

# Pflichten einer Immobilienverwaltung nach ABGB und WEG - Zur Begründung der Herausgabe- und Nachforschungspflicht

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades  
„Master of Science“

eingereicht bei  
MMag. Dr. Markus Hagen

Dipl.-Ing. Sven Christian Katschnig

8916458

Wien, 24.04.2017

## Eidesstattliche Erklärung

Ich, **DIPL.-ING. SVEN CHRISTIAN KATSCHNIG**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "PFLICHTEN EINER IMMOBILIENVERWALTUNG NACH ABGB UND WEG - ZUR BEGRÜNDUNG DER HERAUSGABE- UND NACHFORSCHUNGSPFLICHT", 66 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 24.04.2017

---

Unterschrift

## Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung .....	1
1.1. Hypothese der Arbeit .....	3
1.2. Zielsetzung, methodische Vorgehensweise und Aufbau der Arbeit .....	5
2. Grundlagen, Begriffe und rechtliche Definitionen .....	7
2.1. Grundlagen und Begriffsbestimmungen .....	7
2.2. Bestellung eines Verwalters § 19 WEG .....	14
3. Pflichten einer Immobilienverwaltung .....	15
3.1. Geschäftsbesorgungspflicht .....	17
3.2. Gehorsamspflicht .....	21
3.3. Interessenwahrungspflicht .....	23
3.4. Treuepflicht und Verschwiegenheitspflicht .....	24
3.5. Herausgabepflicht .....	26
3.6. Rechnungslegungspflicht .....	26
3.7. Besondere Rechte und Pflichten .....	28
4. Übergabe/Übernahme der Verwaltung einer Liegenschaft .....	33
4.1. Verwaltungswechsel .....	33
4.2. Zweck und Natur der Übergabepflicht .....	36
4.3. Pflichten des übergebenden Verwalters - Herausgabepflicht .....	37
4.4. Pflichten des übernehmenden Verwalters - Nachforschungspflicht .....	40
4.4.1. Gemeinschaftsordnung § 26 WEG .....	46
4.4.2. Benützungsbefugnis § 17 WEG .....	49
4.4.3. Änderungen bei der Aufteilung der Aufwendungen § 32 WEG .....	53
5. Conclusio .....	64
Kurzfassung .....	66
Literaturverzeichnis .....	67

## 1. Einleitung

In der Gesellschaft oft mit einem Schiedsrichter, Streitschlichter oder gar mit einem Hausmeister gleichgesetzt, wird der Hausverwalter in seiner Rolle und Funktion verkannt. Die wenigsten Eigentümer, Nutzer, Mieter oder Bewohner wissen über die Aufgaben, Serviceleistungen oder gar die Pflichten und Rechte einer professionellen Immobilienverwaltung bzw. eines Verwalters Bescheid.

Dies führt oft zu Missverständnissen und falschen Erwartungen von der Rolle der Immobilienverwaltung. Tatsächlich gibt es jedoch in der bestehenden Judikatur umfangreiche Rechtsquellen, welche die verschiedensten Rechte und Pflichten einer Verwaltung darlegen bzw. ergeben diese sich durch Ableitung.

Tendenziell ist die Zunahme des Bestandes an Wohnungseigentumsobjekten festzustellen und gleichzeitig steigt der Anspruch an eine Verwaltung sich professionell aufzustellen und zu agieren. Trotz der mangelnden Zuständigkeit für Streitigkeiten zwischen den Wohnungseigentümern, kann der Verwalter in der Praxis der Notwendigkeit zur Aufklärungsarbeit über die rechtlichen Grundlagen in Bezug auf die verwaltete Liegenschaft und auch seine Tätigkeit nicht entgehen. Viele Streitigkeiten resultieren zumeist aus dem Unwissen einzelner Wohnungseigentümer, welche mit den gesetzlichen Bestimmungen gänzlich überfordert sind.

Die Verwaltung bzw. der Verwalter muss einerseits - vermeiden Aufgaben „umgehängt“ zu bekommen, welche ihn nicht tangieren und andererseits - durch die Weitergabe von sach- und fachgerechter Informationen an die Miteigentümer dennoch Konflikte vermeiden bzw. steuern. Dies verlangt ein hohes Maß an fachlicher Kompetenz. Kann er diese nicht darstellen, riskiert er letztlich den Verlust des Verwaltungsauftrages.

Wohnungseigentümer sind vielfach wenig bis gar nicht über die Möglichkeiten und Aufgaben ihres Verwalters informiert oder aber haben sich Halbwissen und vielfach falsches Wissen angeeignet und agieren bzw. argumentieren auf dieser Basis.

Dieses liegt zum Teil auch an den am Markt agierenden Verwaltern. Diese vertreten oft selbst von Vorgängern angenommene jedoch falsche Grundannahmen. Insbesondere die vermeintliche Rechtswirksamkeit von Vereinbarungen und

Abweichungen von gesetzlichen Grundlagen werden oft auch ohne Überprüfung der notwendigen Informationen übernommen. Vielfach aus Überforderung oder rechtlicher Unkenntnis setzt hier der Verwalter schon die erste Verletzung seiner Pflichten. Im Zuge der Ausbildung zum Immobilienverwalter ist der, die rechtlichen Aspekte umfasste Teil der Prüfung im Verhältnis zur praktischen Notwendigkeit unterrepräsentiert und die Entwicklung dieser Kernkompetenz vielfach nicht ausreichend.

Ein professioneller Verwalter ist Goldes wert, ein schlechter ist ein echter Risikofaktor. Denn der Verwalter hat weitreichende, im Außenverhältnis nicht beschränkbare Befugnisse. Diesen Befugnissen steht andererseits, zum Ausgleich, auch eine Fülle von Pflichten gegenüber. Deshalb müssen sich Verwalter zum Eigenschutz und zum Schutz der von ihnen Vertretenen ein hohes Maß an rechtliches Wissen aneignen.

Es besteht schon ein hohes Risiko bei der Annahme eines Verwaltungsauftrages sowohl aus einer Selbstverwaltung heraus, sowie bei der Übernahme der Verwaltung von einem anderen gewerblichen Verwalter.

Eine Verwaltung darf mehr als die meisten Eigentümer wissen.

„Die Eigentümer eines Hauses in Wien erleben gerade folgendes: Sie wurden von der Raiffeisenkasse ... auf Rückzahlung von zwei fällig gestellten Krediten in einer Gesamthöhe von 288.000 Euro geklagt.

Die Kredite habe die damalige Hausverwaltung ohne Wissen oder zumindest ohne Zustimmung der Eigentümergemeinschaft aufgenommen, ... Von dem Geld sei nur ein geringer Teil für die Liegenschaft verwendet worden, der große Rest sei auf anderen Konten gelandet ... Die Liegenschaft ist nicht die einzige, die von Unregelmäßigkeiten betroffen sein soll. Die Hausverwaltung ist inzwischen in Konkurs, ... die Staatsanwaltschaft Wien ermittelt wegen Verdachts der Untreue.“

Christoph Kothbauer: Man müsse, wenn man solche Regeln festlegt, aufpassen, dass man die Verwalterbefugnisse nicht zu sehr einschränkt. Auch wenn es im Innenverhältnis klare Regeln gibt, kann der Hausverwalter „nach außen mehr tun, als er im Innenverhältnis darf“: Denn seine Vertretungsbefugnis ist laut Wohnungseigentumsgesetz im Außenverhältnis nicht beschränkbar.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> „Die Presse“, Print-Ausgabe, 25.03.2013)

## 1.1. Hypothese der Arbeit

Die **Pflicht zur rechtlich korrekten Verwaltung** einer Wohnimmobilie ist ein wesentlicher Bestandteil der Tätigkeit eines Liegenschaftsverwalters. Das Recht ist dynamisch und unterliegt immer wieder Veränderungen. Diese Veränderungen haben auch Auswirkungen auf ehemals getroffenen Vereinbarungen innerhalb von Liegenschaften. Verwalter sind mit immer neuen gesetzlichen Vorgaben konfrontiert und müssen sich ständig über diese Veränderungen informieren und diese anwenden. So können ehemals (vermeintlich) gültige Vereinbarungen schlichtweg gesetzwidrig, ungültig und nichtig geworden sein. Dennoch haben Eigentümergeinschaften und auch Verwalter weiterhin nach diesen nichtigen Vereinbarungen verwaltet.

Ein in der Praxis weit verbreitetes Problem stellt die Tatsache dar, dass bei der Übergabe von Verwaltungen schlicht die Verwaltungsgrundlagen und -unterlagen der Vorverwaltung, ohne eine weitere Prüfung bzw. einer inhaltlichen **Abklärung** und **Nachforschung** auf deren aufrechte Gültigkeit, übernommen werden. Dieses Vorgehen wird oft gewählt, um keine Unruhe in die Gemeinschaft zu bringen und um sich nicht dem Risiko auszusetzen den Verwaltungsauftrag gleich wieder zu verlieren. Die klassische Rechtfertigung „das habe ich vom Vorverwalter so übernommen“ oder „das haben die schon immer so gemacht“ wird den Verwalter nicht davon freisprechen, jene Pflichten einzuhalten von denen ihn die Eigentümer nicht freisprechen können.

Die **zivilrechtlichen Pflichten (ABGB; WEG)** sind gesetzlich determiniert und werden von immer mehr Eigentümern eingefordert, wie sich anhand der sich häufenden Streitverfahren vor Gericht zeigt.

Aufgrund der Komplexität und Aktualität dieser Materie stellt sich die Beantwortung der gewählten Fragestellungen: „Welche Vereinbarungen – schriftlich oder mündlich haben die Miteigentümer in früheren Jahren getroffen?

Welche dieser Vereinbarungen sind aufrecht gültig, teilweise gültig bzw. gänzlich nichtig und wie sind diese rechtlich zu beurteilen?

Welche rechtlichen Zeiträume sind für die Betrachtung von Relevanz – und welche unterschiedlichen Regeln zur Wirksamkeit für gültige Vereinbarungen gibt es?

Welche zentralen Pflichten haben die jeweiligen Verwalter (Übernehmende bzw. Übergebende) bei einem Verwalterwechsel, damit der Anspruch der rechtlich korrekten Verwaltung erfüllt werden und die gebotenen Aufklärungsarbeiten geleistet werden kann?

Die möglichen Antworten stellen einen wichtigen Beitrag zur praktischen Arbeit der Immobilienverwaltung dar.

Ein Schwerpunkt liegt der in der Betrachtung der Übergabepflicht – eigentlich der Beachtung einer „**Rückgabepflicht**“ eines scheidenden Verwalters und zwar an den Machtgeber, also an die Eigentümergemeinschaft.

