

Mietrecht

Mietzinsminderung –  
das Wichtigste in aller Kürze

Prozessspiegel – angemessene Entschädigung  
nach § 8 Abs 3 MRG

Gesellschaftsrecht

§ 38 UGB und Unternehmenspachtverträge

Wohnungseigentumsrecht

Voraussetzung für die Anmerkung  
eines Vorzugspfandrechts

Liegenschaftsrecht

Zum Anspruch auf Unterlassung  
der Beschattung

**Forum Immobilientreuhänder**

Verwalterwechsel – wie geht's richtig?

# Verwalterwechsel – wie geht's richtig?

CHRISTOPH KOTHBAUER

§§ 1002ff ABGB;  
§§ 19ff WEG

Verwalterwechsel;  
Bevollmächtigungs-  
vertrag;  
Vollmacht;  
Auftrag

Im Rahmen seines „Verwalter Forums“ präsentierte der Österreichische Verband der Immobilientreuhänder (ÖVI) unlängst Überlegungen zum Thema „**Übergabe von Verwaltungsunterlagen** – Ideen für ein Prozedere [...]“. Thematisch wurde damit ein Gebiet betreten, das bislang – soweit überblickbar – **noch sehr geringe wissenschaftliche Beachtung** gefunden hat und in einem nicht unbeachtlichen Ausmaß von bestehenden oder vielfach auch bloß behaupteten Geschäftsgebräuchen und Branchenüblichkeiten gekennzeichnet ist. Auf den ersten Blick ist oft gar nicht so leicht erkennbar, ob bestimmte in der Praxis immer wieder anzutreffende Aussagen zur notwendigen Vorgangsweise beim Verwalterwechsel „rechtlich fundiert“ oder doch eher nur „gut erfunden“ sind. Die Erfahrung lehrt: Je überzeugter in der gegenständlichen Frage (konkret: **was** denn nun noch vom „alten“ Verwalter, und was umgekehrt schon vom „neuen“ Verwalter zu veranlassen und **wie** dabei vorzugehen sei, und va auch **wann** und gegebenenfalls **wo** dies alles zu geschehen habe) Standpunkte vertreten werden, umso weniger steckt oft dahinter. ...

Vor diesem Hintergrund hatte also ein Kreis junger und ambitionierter KollegInnen aus dem Verwalterbereich Ideen zum Verwalterwechsel entwickelt und stellte sie am 21. 11. 2007 zur Diskussion: *K. Wiesflecker* und *A. Rosenberger* führten dabei als Sprecher des Arbeitskreises ua durchaus überzeugend aus, dass bei der Schaffung tauglicher Standards für eine reibungslose Übergabe nicht bloß auf den Übergabestichtag selbst abgestellt werden darf, sondern vielmehr ein **Zeitraum** zu definieren ist, **innerhalb dessen die Übergabe der Verwaltung schrittweise zu erfolgen hat**:

**Bereits vor dem Stichtag** sind etwa an den übernehmenden Verwalter Vorschreibungsliste samt Sonderregelungen für die Vorschreibung, Informationen über die notwendigen Vertragspartner sowie auch steuerliche Informationen (UID-Nummer) zu kommunizieren.

**Zum Stichtag** selbst (= eigentliche Übergabe der Treuhandschaft) sind Urkunden, Bescheide und Gerichtsakte über anhängige Verfahren zu übergeben, ist weiters das Vermögen (zumindest als Aconto) auszufolgen und sind Saldenlisten zu übermitteln.

**Nach dem Stichtag** sind vom übergebenden Verwalter jedenfalls noch Abrechnungsunterlagen für die letzte Periode zu erstellen.

Auch wenn die Arbeit des Verwalterforums des ÖVI primär praktischen Anforderungen geschuldet ist, so liefert sie doch auch sehr wertvolle Überlegungen für die rechtliche Bearbeitung des juristisch noch weitgehend als „*terra incognita*“ anzusehenden Themenfeldes „Verwalterwechsel“: Die Orientierung an einen Übergabezeitraum statt eines bloßen Übergabestichtags steht jedenfalls durchaus im Einklang mit der Rsp.<sup>1)</sup> wonach die Auflösung des Verwaltervertrags als Dauerschuldverhältnis nicht schlagartig alle wechselseitigen Rechte und Pflichten aus dem Verwaltungs-

vertrag aufhebe, sondern durchaus auch über das Ende des vertraglichen Verwaltungszeitraums hinaus vertragliche Bindungen bestünden. *Vice versa* lassen sich freilich auch beim übernehmenden Verwalter Handlungsnotwendigkeiten bereits vor der formellen Übernahme der Verwaltung feststellen. **Übergabender und übernehmender Verwalter begegnen einander also in der Tat nicht bloß punktuell in Ansehung eines Übergabestichtags, sondern gleichsam in einer „Wechselzone“, in der ihre Handlungen allmählich ineinanderzugreifen haben.**

Eine nähere rechtliche Analyse der Übergabemodalitäten wird freilich auch die beiden Komponenten des Bevollmächtigungsvertrags, nämlich einerseits den Auftrag (als „Müssen“ im Innenverhältnis) und andererseits die Vollmacht (als „Können“ im Außenverhältnis) zu würdigen und darauf aufbauend zu differenzieren haben: **Soweit oben von einander „überlappenden“ Vertragspflichten ausgegangen wurde, betrifft dies nämlich nur das vertragliche Innenverhältnis, also den Auftrag. Die Vollmacht hingegen hat im Interesse der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes streng mit dem Übergabestichtag zu wechseln:** IdR vermag der „neue“ Verwalter vor der formellen Übergabe nach außen keine rechtswirksamen Verwaltungs- und Vertretungsakte zu setzen, genau so wenig, wie dies der „alte“ Verwalter nach der formellen Übergabe tun kann. Während also zB als vertragliche Verpflichtung des scheidenden Verwalters gegenüber dem Auftraggeber (= Liegenschaftseigentümer bzw Eigentümergemeinschaft) sehr wohl noch das Rechenwerk für die Abrechnung der abgelaufenen Periode zu erstellen ist, ist die Legung der formellen Abrechnung nach außen (= gegenüber Wohnungseigentümern<sup>2)</sup> und Mietern) definitiv Aufgabe des „neuen“ Verwalters.

Das „Verwalter Forum“ und der vorliegende Beitrag sollen erst den Startschuss zu einer umfassenden Diskussion zum Thema „Verwalterwechsel“ darstellen. Dem Titel dieser Rubrik („Forum Immobilientreuhänder“) entsprechend **sind Sie, sehr geehrte Leserin und sehr geehrter Leser herzlich eingeladen, Ihre Meinung in diesen Diskussionsprozess einzubringen**, an dessen Ende mehr Sicherheit und Klarheit im Interesse aller Beteiligten, nämlich der Liegenschafts- bzw Wohnungseigentümer, der Mieter und natürlich auch der Verwalter stehen soll.

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

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

- 1) Zuletzt 5 Ob 277/06f unter Bezugnahme auf 5 Ob 86/84 und 5 Ob 29/85.
- 2) Beachte, dass der Verwaltungsvertrag im WE zwischen dem Verwalter und der mit eingeschränkter Rechtspersönlichkeit ausgestatteten Eigentümergemeinschaft besteht. Die einzelnen WEer sind daher bereits dem Außenverhältnis zuzurechnen!