer beachtlichen Zahl an WEern (= zumindest eines Viertels aller Anteile) an dieser Maßnahme manifestiert ist und die Kosten des vorbereitenden Gutachtens (einerseits in ihrer absoluten Höhe, andererseits in Relation zu den zu erwartenden Kosten der Maßnahme) angemessen sind.

Der Beschluss über die Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung iSd § 29 Abs 1 WEG selbst bedarf der Mehrheit der Anteile, wobei dann den WEern ab dem Anschlag des Beschlusses im Haus ein formelles Anfechtungsrecht für die Dauer eines Monats²⁾ und ein materielles (inhaltliches) Anfechtungsrecht für die Dauer von drei Monaten, bei unterbliebener Verständigung des WEers von der beabsichtigten Beschlussfassung und von ihrem Gegenstand hingegen für die Dauer von sechs Monaten³⁾ zukommt. Vor Umsetzung des Mehrheitsbeschlusses muss der Verwalter die Anfechtungsfristen bzw die Rechtskraft einer Entscheidung in einem Beschlussanfechtungsverfahren unbedingt abwarten.

Abweichende Kostenaufteilung

Soll für die Finanzierung der außerordentlichen Verwaltungsmaßnahme (wie zB eines Lifteinbaus) eine vom Gesetz abweichende Kostenaufteilung festgelegt werden (um etwa im Falle eines Lifteinbaus die WEer der Erdgeschoßobjekte von den Liftkosten zu befreien), so bedarf dies einer schriftlichen Vereinbarung aller Miteigentümer.⁴⁾ Wird stattdessen diese Abweichung lediglich in Gestalt eines Mehrheitsbeschlusses getroffen, kann ein solcher Beschluss zur Klarstellung der Rechtslage im Außerstreitverfahren überprüft werden.⁵⁾ Es bestehen diesfalls keine Anfechtungsfristen, weil ein Mehrheitsbeschluss über eine Angelegenheit, die der Einstimmigkeit bedürft hätte, nicht in Rechtswirksamkeit erwachsen kann und die Unwirksamkeit des Beschlusses demnach auch zu jedem Zeitpunkt festgestellt werden können muss. Der OGH⁶⁾ hatte sich neulich mit einem Mehrheitsbeschluss zu befassen, der zum einen die Errichtung eines Lifts zum Inhalt hatte, zum anderen aber auch eine für die Errichtung und den Betriebs des Lifts vom Gesetz abweichende Kostenaufteilung. Durchaus sachgerecht erklärte das Höchstgericht, dass die nur teilweise Anfechtung eines mehrere Teile umfassenden Beschlusses wegen Fehlens der für diesen Beschlussteil erforderlichen Einstimmigkeit zur Aufhebung des gesamten Beschlusses (und nicht bloß zur Aufhebung des angefochtenen Beschlusstells) führt, wenn ein – sachlich unauflösbarer – Zusammenhang zwischen den Beschlusstellen besteht. Im vorliegenden Fall wurde dies bejaht.

Die Vereinbarung eines abweichenden Aufteilungsschlüssels oder einer abweichenden Abrechnungseinheit wird frühestens für die ihrem Abschluss nachfolgende Abrechnungsperiode wirksam.⁷⁾ Mitunter erweist sich dies freilich als eine zu starke Beschränkung des Willens der WEer: Wird etwa der Lifteinbau zu Beginn einer Abrechnungsperiode beschlossen und für den Lift eine abweichende Kostenaufteilung vereinbart, muss mit der Maßnahme ein Jahr zugewartet werden, weil Kosten, die schon in der laufenden Periode anfallen werden, noch nicht der vom Gesetz abweichenden Vereinbarung unterworfen werden können.

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

1) 5 Ob 204/12 d immolex 2013/89 (Cerha).

2) § 24 Abs 6 Satz 1 WEG.

3) § 29 Abs 1 bis 4 WEG.

4) § 32 Abs 2 WEG. Es handelt sich hierbei nicht um Verwaltung, die einem Mehrheitsbeschluss zugänglich wäre, sondern um eine Sachverfügung, die der Einstimmigkeit bedarf.

5) 5 Ob 16/05 x immolex 2005/97 (Prader).

6) 5 Ob 186/12 g immolex-LS 2013/24.

7) § 32 Abs 2 Satz 2 WEG.