Die **Vertretungsvollmacht** des Hausverwalters für die Eigentümergemeinschaft – die ins Grundbuch eingetragen wird und damit für Dritte ersichtlich ist – kann laut Gesetz nicht beschränkt werden.<sup>2</sup> Daraus leiten sich auch Verpflichtungen, welche durch die Eigentümergemeinschaft (Mehrheit) nicht abbedungen werden können.

Ebenso die Wahrung eines notwendigen Maßes an Umsetzung einer „**Nachforschungspflicht**“ zu Vermeidung der Fortsetzung einer „gelebten aber fehlerhaften Verwaltung“. Diese in der Judikatur nicht näher definierte Pflicht leitet sich aus einer allgemeinen Sorgfaltspflicht und der konkreten Vertragspflicht („zur ordnungsgemäßen Verwaltung“) zum Schutz der Eigentümergemeinschaft ab.

Der Zweck ist die Feststellung inwieweit innerhalb der Eigentümergemeinschaft **Vereinbarungen**, welche die Miteigentümer im Rahmen ihrer Verfügungsrechte getroffen haben und weiterhin gültig aufrecht sind. Zur Eingrenzung des Stoffes wird Beantwortung der Fragen das bloße Miteigentum aussparen und sich vorrangig auf das Wohnungseigentum konzentrieren.

Dabei ist die Frage, wie weit sich ein Verwalter in einem Spannungsfeld mit einer Eigentümergemeinschaft befindet besonders interessant, und wird die Beantwortung dieser Fragestellung einen Teil dieser Arbeit ausmachen.

---

<sup>2</sup> Vgl Illedits/Illedits-Lohr, Wohnungseigentum, Kapitel 8 Rz 1517

## 1.2. Zielsetzung, methodische Vorgehensweise und Aufbau der Arbeit

Das Ziel dieser Recherche ist es, die Aufgaben, Notwendigkeiten, Pflichten und Rechte einer Immobilienverwaltung mittels einer Literaturstudie zu analysieren und unter Berücksichtigung aktueller höchstgerichtlicher Entscheidungen sowie einiger praxisbezogener Fallbeispiele zusammenfassend aufzubereiten.

Diese Arbeit gibt einerseits einen Überblick über die gesetzlichen und vertraglichen Grundlagen sowie die vorhandene Literatur betreffend die Rolle, der Position, sowie der grundsätzlichen Verpflichtungen zur Erfüllung der Aufgaben einer Verwaltung. Wesentliche Grundlagen sind das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) bzw. das Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).

Im **ersten Abschnitt** (Kapitel 2) wird erklärt, auf welche rechtlichen Grundlagen eine Immobilienverwaltung ihre Tätigkeiten überhaupt ausüben kann und darf. Diese Grundlagen wiederum sind an **Begrifflichkeiten** bzw. deren Definition gebunden und somit unausweichlich zu erläutern. Es wird dargelegt, aufgrund welcher Bestimmung eine Verwaltung die „Macht“ übertragen erhält und welche Möglichkeiten der Ausübung das Gesetz hierfür vorsieht.

Der **zweite Abschnitt** (Kapitel 3) beschäftigt sich mit der Machtübergabe, den nach dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) allgemeinen Hauptpflichten und den sich daraus ableitenden bzw. durch die Judikatur konkretisierten Nebenpflichten.

Es werden zuerst nach der lex generalis (ABGB) die Rechte und Pflichten auf der einen Seite erläutert und auf der anderen Seite erfolgt abschließend die lex specialis Beschränkung durch das Wohnungseigentumsgesetz. Die Grenzziehung zwischen Verwaltung und der Eigentümergemeinschaft wird durch die Konkretisierung der Aufgaben nach dem WEG dargestellt. Eine Kurzübersicht der Aufgabenbereiche nach dem WEG und der ordentlichen bzw. außerordentlichen Verwaltung ergibt ein unterschiedliches praktisches Vorgehen des Verwalters.

Die Analyse der Ergebnisse aus der Literaturrecherche - insbesondere die Behandlung der wesentlichen Verpflichtungen bei der **Verwaltungsübernahme bzw. -übergabe** soll die Rolle eines Verwalters in seiner rechtlichen Bedeutung darstellen helfen.



Insbesondere die Eigenwahrnehmung des Verwalters über seine Verpflichtungen und seine Aufgaben soll geschärft werden. Die Tatsache, dass sich treuhändische Aufgaben allein schon aus den bestehenden Pflichten des ABGB ergeben, wie eine nicht näher definierte **Nachforschungspflicht** über alle die Liegenschaft bzw. die Eigentümergemeinschaft betreffende rechtlichen Grundlagen. Diese ergänzen oder ändern die gesetzlichen Grundlagen (ABGB; WEG) und strukturieren somit die gesamten Verwaltungsabläufe. Die im Rahmen der Verfügungsgewalt und Privatautonomie getroffenen Vereinbarungen bilden letztlich den Rahmen des Umganges innerhalb der Rechtsgemeinschaft und für eine Immobilienverwaltung das Gerüst für ihr Handeln.

Diese Nachforschungspflicht ist eng verbunden mit der **Herausgabepflicht** einer Vorverwaltung bzw. der Eigentümergemeinschaft selbst. Eine Verwaltung kann nur jene Information verwenden von denen sie weiß. So sind in der Praxis vielfach außerbücherliche (nicht im Grundbuch sichtbar) Rechte vorhanden, welche die Verwaltung nur durch die Eigentümer oder die Vorverwaltung zur Kenntnis bekommt. In vielen Fällen existieren auch vermeintlich gültige Vereinbarungen, welche jedoch durch Gesetzesänderungen bzw. durch mangelhafte Entstehung **nichtig sind** und vom Verwalter daher auch nicht Anwendung finden darf.

Die Problematik der **uneingeschränkten Herausgabepflicht** und die **Pflicht zur Nachforschung** über den **rechtlichen Bestand von gültigen Vereinbarungen, und** der rechtlichen Regeln bei einem **Verwaltungswechsel** - finden sich im **dritten Abschnitt** (Kapitel 4) dieser Masterthese. Diese Ergebnisse werden erwartungsgemäß den größten Raum einnehmen.

Abschließend werden in der **Conclusio** (Zusammenfassung) der vorliegenden Arbeit einigen Schlussfolgerungen für die Praxis der Liegenschaftsverwaltung dargelegt.

## 2. Grundlagen, Begriffe und rechtliche Definitionen

Zur Beantwortung der Kernfragen dieser Arbeit – die gesetzlichen Rechte und Pflichten der Immobilienverwaltung - ist es unerlässlich einige Grundlagenbegriffe zu definieren, welche Voraussetzung für das Verständnis dieser komplexen Rechtsmaterie sind. Diese Begriffe definieren im Wesentlichen die Grundlagen der Berechtigung zur Ausübung einer Immobilienverwaltung

### 2.1. Grundlagen und Begriffsbestimmungen

Die Erklärungen zu Rechten und Pflichten der Immobilienverwalter gemäß den Regelungen des ABGB (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch) und dem WEG (Wohnungseigentumsgesetz) bedarf es einiger grundlegender Erläuterungen.

Weiteres ist es vorab notwendig zu erläutern, was denn die Grundlagen der Ausübung der Immobilienverwaltung sind und was unter dem Begriff „Verwaltung“ überhaupt zu verstehen ist.

**Immobilie:** eine Immobilie ist eine unbewegliche Sache.

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit, werden Grundstücke, Gebäude jeglicher Art Wohnungen, Büros etc. als Immobilien deklariert.<sup>3</sup>

**Wohnungseigentum WE:** Gesetzliche Basis ist das Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002). Statt einer Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 (WEG 1975) trat am 01.07.2002 ein neues Wohnungseigentumsgesetz (WEG 2002) in Kraft, derzeit ist das Wohnungseigentumsgesetz 2002 idF der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015) gültig.

Beim schlichten oder ideellen Miteigentum an einer Liegenschaft gehören diese und ein darauf errichtetes Gebäude mehreren Personen gemeinsam und es sind daher auch alle gemeinsam Eigentümer.<sup>4</sup> Jeder Einzelne ist nur Miteigentümer im Verhältnis seiner grundbücherlichen Miteigentumsanteile. Anmerkung: auf Besonderheiten bei bloßen Miteigentum wird im Rahmen dieser Arbeit nicht eingegangen.

---

<sup>3</sup> Vgl. Funk/Kohlmaier/Kothbauer/Volk, Immobilien Lexikon (2003) 86.

<sup>4</sup> Vgl Lang/Klinger Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis S.239

Wohnungseigentum (WE) ist eine Sonderform des (im ABGB geregelten) Miteigentums<sup>5</sup> an einer Liegenschaft.

**Wohnungseigentümer WEer:** Der Wohnungseigentümer ist ein Miteigentümer (oder eine Eigentümerpartnerschaft) dem das Recht zur ausschließlichen Nutzung eines bestimmten wohnungseigentumsfähigen Bestandobjektes (Wohnung, Geschäftslokal, Lager, Stellplatz, ...) zusteht und das Recht hat darüber ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer zu verfügen<sup>6</sup> und es trifft hierfür den Wohnungseigentümer die grundsätzliche Erhaltungspflicht.

Legaldefinition des Wohnungseigentums findet sich in § 2 Abs 1 WEG 2002.

„Wohnungseigentum ist das den Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und alleine darüber zu verfügen“.<sup>7</sup>

#### **Eigentümergeinschaft (EiG):**

Der Ursprung einer Gemeinschaft<sup>8</sup> findet sich im ABGB „Von der Gemeinschaft des Eigentumes und andere dinglicher Rechte“.

§825 ABGB: so oft das Eigentum der nämlichen Sache oder ein und dasselbe Recht mehrere Personen ungeteilt zukommt; besteht eine Gemeinschaft.
---

Das Wesen dieser Rechtsgemeinschaft gem. § 825 liegt darin, dass den Personen der Gemeinschaft also ein gemeinsames und unteilbares dingliches Recht zusteht. Sie daher gemeinsam Inhaber der Rechtsmacht sind (10 Ob 25/06h). Die Eigentümergeinschaft bedarf im Verhältnis nach außen, aber auch gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern, einer Vertretung.

Nach herrschender Meinung (hM) besteht unter den Miteigentümern eine besondere Treuepflicht, welche die **Interessenwahrungspflicht** (Wahrnehmung der Interessen) der anderen als geboten betrachtet. § 825 ABGB Rz1.

