

Schwerpunkt Steuerreform

Tipps zur
Vertragserrichtung

Immobilienbesteuerung NEU
Gründerwerbsteuer neu
Liegenschaftsschenkung
und Fruchtgenuss – Achtung
vor einkommensteuerlichen
Fallstricken!

Bauträgerrecht
Gerichtliche Hinterlegung
durch den BTVG-Treuhänder

Forum Immobilientreuhänder
Zu den Befugnissen des Verwalters
im WEG

Zu den Befugnissen des Verwalters im Wohnungseigentum

CHRISTOPH KOTHBAUER

§ 20 Abs 1,
§§ 28 und 29
WEG;
§ 828 ABGB

Verwalter;
ordentliche
Verwaltung;
außerordentliche
Verwaltung;
Verfügung;
Wohnungseigentümer;
Eigentümergeinschaft

Die **Abgrenzung der Verwaltungs- von den Verfügungsangelegenheiten** und die sich daraus ergebenden Rechtszuständigkeiten spielen für das Verständnis des WE-Rechts eine erhebliche Rolle.

Im WE begegnen wir unterschiedlichen Rechts-subjekten: Den WEern, denen als Miteigentütern der Liegenschaft ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrechte an den ihnen zugewiesenen WE-Objekten samt deren Zubehör zukommen (vgl § 2 Abs 1 und § 16 Abs 1 WEG), steht die EigG als in Angelegenheiten der Liegenschaftsverwaltung rechtsfähige Person gegenüber (vgl § 2 Abs 5 WEG und § 18 Abs 1 WEG), die regelmäßig durch den bestellten Verwalter gegenüber den WEern und gegenüber Dritten vertreten wird (vgl § 18 Abs 3 Z 1 lit a WEG).

Nur Angelegenheiten der Liegenschaftsverwaltung begründen eine Zuständigkeit der EigG. Andere Maßnahmen, die als Anteilsverfügung (iwS, dh inklusive Besitz- und Gebrauchshandlungen der WEer) in die Zuständigkeit jedes einzelnen WEers und als Sachverfügung in die gemeinsame Zuständigkeit aller WEer fallen, berühren die Sphäre der EigG nicht: Anteilsverfügungen iwS können als Individualrechte ohne Weiteres von jedem einzelnen WEer vorgenommen werden, es bedarf hierfür nicht der Zustimmung der übrigen Miteigentümer. Demgegenüber setzen Sachverfügungsmaßnahmen die Zustimmung aller Miteigentümer voraus. Deshalb können Sachverfügungen nicht durch einen Mehrheitsbeschluss, sondern nur durch Vereinbarung aller WEer legitimiert werden.

Im Verfügungsbereich besteht keine wie immer geartete Rechtsfähigkeit oder Rechtszuständigkeit der EigG, bzw ist – wie mitunter zur Veranschaulichung betont wird – außerhalb des Bereichs der Liegenschaftsverwaltung die EigG gar nicht existent.¹⁾

In diesem Sinne hat der OGH rezent festgestellt, dass eine von einem Verwalter organisierte Neufestsetzung von Nutzwerten (§ 9 Abs 2–6 WEG) nach richtiger Ansicht keine Verwaltungshandlung, sondern – als substantielle tatsächliche und rechtliche Änderung der Gemeinschafts- oder Anteilsrechte – einen Akt der Verfügung iSd § 828 ABGB darstellt.²⁾ Dem Verwalter stehen solche die Rechtsfähigkeit der EigG überschreitende Verfügungsakte nicht zu.³⁾ Dieser hat vielmehr nur in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung aus eigenem Antrieb tätig zu werden.

Diese Befugnisüberschreitung wurde im vorliegenden Fall immerhin als keine so schwerwiegende Verletzung der Treue- und Interessenwahrungspflicht qualifiziert, dass sie die Abberufung des Verwalters nach § 21 Abs 3 Fall 2 WEG rechtfertige. Die Rechtslage sei im dargestellten Zusammenhang durchaus komplex und deren Verkennung dem Verwalter daher „subjektiv nicht besonders vorwerfbar“.⁴⁾

Nach Ansicht des OGH in der vorliegenden Entscheidung sei im Übrigen **fraglich, inwieweit die Vorbereitung von Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung oder Verfügungsmaßnahmen vom Geschäftsbesorgungsauftrag des Verwalters gedeckt sein kann,** zumal in der Praxis ein starkes Bedürfnis der WEer nach organisatorischer und rechtlicher Betreuung besteht. Der OGH stützt sich in seinen Überlegungen auf eine Entscheidung,⁵⁾ in welcher dem Verwalter zugestanden wurde, auch im Bereich der außerordentlichen Verwaltung autonom vorbereitende Handlungen zur Beschlussfassung zu setzen.⁶⁾ Die Auffassung, dass dies sinngemäß ganz allgemein auch für vorbereitende und organisierende Tätigkeiten des Verwalters im Bereich von Verfügungsmaßnahmen der WEer gelte (sofern Kriterien vorliegen, die dem Verwalter die Tätigkeit als zweckmäßig und wirtschaftlich und damit als gerechtfertigt erscheinen lassen können), sei zumindest vertretbar.

Sofern diese Überlegungen des OGH den **Bereich der außerordentlichen Verwaltung** (va im Hinblick auf Vorbereitungshandlungen zur Beschlussfassung) betreffen, sind sie **zweifelloso richtig. Eine Ausdehnung der Verantwortung des Verwalters in Richtung Verfügungsmaßnahmen ist aber keinesfalls gerechtfertigt:** Es darf nicht übersehen werden, dass es (auch) hinsichtlich des Bereichs der außerordentlichen Verwaltung eine Rechtsfähigkeit und Zuständigkeit der EigG gibt (und damit auch eine potenzielle Zuständigkeit des Verwalters als ihr Vertreter), während dies bei Verfügungen definitiv nicht der Fall ist. Der EigG und mit ihr dem Verwalter steht somit keine Befugnis zu, im Bereich der Verfügung tätig zu werden.⁷⁾ Neben organisatorischen Leistungen im Rahmen einer Neufestsetzung der Nutzwerte (§ 9 Abs 6 WEG) gilt dies etwa auch für Änderungen der WE-Objekte (§ 16 Abs 2 WEG), Benützungvereinbarungen (§ 17 Abs 1 WEG), vom Gesetz abweichende Kostenaufteilungen (§ 32 Abs 2 WEG) oder die Einstellung des Betriebs von Gemeinschaftsanlagen.

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

- 1) *Terlitzka*, wobl 2011, 185 (190) unter Hinweis auf *Löcker in Hausmann/Vonkilech*, Wohnrecht § 18 WEG Rz 25 ff.
- 2) 5 Ob 11/15 a immolex-LS 2015/55.
- 3) Vgl Forum Immobilientreuhänder, immolex 2013, 192.
- 4) Im WEG sind die Mechanismen zur Abgrenzung der Verwaltungs- von den Verfügungsangelegenheiten in der Tat nur ungenügend geregelt.
- 5) 5 Ob 204/12 d immolex 2013/89 (*Cerba*).
- 6) Konkret ging es um die Einholung eines Sachverständigengutachtens betreffend die technische Machbarkeit und den finanziellen Aufwand einer der außerordentlichen Verwaltung zuzuordnenden Baumaßnahme (Lifteinbau). Vgl hierzu auch Forum Immobilientreuhänder, immolex 2014, 32.
- 7) In diesem Bereich können demnach vom Verwalter ja auch gar keine Beschlüsse der EigG vorbereitet werden!