---

<sup>5</sup> OGH 3.4.2007, 5 OB 68/07x

<sup>6</sup> Vgl Lang/Klinger Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis S.239

<sup>7</sup> Dirnbacher, WEG 2002 idF der WRN 2009, S. 31

<sup>8</sup> Vgl Eggemeier-Schmolke in Schwimann, ABGB, § 825 Rz 1

Sonderregelungen für schlichte Rechtsgemeinschaften gibt es für das **Wohnungseigentum im WEG 2002**. § 825 ABGB Rz3.

Gem 18 Abs WEG 2002 bilden alle Wohnungseigentümer einer Liegenschaft die Eigentümergemeinschaft. Diese ist als juristische Person<sup>9</sup> mit einer beschränkten Rechtsfähigkeit (Teilrechtsfähigkeit) ausgestattet.

Sie besteht nur in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft und kann als solche Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, sowie klagen und geklagt werden.<sup>10</sup> Diese EiG kann also Vertragspartner (zB. Reinigungsfirma, Versicherung, Gebietskörperschaft, etc.) werden und den Rechtsweg beschreiten. Im Normalfall tritt diese als Konsument im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG) auf.<sup>11</sup>

Die Vertretung der Eigentümergemeinschaft erfolgt,

a. wenn ein Verwalter Gem § 18 Abs 3 Z 1 WEG bestellt ist:

- durch den bestellten Verwalter (= Fremdverwaltung)
- durch die Mehrheit der Wohnungseigentümer nach Miteigentumsanteilen
- Eigentümerversorger (im Falle von Interessenkollisionen)

b. wenn kein Verwalter Gem § 18 Abs 3 Z 1 WEG bestellt ist durch die Mehrheit der Wohnungseigentümer nach Miteigentumsanteilen = Selbstverwaltung

Diese Rechtspersönlichkeit ist auf die Angelegenheit der Liegenschaftsverwaltung (Verwaltungsmaßnahmen) beschränkt.<sup>12</sup> Dieser Beschränkung unterliegt auch der bestellte Verwalter.

### **Selbstverwaltung:**

Die Verwaltung kommt grundsätzlich der Mehrheit der Wohnungseigentümer (gemäß Miteigentumsanteilen im Grundbuch) zu.<sup>13</sup> Immobilien können von den jeweiligen Eigentümern<sup>14</sup> selbst oder von befugten dritten Personen verwaltet werden. Ein Mehrheitseigentümer ist ex lege Verwalter sofern kein Dritter beauftragt wurde und er für die EiG bzw. Liegenschaft Verwaltungshandlungen setzt. Solange die EiG nach

---

<sup>9</sup> § 2 Abs 5 WEG 2002

<sup>10</sup> Vgl Danler/Vogt Immobilienverwalter-Handbuch, S. 15

<sup>11</sup> 7 Ob 155/03z

<sup>12</sup> 5 Ob 88/04h

<sup>13</sup> 5 Ob 164/07i

<sup>14</sup> Alleineigentümer oder Miteigentümer.

ihrem Mehrheitswillen die Verwaltung selbstverantwortlich führt, liegt **Selbstverwaltung** vor.<sup>15</sup>

### **Fremdverwaltung:**

In Österreich ist - abgesehen von der Selbstverwaltung durch Eigentümer – der Regelfall, dass die Verwaltung von befugten Dritten wahrgenommen wird.<sup>16</sup> Allerdings sieht auch das WEG eine Fremdverwaltung als Normalfall an, ohne dass diese eine zwingende Notwendigkeit ist.<sup>17</sup>

Im Fokus dieser Arbeit ist der gewerbliche Immobilienverwalter, wobei die Mehrzahl der Bestimmungen und gesetzlichen Grundlagen auch für die bzw. den selbstverwaltenden Eigentümer gelten.

Im Jahre 1925 fand der Begriff der „Verwaltung von Gebäuden“ Eingang in den der Gewerbeordnung unterworfenen Normenkatalog. Der Verwalter hatte nunmehr erstmalig einen Befähigungsnachweis durch eine Prüfung zu erbringen. In der Folge gab es Änderungen und Novellen, so u.a. die Gewerberechtsnovelle 1973, in welcher die Verwaltung von Gebäuden zur „**Immobilienverwaltung**“ wurde.

**Verwaltung:** Während das WEG keine Definition des Begriffs enthält, findet sich in der jüngeren Rsp folgende Definition:

Verwaltungshandlungen sind Maßnahmen, die ein gemeinschaftliches Vorgehen erfordern, weil es um Interessen aller Gemeinschaftler (Teilhaber) geht. Sie zielen auf die Erfüllung gemeinschaftlicher Pflichten ab und durch sie sollen gemeinschaftliche Interessen wahrgenommen werden.<sup>18</sup>

Zu Verwaltung gehört demnach alles, was gemeinschaftliche Interessen bei der Nutzung und Erhaltung des Gemeinschaftsgutes fördern oder beeinträchtigen könnte. Mit Verwaltungshandlungen werden Geschäfte der Gemeinschaft besorgt.<sup>19</sup>

---

<sup>15</sup> 5 Ob 129/08v

<sup>16</sup> Fremdverwaltung: Übernahme der Verwaltung durch Dritte

<sup>17</sup> 5 Ob 164/ 07i

<sup>18</sup> § 20 Abs 1 WEG

<sup>19</sup> Vgl Andrea Hinteregger, Verwaltung von Wohnungseigentum, S. 3

Der gewerbliche Immobilienverwalter zählt Gem § 117 Abs. 1 Gewerbeordnung zu den Immobilientreuhändern. (im Zuge dieser Arbeit wird auf diesen Aspekt nicht weiter eingegangen).

Tätigkeitsbereich des gewerblichen Immobilienverwalters:

In § 117 Abs 3 **Gewerbeordnung** in der derzeit geltenden Fassung wird der **Tätigkeitsbereich** des **Immobilienverwalters** weitreichend definiert.

Dieser umfasst, die Verwaltung von Liegenschaften<sup>20</sup>, deren Erhaltung, Instandsetzung, Verbesserung und Sanierung, das Inkasso und die Leistung von Zahlungen, die im Zusammenhang mit der Verwaltungstätigkeit stehen.

Der Verwalter ist weiteres berechtigt:

- im Rahmen seines Verwaltungsvertrages Haus- und Wohnungseigentümer in Steuerangelegenheiten zu beraten sowie Schriftstücke und Eingaben zu verfassen,
- Verwaltungstätigkeiten für einzelne Miteigentümer durchzuführen, sofern dadurch kein Interessenskonflikt mit der Eigentümergemeinschaft entsteht, deren Liegenschaft er verwaltet,
- bei den von ihm verwalteten Objekten einfache Reparatur- und Ausbesserungsarbeiten durchführen zu lassen,
- im Rahmen der Gewerbeberechtigung und des Auftrages seinen Auftraggeber vor Behörden, Förderstellen etc. zu vertreten, sofern kein Anwaltszwang besteht,
- zur Vertragserrichtung, wenn diese im Ausfüllen formularmäßig gestalteter Verträge besteht.

Anmerkung: mit wenigen Ausnahmen gelten die Verwalterpflichten des WEG nur bei Fremdverwaltung.<sup>21</sup>

### **Stellvertretung:**

Mit seiner Bestellung (siehe auch § 19 WEG) wird der Immobilienverwalter zum Stellvertreter, der einen bestimmten Auftrag zu erfüllen hat und mit einer Vollmacht ausgestattet ist.

---

<sup>20</sup> Liegenschaft ist das Vermögen eines oder mehrere Eigentümer, das aus einem oder mehreren Grundstücken besteht und allenfalls vorhandener Bebauung besteht

<sup>21</sup> 5 Ob 40/08f

**Institut der Stellvertretung** (§§ 1002 ff ABGB) – Stellvertretung heißt, dass durch die Handlung des Stellvertreters (des Immobilienverwalters) für die Person des Vertretenen (des Klienten) Rechtswirkungen erzeugt werden.<sup>22</sup>

Im Falle des Immobilienverwalters ist der Klient die juristische Person – die Eigentümergemeinschaft, welche im Rahmen der ordentlichen Verwaltung (§ 28 WEG) durch Beschluss der Mehrheit die Bestellung über die Bestellung entscheidet.

Bevollmächtigungsvertrag: Sowohl im Bereich des Alleineigentums, des schlichten Miteigentums wie auch des WE – ist der hier zu untersuchende (Immobilien-) Verwaltungsvertrag im rechtlichen Sinne als Bevollmächtigungsvertrag gemäß der grundsätzlich dispositives Recht verkörpernden §§ 1002 ff ABGB<sup>23</sup> zu qualifizieren.

Das **ABGB-Bevollmächtigungsrecht** ist daher das **Fundament** für die im WEG gelisteten und **unabdingbaren Verwalterpflichten** und gilt dort im besonderen Maße. Das WEG hält für die Verwaltung und die Pflichten des Verwalters im WE zwar spezielle Regelungen bereit, die aber §§ 1002 ff ABGB nicht verdrängen, sondern vielmehr auf ihnen aufbauen, was sich insb. auch darin äußert, dass im WE die den Verwalter nach §§ 1002 ff ABGB treffenden Verpflichtungen „weder aufgehoben noch beschränkt werden“ dürfen, dort also sogar zwingend gestellt werden.<sup>24</sup>

Der Bevollmächtigungsvertrag Gem ABGB verknüpft zwei Komponenten, nämlich einerseits

- den **Auftrag** (= Mandat, Geschäftsbesorgungsvertrag; er verpflichtet im Innenverhältnis) und andererseits
- die **Vollmacht** (= Bevollmächtigung; sie berechtigt im Außenverhältnis).

Für den Bevollmächtigungsvertrag des ABGB ist somit charakteristisch, dass einem „rechtlichen Müssen im Innenverhältnis“ ein „rechtliches Dürfen im Außenverhältnis“ gegenübersteht. Die Pflichten des Verwalters erschließen sich aus der „Auftragskomponente“ des Bevollmächtigungsvertrages:

**Auftrag.** Die Berechtigung im Innenverhältnis zu Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung. Eine Beschränkung im Innenverhältnis ist durch die **Gehorsamspflicht** (Weisung der EiG aufgrund eines Mehrheitsbeschlusses der Wohnungseigentümer)

---

<sup>22</sup> Mag Thomas Malloth, Angewandte Immobilienverwaltung S. 56,

<sup>23</sup> Vgl. Schurr in Schwimann, ABGB, § 1002 Rz 1

<sup>24</sup> Vgl Kothbauer, Verwalterpflichten, wobl Mai 2009, Heft 5

gegeben und der Verwalter wird bei bedeutenden Angelegenheiten von sich aus – zumeist mittels Umlaufbeschluss – eine Entscheidung der Gemeinschaft verlangen.

**Vollmacht:** diese begründet die Vertretungsmacht und erfolgt durch Abgabe einer einseitigen, empfangsbedürftigen Willenserklärung des Machtgebers.<sup>25</sup> Der Umfang der Vollmacht wird Gem **§ 1009 ABGB** definiert. Der Verwalter ist Vertreter der EiG, nicht aber des einzelnen Wohnungseigentümers.<sup>26</sup>

Die Vollmacht ist eine gesetzliche Formalvollmacht, die im Außenverhältnis (gegenüber Dritten) nicht wirksam eingeschränkt werden kann. Die Vollmacht umfasst alle mit der Liegenschaft zusammenhängenden **Verwaltungsmaßnahmen** (nicht zu verwechseln mit **Verfügungsmaßnahmen** der Miteigentümer) im Rahmen der ordentlichen und außerordentlichen Verwaltung.

Gegenstand der Verwaltung iSd ABGB ist stets die gemeinschaftliche Sache. Im Gegensatz dazu muss im WEG zwischen den allgemeinen Teilen des Hauses und dem einzelnen WE-Objekt unterschieden werden, wobei der Gemeinschaft an letzteren niemals Verwaltungsrechte zustehen.

Grundsätzlich ist der Verwalter also bei Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung aufgrund seiner gesetzlichen Vollmacht bzw. des Inhalts des Verwaltungsvertrages zur **autonomen Entscheidungsfindung** berechtigt und auch verpflichtet. Die tatsächliche Autonomie des Verwalters ist aus praktischer Sicht nur sehr beschränkt. Sie ergibt sich jedoch schon alleine aus der **Treuepflicht des Machthabers gegenüber dem Machtgeber**.

Dazu gehört grundsätzlich auch die Vertretung der EiG vor Behörden bzw. die Beauftragung eines Rechtsanwalts.<sup>27</sup> Dies für die Eintreibung offener Forderungen gegenüber Eigentümern (bis hin zur Eintragung eines Vorzugspfandrechtes Gem § 27 WEG), aber auch zur **rechtlichen Klärung** von existierenden oder behaupteten **Vereinbarungen**.

---

<sup>25</sup> Vgl. Schurr in Schwimann ABGB, § 1002 Rz 2

<sup>26</sup> 5 Ob 175/08h

<sup>27</sup> 5 Ob 268/08f



Die gesetzliche Formalvollmacht des Verwalters ist zwar eine weitreichende, sogenannte „Verfügungshandlungen“ der Wohnungseigentümer sind von dieser Vollmacht jedoch nicht umfasst.

Weshalb im Falle eines Verwalterwechsels genau jene **Verfügungshandlungen** aus den Jahren der Vorverwaltung im Interesse einer Verwaltung stehen. (Siehe Kapitel 4.4 Nachforschungspflicht)

Der bestellte Verwalter benötigt neben dem Bestellungsbeschluss (sofern dieser rechtswirksam zustande gekommen ist) keine weiteren Vollmachten.

Mit dieser Vollmacht handelt die/der Verwaltung/Verwalter für die und im Namen der EiG In der Praxis ist es jedoch sinnvoll eine gesonderte Vollmacht als Vertretungsbefugnis gegen Behörden und Banken auszustellen.

## **2.2. Bestellung eines Verwalters § 19 WEG**

Dies ist idR eine Entscheidung der Mehrheit der Wohnungseigentümer im Rahmen der Verwaltungsmaßnahmen der ordentlichen Verwaltung.<sup>28</sup>

Es kann jedoch jeder einzelne Wohnungseigentümer über Antrag beim Außerstreitgericht (Minderheitenrecht Gem § 30 Abs 1 Z 6 WEG) die Bestellung eines Verwalters gerichtlich herbeiführen.

- Sobald ein Verwalter bestellt, vertritt er alleine die EiG nach außen.<sup>29</sup>
- Selbständige Vertretungshandlungen der Wohnungseigentümer sind ab Bestellung einer Verwaltung nicht mehr möglich.<sup>30</sup>
- Die Vertretungsbefugnis der Mehrheit der Wohnungseigentümer ist dann, im Zuge von Entscheidungsfindungen innerhalb der EiG, auf das rechtliche Verhältnis zwischen Verwalter und EiG beschränkt.

---

<sup>28</sup> Vgl § 28 WEG

<sup>29</sup> 5 Ob 493/97d; 10 Ob 379/98b

<sup>30</sup> 5 Ob 189/97y

### 3. Pflichten einer Immobilienverwaltung

Eine Immobilienverwaltung ist Teil einer Geschäftspartnerschaft (Gem § 859 ABGB) und im Rahmen dieser Geschäftsbeziehung ergeben sich Rechte und Pflichten. Im Wesentlichen ergeben sich diese aus dem ABGB – und je nach Objekt – und Eigentumsart – dem WEG, dem MRG, dem KSchG und dem WGG. Die Bestimmungen des ABGB sind dann anwendbar, wenn in den vorgenannten Spezialgesetzen keine Regelungen existieren.

Bei Wohnungseigentumsobjekten sind dort, wo die Bedürfnisse aller Eigentümer betroffen sind, die Bestimmungen des ABGB anzuwenden. Im Konkreten gelten somit - außerhalb des WEG - für den Verwalter die Bestimmungen der **§§ 837 ff ABGB** (allgemeines Auftragsrecht).<sup>31</sup>

**§ 833 Verwaltung der gemeinschaftlichen Sache** kommt allen Teilhabern insgesamt zum - „gemeinsamer Besitz“ -> 2 Ob 155/08v  
**§ 837** Der Verwalter des gemeinschaftlichen Gutes wird als **Machthaber** angesehen  
Machthaber jedes einzelnen Miteigentümers-> 1 Ob 600/94

Eine inhaltliche Aussage über konkrete Pflichten wird in §§ 837 ff ABGB nicht getroffen, jedoch wird hier bereits zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung unterschieden und eine **gesetzliche Schranke** für die Ausübung der Verwalterhandlungen gesetzt.<sup>32</sup>

Der Verwalter (Auftragnehmer) und die Eigentümergemeinschaft treten mit dem Zustandekommen eines Vertrages zu geschäftlichen Zwecken in ein Gem § 859 ABGB beiderseitiges Schuldverhältnis.<sup>33</sup>

Dieser Bevollmächtigungsvertrag<sup>34</sup> entsteht durch die Bestellung des Verwalters durch die Eigentümergemeinschaft (§19 WEG) und/oder (über Antrag) durch das Gericht (§ 30 Abs 1 Z 6 WEG).<sup>35</sup>

---

<sup>31</sup> OGH 15.10.1996, 4 Ob 2229/98 i.

<sup>32</sup> Vgl Schönhofer -Hammerl, Die Haftung des Immobilienverwalters S. 25

<sup>33</sup> Vgl Kolmasch in Schwimann, ABGB, § 859 Rz 3

<sup>34</sup> Siehe Kapitel 2 Begriffe

<sup>35</sup> Dirnbacher WEG 2009, S. 229

Die Machtgeber – die Eigentümergemeinschaft beauftragen somit ihren Stellvertreter zu Handlungen, berechtigen diesen durch eine Vollmacht.

### **Machtübergabe und Machtübernahme:**

Die Annahme des Bevollmächtigungsvertrages ist gleichzeitig die Übergabe der „Macht“ von Eigentümergemeinschaft an die Verwaltung und macht den Verwalter zum Machthaber.<sup>36</sup> Die Übergabe bzw. Übernahme dieses Mandates selbst, stellt schon einen Vertrag – dieser kann mündlich schriftlich oder konkludent sein – dar.

Aufgrund dieses Vertrages in Verbindung mit der Vollmacht wird der Immobilienverwalter sowohl berechtigt, als auch verpflichtet. Gleichzeitig wird diese Macht durch diesen Bevollmächtigungsvertrag (in Verbindung mit dem **Auftrag**) mit konkreten Pflichten<sup>37</sup> verbunden - den sogenannten Machthaberpflichten nach dem ABGB (Abs 7).<sup>38</sup>

Dazu zählen:

- Geschäftsbesorgungspflicht:
  - Handlungspflicht und Aufklärungs- und
  - Beratungspflicht im engeren Sinne
- Gehorsamspflicht
- Treuepflicht
- Herausgabepflicht
- Rechnungslegungspflicht

Die, den Verwalter bei Beendigung des Auftragsverhältnisses, zentralen treffenden Pflichten sind die Herausgabe- und Rechnungslegungspflicht. (siehe Kapitel 4)

Hier gibt es den inneren Zusammenhang zwischen Rechnungslegungspflicht und Herausgabepflicht (bzw. Schadenshaftung des Geschäftsbesorgers), zumal häufig erst nach erfolgter Rechnungslegung die Geltendmachung eines Herausgabe- (bzw. Schadenersatz-) Anspruches möglich sei.

---

<sup>36</sup> Vgl Eglmeier-Schmolke in Schwimann ABGB, § 837 Rz 6

<sup>37</sup> Siehe Kapitel 2

<sup>38</sup> Vgl E.M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht, § 20 Rz 64 ff

### 3.1. Geschäftsbesorgungspflicht

Unter Geschäftsbesorgung werden alle zulässigen Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte verstanden. Die allgemeinen Verhaltenspflichten ergeben sich ebenfalls aus dem Bevollmächtigungsvertrag Gem § 1002 ff ABGB.

Die Vollmacht wiederum berechtigt die Verwaltung jedenfalls Handlungen, die der Natur des Geschäfts entsprechen und im üblichen Sinne „gewöhnlich“ mit einer Verwaltung verbunden sind, zu setzen. Beispielsweise Abschluss und Kündigung von Verträgen mit externen Dienstleistern (Hausreinigung, Winterdienst, Wartungsverträge, etc.)

Der **§ 1009 ABGB** - Rechte und Pflichten des Gewalthabers - normiert die **Geschäftsbesorgungspflicht** als Verpflichtung des „Auftragnehmer“ - beauftragte Immobilienverwalter - zur **emsigen** und **redliche Geschäftsbesorgung**<sup>39</sup> - gemäß zugrunde liegenden Vereinbarung/Vertrag (seinem Versprechen und der erhaltenen Vollmacht). Im Mittelpunkt steht dabei die sorgfältige Besorgung des aufgetragenen Geschäfts<sup>40</sup>, somit dem Geschäftszweck, also gemäß der Natur des Geschäftes (= nach den Erfordernissen) nach, welche dem Auftragnehmer bekannt ist.

Die Erfüllung der vertraglichen Pflichten und die Beachtung des Inhaltes des Vertrags und/oder der Vollmacht sollen dem Anspruch eines sorgfältigen Geschäftsbesorgers entsprechen. Gleichzeitig hat er alle aus dem Geschäft (=der Verwaltung) entspringenden Nutzen dem Machtgeber zu überlassen.<sup>41</sup>

Zur Erfüllung dieser **Hauptpflicht** umfassen seine Befugnisse sohin alles, was zur ordentlichen Verwaltung gehört. Insbesondere sind dies, die der Erhaltung und Verwaltung der gemeinsamen Sache dienenden Maßnahmen, welche sich im gewöhnlichen Verlauf einer Immobilienverwaltung als notwendig und zweckmäßig erweisen.

Gleichzeitig sollen diese im (objektiven) Interesse aller Miteigentümer liegen und keinen besonderen Kostenaufwand erfordern. Der Verwalter verwaltet ein

---

<sup>39</sup> 1 Ob 600/94

<sup>40</sup> 9 Ob 38/07i

<sup>41</sup> Siehe dazu Kapitel 3.4 Treuepflicht

Wirtschaftsobjekt und hat, soweit dies vorgesehen ist, möglichst hohe Erträge (ggf. Mietzinse) aus der Liegenschaft zu erzielen. Andererseits sind die Aufwendungen niedrig zu halten und unter den Prämissen der **Zweckmäßigkeit, Notwendigkeit und Sparsamkeit/Wirtschaftlichkeit**, Entscheidungen mit finanziellen Auswirkungen zu treffen.

Dies bedingt auch, dass Begünstigungen für die Eigentümergemeinschaft aufgrund gesetzlicher Vorschriften (zB steuerliche Vorteile, Gebührenbefreiungen, Grundsteuerbefreiung, etc.) zu wahren bzw. zu beantragen sind. Ebenso sind Maßnahmen bzw. Entscheidungen zur Abwehr von sonstigen vermögenswerten Nachteilen rechtzeitig zu treffen. Beispiele: Versicherungsverträge zu überprüfen, Rechnungen auf Richtigkeit und Korrektheit zu kontrollieren, Erfüllung/Erledigung der Aufgaben der Hausbesorger und externer Firmen zu überwachen, etc.

Wesentliche Bereiche der Geschäftsbesorgungspflicht sind die **Handlungspflicht** und die **Informationspflicht** (Beratung und Aufklärung - erhöhter Sorgfaltsmaßstab).

#### **Geschäftsbesorgung: Handlungspflicht**

Die Natur des Geschäftes verlangt ein aktives Handeln (emsige und redliche Geschäftsbesorgung iSd § 1009 ABGB<sup>42</sup>) im Sinne des Auftraggebers. Diese Handlungspflicht ist, mit der dem Geschäftszweck innewohnende und zumutbare Sorgfalt, zu erfüllen.<sup>43</sup> Der Verwalter ist aufgrund der erteilten Vollmacht berechtigt und wenn nötig (mangels fachlicher Befugnis oder Kompetenz) verpflichtet, Hilfskräfte bzw. externe Dienstleister zu beauftragen. Der Verwalter schuldet jedenfalls ein Bemühen, nicht aber den Erfolg und ist zur persönlichen Auftragsbefolgung verpflichtet bzw. kann sich dabei Dritter bedienen.

#### **Geschäftsbesorgung: Informations- und Aufklärungspflicht**

Den Immobilienverwalter trifft im Rahmen der Geschäftsbesorgung ähnlich einem Rechtsanwalt oder Notar unter anderem die Pflicht, seine Auftraggeber über die Notwendigkeit der Einhaltung von Vorschriften zu informieren bzw. aufzuklären.<sup>44</sup> Dazu zählt auch die Pflicht seine Auftraggeber über die Auswirkungen, die von diesen

---

<sup>42</sup> Vgl E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht, § 20 Rz 68

<sup>43</sup> Vgl Schönhofer-Hammerl, Die Haftung des Immobilienverwalters Rz 22

<sup>44</sup> LGZ Wien, 48 R 208/94 = MietSlg 46.542

beabsichtigen Entscheidungen und Maßnahmen aufzuklären.<sup>45</sup> Diese Aufklärungspflicht ist meist direkt mit einer Beratungspflicht verbunden.

Die den Verwalter treffende umfassende Informationspflicht gegenüber den Wohnungseigentümern beschränkt insofern die Möglichkeit zur „autonomen Entscheidungsfindung“ – **siehe Kapitel 2 Vollmacht**.

Ein Beispiel für das Ausmaß dieser Informationspflicht findet sich in der konkreten **Pflicht zur Legung einer Vorausschau** regelt in § 20 Abs. 2 WEG. Die Judikatur ist ständiger Veränderung unterworfen, die Vielzahl rechtlicher Verfahren und letztlich höchstinstanzlicher Gerichtsurteile führen zu sich regelmäßig ändernden rechtlichen Grundlagen bzw. Konkretisierungen.

Diese haben Auswirkungen in den Vorschriften, sowohl bei der Durchführung von Verwaltungsmaßnahmen, als auch bei Verfügungsmaßnahmen. So kann die beabsichtigte Form der Abwicklung von Beschlüssen durch die Eigentümer (zB bei einem Umlaufbeschluss) ein Verstoß von Formvorschriften sein oder Änderungen innerhalb der Eigentümergemeinschaft machen eine Vereinbarung nötig (schriftlich, Einstimmigkeit).

Der Auftraggeber ist über wichtige Umstände aufzuklären.<sup>46</sup> Die Verwaltung kommt somit nicht umhin, die Auftraggeber über Veränderungen zu informieren und, bezogen auf den jeweiligen Sachverhalt zur Vorgehensweise, zu beraten. Dies trägt dazu bei, dass formelle und rechtliche, inhaltliche Mängel vermieden werden.

Beispiel für den erhöhten Sorgfaltsmaßstab:

Im Rahmen der ordentlichen Verwaltung liegt es in der Kompetenz des Verwalters, um Vorsorge für künftige Aufwendungen zu treffen, eine Einmalzahlung in die Rücklage vorzuschreiben, soweit ihm keine gegenteilige Weisung der EiG vorliegt. Der im Zeitpunkt der Fälligkeit der Beitragsschuld im Grundbuch eingetragene Mit- bzw. Wohnungseigentümer ist nach Rsp und Lehre auch der Schuldner der vorgeschriebenen Beiträge.<sup>47</sup>

---

<sup>45</sup> Schönhofer-Hammerl, Die Haftung des Immobilienverwalters, Rz 23

<sup>46</sup> 4 Ob 50/11y

<sup>47</sup> Vgl E.M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht, § 32 RZ 27

Fordert der Verwalter nun unter Setzung eines Fälligkeitstermins eine Sondervorschreibung von einem Eigentümer, der sein Eigentumsrecht zu diesem Termin bereits abgetreten hat, hat dies Konsequenzen.

Ist nämlich der Schuldner der Sondervorschreibung zum Zeitpunkt der Klage nicht mehr grundbücherlicher Eigentümer, so kann ein Vorzugspfandrecht nicht mehr eingetragen werden (immolex 2001/105).

Auch den Verwalter treffen erhöhte Sorgfaltspflichten, wenn er von einem bevorstehenden Eigentümerwechsel erfährt. Um die Haftung für ein „verlorenes Vorzugspfandrecht zu vermeiden, wird er umgehend nach Fälligkeit der Sondervorschreibung die Klage, samt Antrag auf Anmerkung im Grundbuch Gem § 27 WEG, noch möglichst gegen den „alten“ WEer einbringen.

Bringt der Verwalter die Klage nicht vor Einlagen des Einverleibungsgesuches eines Dritten (Erwerbers) bei Gericht ein, geht das Vorzugspfandrecht verloren, was für den Verwalter Haftungsfolgen haben kann.<sup>48</sup>

#### **Aufklärungspflicht mit verschärftem Sorgfaltsmaßstab:**

Der Immobilienverwalter gilt wegen seiner besonderen Sachkenntnis und ihm Rahmen seiner Gewerbeberechtigung als **Sachverständiger iSd § 1299 ABGB**. Demzufolge trifft ihn im Zuge der Ausübung seines Gewerbes ein erhöhter objektiver Sorgfaltsmaßstab.<sup>49</sup> Den Immobilienverwalter trifft aufgrund dessen eine, über das WEG hinausgehende Aufklärungs- und Belehrungspflicht, welche in Ermangelung höchstgerichtlicher Judikatur mE nur per Analogie, über die Rechtsprechung über berufsmäßige Parteienvertreter, begründbar ist.<sup>50</sup>

Diese haben „im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren die Parteien über die rechtlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen der einzelnen Vereinbarungen zu belehren ...“<sup>51</sup>

---

<sup>48</sup> immolex Jänner 2017 Seite 20 und 22, Dr. Markus Hagen

<sup>49</sup> Vgl Schönhofer-Hammerl, Die Haftung des Immobilienverwalters, Rz 35

<sup>50</sup> Vgl Schönhofer-Hammerl, Die Haftung des Immobilienverwalters, Rz 37

<sup>51</sup> 2 Ob 178/00s

Diese Pflichten kann der Verwalter jedoch nur dann wahrnehmen, wenn er im Zuge der Verwaltungsübernahme einen ausreichenden und zumutbareren Aufwand betreibt, um sich die Kenntnisse über alle Umstände rechtlicher und wirtschaftlicher Natur, soweit es die zu verwaltende Liegenschaft betrifft, verschafft. Die bloße Übernahme der Information der Vorverwaltung oder die „mündliche Überlieferung“ einzelner Eigentümer ist dafür nicht ausreichend.

Diese **Verpflichtung zur Nachforschung** ist wohl als eine **Hauptpflicht** im Zuge der Übernahme der Verwaltungstätigkeit zu verstehen, zumal diese zur vertraglichen Erfüllung seines Auftrags unumgänglich ist. Es ist sohin die Pflicht des Gewalthabers, die Interessen des Auftraggebers bestmöglich zu wahren und ihn über wichtige Umstände aufzuklären.<sup>52</sup> Der Verwalter wird sich daher bemühen müssen ein umfassendes Bild über die Umstände des Verwaltungsobjekts zu erlangen. (siehe Kapitel 4)

Aus der Vertragsbeziehung erwachsen freilich weitere Nebenpflichten. Nachdem der § 1009 ABGB im Hinblick auf diese Nebenpflichten insb. im Hinblick auf die Treuepflicht nur sehr unklare Angaben macht, wurde hier seitens der Rechtsprechung eine Konkretisierung vorgenommen.

Neben den Hauptpflichten hat der Beauftragte diverse **Nebenpflichten** zu beachten insbesondere die Treuepflicht.<sup>53</sup> Hierbei stehen jeweils die Interessen des Auftraggebers im Vordergrund.<sup>54</sup> So treffen den Verwalter auch eine umfassende Interessenswahrungspflicht und eine entsprechende Informationspflicht.<sup>55</sup>

### 3.2. Gehorsamspflicht

Der Verwalter trifft im Rahmen der vereinbarten Geschäftsbesorgungspflicht eine **Gehorsamspflicht**. Die Geschäftsherren haben ein eingeräumtes **Weisungsrecht** und der Immobilienverwalter ist verpflichtet, Weisungen des Geschäftsherrn (freilich

---

<sup>52</sup> Vgl 4 Ob 50/11y, Schurr in Schwimann ABGB § 1009 Rz 1

<sup>53</sup> Vgl 7 Ob 60/08m, Schurr in Schwimann ABGB, § 1009 Rz 1

<sup>54</sup> Vgl 7 Ob 306/91, Schurr in Schwimann ABGB, § 1009, Rz 2

<sup>55</sup> Vgl 6 Ob 91/10s, Schurr in Schwimann ABGB, § 1009 Rz 2



nur soweit, als sie im Rahmen der vereinbarten Geschäftsbesorgungspflicht liegen) zu befolgen.<sup>56</sup>

Die Weisung muss jedoch eine berechnigte sein und bei Miteigentum und WE müssen Weisungen grundsätzlich durch Mehrheitsbeschluss gedeckt sein.<sup>57</sup> Sofern im Innenverhältnis etwa konkrete Ausführungsvereinbarungen getroffen wurden (zB eine bestimmte Versicherung vorgegeben wurde oder ein konkreter Rechtsanwalt solle die rechtliche Vertretung der Eigentümergeinschaft innehaben) so ist der Verwalter an diese Weisungen gebunden und hat sie grundsätzlich zu befolgen. Allerdings hängt die Weisungsgebundenheit jedoch von der **Interessenwahrung aller Miteigentümer** ab. Diese Beschlüsse müssen insb. formell ordnungsgemäß zustande gekommen sein.<sup>58</sup> Ebenso gilt dies, wenn die Mehrheit einen rechtsgültigen Beschluss fasst (zB Kündigung externen Dienstleister, eine konkrete Firma neu beauftragt, etc.).

Allerdings wird auch ein formell nicht ordnungsgemäßer Beschluss soweit es die ordentliche Verwaltung Gem § 28 WEG betrifft vom Verwalter wohl im Rahmen seines im eingeräumten Handlungsermessens beachtet werden. Eine Weisung zur Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung darf hingegen mangels formell wirksamen Beschlusses nicht befolgt werden.<sup>59</sup>

Weisungen des Auftraggebers welche die Geschäftsbesorgungspflicht ändern würden, darf der Verwalter dies nicht befolgen. Solche Weisungen sind einem Widerruf des bestehenden Auftrages gleichzusetzen und sind ein Angebot für einen neuen Auftrag.<sup>60</sup> Unzweckmäßige Weisungen lösen eine Warnpflicht des Verwalters aus; rechtswidrige (zB mangels Anhörung der Minderheit) bzw. sittenwidrige Weisungen sind nicht zu befolgen. Grundsätzlich besteht auch eine Verpflichtung des Verwalters, Weisungen des Geschäftsherrn aktiv einzuholen.

Die Umsetzung dieses Beschlusses ist eine Weisung, weil sie in die ansonsten gegebene Autonomie des Verwalters im Rahmen der ordentlichen Verwaltung eingreift.

---

<sup>56</sup> Vgl § 1009 ABGB (arg „erklärter Absicht des Machtgebers“) und § 20 Abs1 WEG

<sup>57</sup> Vgl Kothbauer, Zu den Pflichten des Immobilienverwalters, wobl Mai 2009 Heft 5

<sup>58</sup> Vgl E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht § 20 Rz 17

<sup>59</sup> Vgl Kothbauer, Zu den Pflichten des Immobilienverwalters, wobl Mai 2009 Heft 5

<sup>60</sup> Vgl Schönhofer-Hammerl, Die Haftung des Immobilienverwalters, Rz 24 f

### 3.3. Interessenwahrungspflicht

Der bestellte Verwalter ist nach § 837 ABGB Machthaber jedes einzelnen Miteigentümers, somit auch der überstimmten Minderheit<sup>61</sup> und muss daher die **Interessen aller Teilnehmer** wahrnehmen.<sup>62</sup>

Gem § 20 Abs 1 WEG ist die Pflicht zur Wahrung der gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer. Dieser § 20 Abs 1 WEG entspricht im Bereich der Eigentümergeinschaft weitestgehend dem § 17 Abs 2 WEG 1975.<sup>63</sup>

Diese Interessenwahrungspflicht ist eine **zentrale Pflicht**. In seiner Eigenschaft als organschaftlicher Vertreter der Eigentümergeinschaft ist der Verwalter **primär** der Gemeinschaft zur Treue und zu Wahrnehmung deren Interessen verpflichtet.<sup>64</sup> Deshalb bedingt diese Pflicht viele der anderen Pflichten bzw. ist Begründung für diese (zB Aufklärungs-, Informations-, Herausgabe-, Nachforschungspflicht).

Diese Verpflichtung zur Wahrung dieser gemeinschaftsbezogenen Interessen bedeutet unter anderem, dass die Verwaltung nach den Grundsätzen der **Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit** und **Zweckmäßigkeit** auszuüben habe. (siehe dazu auch Rechnungslegungspflicht)

Der wesentliche Zweck dieser Verpflichtung ist vor allem die gesetzmäßige Führung der Verwaltung in Bezug auf die **Minderheiten- und Individualrechte**, aber auch die Mitbestimmungsrechte der WEer in der Gemeinschaft.<sup>65</sup>

Diesen gemeinschaftsbezogenen Interessen sind auch die **Ansprüche auf gesetzes- bzw. vertragskonforme Kostenverteilung** zuzuordnen.<sup>66</sup> Bei der Verwaltung hat der Verwalter vom gesetzlichen Verteilungsschlüssel **abweichende**

---

<sup>61</sup> Vgl Eggemeier-Schmolke in Schwimann ABGB, § 837 Rz 1

<sup>62</sup> 1 Ob 1547/89

<sup>63</sup> Vgl E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht, § 20 WEG Rz 1

<sup>64</sup> Vgl E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht, § 20 WEG Rz 10

<sup>65</sup> Vgl E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht, § 20 WEG Rz 11

<sup>66</sup> Vgl E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht, § 20 WEG Rz 13

**vertragliche Vereinbarungen** zu beachten,<sup>67</sup> keinesfalls darf er eigenmächtig von dem für die Liegenschaft geltenden Aufteilungsschlüssel abgehen.<sup>68 69</sup>

In Sinne einer konsequenten Wahrnehmung der Interessen der WEer fließt diese Pflicht somit in die **Herausgabepflicht** des übergebenden Verwalters einerseits ein, als auch die Pflicht zur **Nachforschung** für den übernehmenden Verwalter.

### **3.4. Treuepflicht und Verschwiegenheitspflicht**

Zu den Nebenpflichten zählt auch die **Treuepflicht**, diese bedeutet stets die Interessen der Gemeinschaft als Ganzes<sup>70</sup> zu vertreten. Der Verwalter hat die Interessen des Geschäftsherrn zu wahren<sup>71</sup>, wahrzunehmen<sup>72</sup> und hat Interessenkollisionen (Doppelvertretungen, etc.) zu vermeiden.

Eine Aufklärung und Beratung über Rechtsfragen<sup>73</sup> bzw. über steuerliche Auswirkungen kann zu den Treuepflichten gehören.<sup>74</sup> Somit kann im Ergebnis der Verwalter im Rahmen seiner Nachforschungen auf rechtsrelevante Sachverhalte stoßen (wie etwa nicht oder nur tlw. wirksame Vereinbarungen), welche die Nutzungsrechte und die Abrechnungsmodalitäten ändern.

Ein besonders eklatanter Verstoß gegen die Treuepflicht liegt etwa beim **Insichgeschäft** vor.

Das Insichgeschäft in Form der Selbstkontrahieren (Abschluss als Vertreter mit sich selbst) ist grundsätzlich unwirksam.<sup>75</sup> (Bspw. eine Verwaltung hat eine eigene technische Abteilung und mit dieser wird ein Wartungsvertrag abgeschlossen). Dieser Selbstabschluss ist ausnahmsweise zulässig, wenn der Auftraggeber eine ausdrückliche Genehmigung erteilt hat.<sup>76</sup> **Insichgeschäfte** des Verwalters sowie

---

<sup>67</sup> MietSlg 30.574

<sup>68</sup> Vgl E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht, § 20 Rz 13

<sup>69</sup> Vgl E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht, § 34 Rz 20

<sup>70</sup> RIS\_JustizRS0019701

<sup>71</sup> 7 Ob 603/91

<sup>72</sup> Vgl § 1009 ABGB und § 20 Abs 1 WEG

<sup>73</sup> 4 Ob 50/11y

<sup>74</sup> 4 Ob 607/89

<sup>75</sup> 5 Ob 119/92

<sup>76</sup> Vgl 6 Ob 56/05m, Schurr in Schwimann, ABGB, § 1009 Rz 3

Rechtsgeschäfte, die der Verwalter als Doppelvertreter abgeschlossen hat sind daher bis zu einer nachträglichen Genehmigung (kann auch konkludent erfolgen) der vertretenden Auftraggeber **schwebend rechtsunwirksam**.<sup>77</sup>

**Geschenkannahmeverbot:**

Konkretisierung der Treupflicht durch den § 1013 ABGB mit dem **Verbot der Annahme von Geschenken**. Der § 1023 ABGB ist anwendbar auf alle Arten der Geschäftsbesorgung. Unter vermögenswerten Zuwendungen (Geschenke) sind hierbei Provisionen, Nachlässe, Sondergratifikationen oder Schmiergelder zu verstehen.<sup>78</sup>

Insbesondere Zuwendungen von Dritte könnten eine unzulässige Beeinflussung des Verwalters bewirken.<sup>79</sup> Er darf ohne Zustimmung des Geschäftsherrn keine solchen Geschenke (Provisionen, etc.) annehmen. Sollte der Verwalter solche dennoch angenommen haben, so trifft ihn die Herausgabepflicht.<sup>80</sup>

(Siehe dazu auch Kap. 4.3. Herausgabepflicht)

**Verschwiegenheitspflicht gegenüber Dritten:**

Darüber hinaus trifft ihn hinsichtlich des vom Geschäftsherrn Anvertrauten bzw. des im Zuge der Verwaltungstätigkeit dem Geschäftsbesorger Bekanntgewordene eine strenge Pflicht zur Verschwiegenheit. Die Weitergabe darf jedenfalls schutzwürdige Interessen der Auftraggeber nicht beeinträchtigen, weshalb es hier wohl auch der Schutz der persönlichen Daten, soweit diese nicht ohnehin öffentlich zugänglich sind (zB Grundbuch).

Bei einer erheblichen Verletzung der Treuepflicht hat der Auftraggeber die Möglichkeit eine erteilte Vollmacht vorzeitig aufzulösen.<sup>81</sup>

---

<sup>77</sup> Vgl Apathy in Schwimann ABGB § 1009 Rz 16

<sup>78</sup> Vgl. Schönhofer-Hammerl, Die Haftung des Immobilienverwalters, R 27 f

<sup>79</sup> Vgl 6 Ob 56/05m, Schurr in Schwimann, ABGB, § 1009 Rz 3

<sup>80</sup> Vgl Fenyves, Die Haftung des Immobilienverwalters, wobl 1992, S 214 f

<sup>81</sup> Vgl Apathy in Schwimann, ABGB, § 1009 Rz 11

### 3.5. Herausgabepflicht

Die Herausgabepflicht ergibt sich ebenfalls aus dem § 1009 ABGB. Es ist die Pflicht zur Herausgabe aller aus dem Geschäft erhaltenen Vorteile.<sup>82</sup>

Der Liegenschaftsverwalter hat den ihm aus seiner Tätigkeit erwachsenen Nutzen, insb. den sich aus der Abrechnung ergebenden Überschuss und auch die Verwaltungsunterlagen herauszugeben.<sup>83 84</sup>

(siehe dazu weiter in Kapitel 4.3 Herausgabepflicht.)

### 3.6. Rechnungslegungspflicht

Die Rechnungslegungspflicht ist eine zu den Pflichten der Geschäftsbesorgung (Geschäftsbesorgung-, Treuepflicht-, Gehorsams- und Herausgabepflicht) hinzutretende Pflicht des Verwalters.<sup>85</sup>

Der Anspruch auf Rechnungslegung hat iSd § 1012 iVm § 837 ABGB geradezu den Zweck, dem Geschäftsherrn hinreichende Grundlagen für die Feststellung (und Geltendmachung) seiner Ansprüche gegen den Geschäftsbesorger aus dem Auftragsverhältnis zu liefern. Dieser Anspruch kann ihn jedoch nur auf formelle Vollständigkeit geltend gemacht werden.

Die Pflicht zur jederzeitigen Vorlage von Rechnungen für bisherige Aufwendungen, also die Berechtigung des Auftraggebers jederzeit Rechnungslegung zu verlangen, ist nicht mit der Rechnungsprüfung im Rahmen der jährlich zu schickenden Abrechnung nach § 20 Abs 3 zu verwechseln.

Nach § 837 ABGB hat der Verwalter „ordentliche Rechnung abzulegen“, Diese Rechnungslegungspflicht ist eine Schickschuld, weshalb jedem Miteigentümer eine Ausfertigung dieser Abrechnung zu senden ist.

---

<sup>82</sup> 6 Ob110/07f; 8 Ob 5/06b,

<sup>83</sup> Vgl 5 Ob 149/01p, Schurr in Schwimann ABGB, § 1009 Rz 3

<sup>84</sup> Vgl Weixelbraun-Mohr in Hausmann/Vonkilch Wohnrecht, § 52 Rz 22

<sup>85</sup> Vgl Strasser in Rummel, ABGB, § 1012 Rz 12

Die Abrechnungen des Verwalters<sup>86</sup> müssen **vollständig, übersichtlich, klar und ausreichend detailliert**<sup>87</sup> sein.

Vereinfacht: – man muss auf der Ausgabenseite erkennen können, wann welche Beträge wofür an wen geflossen sind sowie auf der Einnahmenseite, wann welche Beträge wofür und an wen eingezahlt wurden.<sup>88</sup> Es bedarf der Möglichkeit zur Belegeinsicht und einer leichten Auffindbarkeit der Belege.<sup>89</sup>

Anhand der Abrechnungen soll der Geschäftsherr die **Rechtmäßigkeit, die Wirtschaftlichkeit und die Zweckmäßigkeit** des Verwalterhandelns überprüfen können.<sup>90</sup> Die Rechnungslegung schafft die Grundlagen für die Beurteilung der Ansprüche und Verpflichtungen des Geschäftsherrn gegenüber dem zur Rechnungslegung Verpflichteten verschaffen.

Die Rechnungslegungspflicht besteht stets dem Geschäftsherrn und nicht etwa dem nachfolgenden Hausverwalter gegenüber.

Im WE liegt eine zweifache Rechnungslegungs- bzw. Abrechnungspflicht des Verwalters vor: einerseits gegenüber der EiG nach § 1012 ABGB iVm § 20 Abs 7 WEG und gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern nach § 20 Abs 3 iVm § 34 WEG.<sup>91</sup> Der Rechnungslegungsanspruch der Eigentümergemeinschaft als „eigentlicher“ Geschäftsherrn nach § 1012 ABGB iVm § 20 Abs 7 WEG) und verjährt gemäß § 1478 ABGB in 30 Jahren.

Der im Außerstreitverfahren nach § 30 Abs 1 Z 5 iVm § 52 Abs 1 Z 6 WEG durchzusetzende Anspruch des WEer auf Abrechnung nach § 20 Abs 3 iVm § 34 WEG verjährt hingegen bereits in drei Jahren ab dem Ende der jeweiligen Abrechnungsfrist.<sup>92</sup>

---

<sup>86</sup> Vgl § 1012 ABGB und § 20 Abs 3 WEG

<sup>87</sup> OGH 5 Ob 258/07p, Kothbauer in immolex 2008, 215/94

<sup>88</sup> Vgl Kothbauer, Zu den Pflichten des Immobilienverwalters wobl Mai 2009, Heft 5 S 143

<sup>89</sup> Vgl RIS-Justiz RS0019408

<sup>90</sup> Vgl OGH 5 Ob 258/07p, Kothbauer in immolex 2008, 215/94

<sup>91</sup> Vgl § 20 Abs 3 und § 20 Abs 7 WEG

<sup>92</sup> Vgl § 34 Abs 1 WEG

### 3.7. Besondere Rechte und Pflichten

Die besonderen Pflichten des Verwalters ergeben zunächst aus den Gesetzen und in zweiter Linie aus den Vereinbarungen im zugrundeliegenden Verwaltervertrag. Diese jedoch nur insoweit sie nicht gesetzlichen Normen zuwiderlaufen.<sup>93</sup>

Liegt kein Vertrag vor und wurde lediglich eine Vollmacht unterzeichnet, stellt die Vollmacht den Rahmen dar aus welchen die Pflichten und Rechte abgeleitet werden<sup>94</sup>

Es würde den Rahmen dieser Arbeit sprengen auf alle diversen Nebenpflichten einzugehen. Sie seien hier nur kurz – ohne Anspruch auf Vollständigkeit - angeführt, weil sie in der Literatur Erwähnung finden. Das zählen die **Offenlegungspflicht, Aufbewahrungspflicht, Schutz- und Sorgfaltspflichten** und andere mehr.

Auf zwei Pflichten soll noch eingegangen werden, weil diese im Zusammenhang mit einem Verwalterwechsel von Belang sein können nämlich die **Fortsetzungs- und Abwicklungspflicht**.

Nach Maßgabe der Dringlichkeit und Notwendigkeit besteht im Recht des Bevollmächtigungsvertrages nach §§ 1002 ff ABGB eine inhaltlich (arg „Geschäfte, welche keinen Aufschub leiden“) und zeitlich („bis von dem Machtgeber oder dessen Erben eine andere Verfügung getroffen worden ist, oder füglich getroffen werden konnte“) eingeschränkte Fortsetzungspflicht.

Seine Funktion als Machthaber und Geschäftsbesorger wirkt über das eigentliche Ende des Mandats und Auftragsverhältnisses hinaus.<sup>95</sup> Also bestehen auch nach Beendigung des Verwaltungsverhältnisses über das Vertragsverhältnis hinausgehende **Fortsetzungspflichten**. Das bedeutet, dass trotz Ende der Verwaltung bzw. Kündigung/Auflösung) des Vertrages der „Alt-Verwalter“ bestimmte Geschäfte die keinen Aufschub dulden nach § 1025 ABGB durchführen muss.

Nach der Rsp zählt die Verwaltung von Liegenschaften zu den nach § 1025 ABGB „unaufschiebbaren Geschäften“. Dieser Rechtssatz klärt, wonach eine, einem

---

<sup>93</sup> Vgl Fenyves, wobl 1992, S. 216

<sup>94</sup> Vgl Schönhofer-Hammerl, die Haftung des Immobilienverwalters, Rz 39 f

<sup>95</sup> Vgl Schurr in Schwimann, ABGB, § 1025 Rz 1

berufsmäßigen Hausverwalter erteilte Hausverwaltervollmacht, schon „aus der Natur des Geschäftes“ heraus, nach dem Ableben des Machtgebers fortbesteht.<sup>96</sup>

Die Fortsetzungspflicht des Verwalters hängt gem. § 1025 ABGB nicht nur von der (grundsätzlichen) Unaufschiebbarkeit des Geschäftes ab, sondern auch davon, ob der Geschäftsherr bereits auf die Beendigung des Verwaltungsverhältnisses adäquat reagieren konnte. Also konnte ein neuer Verwalter bereits bestellt werden oder zumindest hätte diese bestellt werden können.<sup>97</sup>

Wird ein Verwaltungsvertrag nicht mit sofortiger Wirkung aufgelöst, sondern dabei eine längere Frist (von zB drei Monaten) eingehalten, so ist dem Geschäftsherrn regelmäßig die Neubestellung eines Verwalters innerhalb der Auflösungsfrist zumutbar und scheidet die Annahme von Fortsetzungspflichten schon aus diesem Grunde aus.

#### **Abwicklungspflicht bzw. Übergabepflicht (Rückgabe und Herausgabe)**

Der Verwalter etwa ist zweifelsfrei noch zur **Rechnungslegung** über das von ihm zu vertretende Wirtschaftsjahr verpflichtet. Dies über die Bewirtschaftungskosten im Allgemeinen, als auch über die Vermögenssituation (Rücklage) im Besonderen.

Es folgt schon aus der Geschäftsbesorgungspflicht, dass der Verwalter den ihm aus seiner Tätigkeit erwachsenden Nutzen, insb. den sich aus der Abrechnung ergebenden Überschuss und auch die Verwaltungsunterlagen **herauszugeben** hat. Hierbei handelt es sich um eine vertragliche Pflicht, welche unbeachtlich der Beendigung des Mandats, inhaltlicher Teil seines Auftragsumfanges abschließend durchzuführen ist.

Ansonsten sind – im Normalfall - die abschließenden Aufgaben beschränkt auf die Übergabe aller Verwaltungsunterlagen (siehe 4.3. Herausgabepflicht) und die Erstellung der Schlussabrechnung.

---

<sup>96</sup> Vgl Kothbauer, zu den Pflichten des Immobilienverwalters wobl Mai 2009, Heft 5 S. 144

<sup>97</sup> 5 Ob 171/68



## **Nachstehend eine Übersicht über Pflichten nach dem WEG:**

### § 20 WEG – Aufgaben u. Befugnisse

Interessenwahrung: Wahrung der gemeinschaftsbezogenen Interessen im Bereich der Eigentümergemeinschaft - aller WE-Eigentümer (§ 20 Abs 1)

Weisungsgebundenheit: Befolgung von Weisungen die Mehrheit kann den Verwalter, soweit es sich nicht um gesetzwidrige oder Sittenwidrige Weisung handelt erteilen. § 20 Abs 1 Satz 1 WEG

Verwaltervollmacht: eine unbeschränkbare Vollmacht - nach außen unbeschränkte Vertretung der Eigentümergemeinschaft (§ 20 Abs 1)

Vorausschau: Bekanntgabe über Erhaltungsarbeiten und in Aussicht genommene Verbesserungsarbeiten und die dafür erforderlichen Beiträge aus der Rücklage, sowie die Bewirtschaftungskosten und sich ergebende Vorauszahlungen. § 20 Abs 2 WEG - Zur Kenntnisbringung einer Vorausschau bis spätestens zum Ende der laufenden Abrechnungsperiode

Rechnungslegungspflicht: Ordentliche und richtige Abrechnung nach § 34 WEG zu legen. § 20 Abs 3 WEG

Hinweispflichten: auf wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis § 20 Abs 4 lit 1 WEG Gegebenenfalls Hinweis auf familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis bei/vor Abschluss eines Rechtsgeschäftes mit diesen.

Einholung von Angeboten: bei aus § 29 WEG ergebenden Arbeiten § 20 Abs 4 lit 2 WEG - Einholung von mindestens 3 Anboten für Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen

Mahnung und Klagsführung: rückständige Zahlungen einzuklagen § 20 Abs 5 WEG Einmahnung und Klage von rückständigen Zahlungen der Wohnungseigentümer nach § 27 Abs 2 binnen 6 Monaten und Beantragung der diesbezüglichen Klagsanmerkung

Pflicht zur gesonderten Kontenführung: § 20 Abs 6 - Verwalter ist zur Führung von EINEM Eigenkonto - worüber der gesamte Zahlungsverkehr der Liegenschaft läuft, und EINEM Anderkonto (für den Rücklagenfond) verpflichtet.

Die Konten lauten auf den Namen der Eigentümergemeinschaft.

Die Konten dienen der Abgrenzung und Darstellung des Vermögens der Eigentümer. Für Überziehungen/ Darlehen haften die Eigentümer nur jeweils in Höhe ihres grundbücherlichen Anteils.

Informationspflicht – Auskunftspflicht: § 20 Abs 7 WEG über den Verwaltervertrag und Entgeltvereinbarungen, sowie das Stimmverhalten schriftlicher Abstimmungen

Vorschau § 20 Abs 2 - Rechnungslegung § 20 Abs 3 iVm § 34

Energieausweis § 20 Abs 3a

Nahebeziehungen des Verwalters und Einholung von Angeboten § 20 Abs 4

Einsichtsrecht in die Konten § 20 Abs 6 u. § 31 Abs 2 Rücklage

Beschlussbekanntmachung u Anfechtungsfristen § 24 Abs 5 Einberufung von Eigentümerversammlungen u. Protokoll zur Versammlung § 25 Abs 2 u 3

WEG – weitere Rechte und Pflichten des Verwalters:

Vertretung der Eigentümergemeinschaft (§ 28 Abs 2)

Verwaltung der Liegenschaft (§ 20 Abs 1)

Befugnis der Bestellung eines berufsmäßigen Parteienvertreters (§ 20 Abs 1)

Legung einer ordentlichen und richtigen Abrechnung gegebenenfalls nach den Regelungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes die Abrechnung bzgl. Heiz- und Warmwasserkosten (§ 20 Abs 3)

Anlegung eines treuhändigen Sonderkontos für die Eigentümergemeinschaft (§ 20 Abs 6)

Verbindlichkeiten Gem § 22 Hauptstück ABGB können weder aufgehoben noch beschränkt werden (§ 20 Abs 7)

Auflösung des auf unbestimmte Zeit laufenden Verwaltungsvertrages unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende einer jeden Abrechnungsperiode (§ 21 Abs 1)

Kündigung des auf bestimmte mehr als dreijährige Zeit bestellten Verwaltungsvertrages ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung einer Dreimonatsfrist zum Ende jeder Abrechnungsperiode (§ 21 Abs 2)

Einberufung einer Eigentümerversammlung alle zwei Jahre soweit nichts anderes vereinbart oder mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der Anteile beschlossen wird

(§ 25 Abs 1)

Protokollaufnahme bei der Eigentümerversammlung (§ 25 Abs 3)

Hat eine Abstimmung keine Mehrheit der Miteigentumsanteile für oder gegen einen Vorschlag ergeben, so hat der Verwalter zur Herbeiführung eines Beschlusses die bei der Versammlung nicht erschienenen und auch nicht rechtswirksam vertretenen Wohnungseigentümer zugleich mit der Bekanntmachung der Niederschrift aufzufordern, sich zu dieser Frage ihm gegenüber innerhalb einer zu bestimmenden Frist schriftlich zu äußern (§ 25 Abs 3)

Aufnahme einer Niederschrift, der Ergebnisse und Beschlüsse der Eigentümerversammlung (§ 25 Abs 3)

Aufforderungspflicht des Verwalters zugleich mit der Bekanntmachung der Niederschrift, wenn eine Abstimmung keine Mehrheit der Miteigentumsanteile für oder gegen einen Vorschlag ergeben hat, der bei der Versammlung nicht erschienenen und auch nicht rechtswirksam vertretenen Wohnungseigentümer, sich zu dieser Frage ihm gegenüber innerhalb einer zu bestimmenden Frist schriftlich zu äußern (§ 25 Abs 3)

Durchführung von Maßnahmen der ao Verwaltung nur aufgrund rechtswirksamer Beschlüsse nach § 29 Abs 1 (§ 29 Abs 6)

Abrechnungs- und Herausgabepflicht des Überschusses hinsichtlich der Rücklage bei Beendigung des Verwaltungsvertrages (§ 31 Abs 3)

Bei Auflösung des Verwaltungsvertrages durch Gericht:

Frist: binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution

Abrechnungslegungspflicht innerhalb von 6 Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode (§ 34 Abs 1)

## 4. Übergabe/Übernahme der Verwaltung einer Liegenschaft

Kapital 4 behandelt im Kern die Problematik eines Verwalterwechsels und die zentrale Pflicht der jeweils beteiligten Verwalter. Thematisch dreht sich das Kapital somit um zwei zentrale Pflichten, sowie die Grundlage dieser Pflichten und deren Bedeutung für einzelne Aspekte der Verwaltungstätigkeit.

Ein Verwaltungswechsel ist durch zwei zentrale Elemente getrieben:

1. durch die allgemeine Pflicht der einen (Vor-)Verwaltung zur Übergabe bzw. der Rückgabe der „Macht“ und der damit verbundenen Materialien  
-> **Herausgabepflicht**
2. durch die Pflicht der Eigentümergemeinschaft bzw. dessen Vertreters (der anderen „neuen“ Verwaltung) zur Rücknahme bzw. der Übernahme der „Macht“ und der damit verbundenen Kontrolle rechtswirksam gültiger Regeln und Vereinbarungen  
-> **Nachforschungspflicht**

### 4.1. Verwaltungswechsel

Die Betrachtung eines Verwaltungswechsels bleibt dabei beschränkt auf den Wechsel, aufgrund einer rechtsgeschäftlichen (bzw. rechtsgeschäftlich bedingten) Beendigung des Verwaltungsvertrages (Kündigung, einvernehmliche Auflösung, ao. Kündigung aus wichtigem Grund, Fristablauf, Eintritt einer auflösenden Bedingung). Überlegungen zur Beendigung des Verwaltungsverhältnisses aufgrund Todes bzw. Auflösung des Machtgebers oder Verwalters (§§ 1022 ff ABGB) bzw. aufgrund Konkurses eines der beiden Vertragsteile (§ 1024 ABGB) bleiben daher ausgespart.

Die Gründe für einen Wechsel einer EiG zu einem anderen Verwalter oder aus einer Selbstverwaltung sind mannigfaltig. Entscheidend ist nur, dass eine rechtskonforme Vorgehensweise gewählt wurde. Die Auflösung kann entweder nach ABGB oder nach WEG erfolgen.

Ausgangspunkte sind jedenfalls die gesetzlichen Grundlagen im ABGB über den **Bevollmächtigungsvertrag**<sup>98</sup> bzw. in den Verwaltungsbestimmungen im 6. und 7. Abschnitt des WEG als *leges speciales* für die Verwaltung von WE-Liegenschaften.

---

<sup>98</sup> Siehe auch Kapitel 2

Daneben sind auch Geschäftsgebräuche und Branchenüblichkeiten zu berücksichtigen – mögen sie nun tatsächlich bestehen oder werden diese oft auch nur stereotyp behauptet.

### **Übergabepflicht:**

Die Übergabepflicht als ein Element der Abwicklungspflicht<sup>99</sup> besteht dem Grundsatz nach gegenüber dem Geschäftsherrn (Machtgeber) und nicht etwa dem nachfolgenden Verwalter gegenüber.<sup>100</sup> Insofern lässt sich auch korrekterweise, anstatt Übergabe von einer **Rückgabe** „der Macht“ und der Rückgabepflicht aller damit verbundener Unterlagen und Materialien sprechen.

In der Praxis werden hier durch den übernehmenden Verwalter – tlw. mit Verweis auf Standesregeln der Immobilienverwalter bereits Übergabeansprüche geltend gemacht, als bestünden diese gegenüber dem neue Verwalter unmittelbar.<sup>101</sup>

Der übernehmende Verwalter leitet jedoch seine Rechtstellung ausschließlich aus der Beauftragung des Geschäftsherrn ab und somit ist er lediglich befugt die Forderung für diesen geltend zu machen. Aufgrund des Fehlens eines eigenen Anspruchs wird der übergebende Verwalter zumindest auf die Vorlage einer **Vollmacht** des Geschäftsherrn bestehen, um nicht eine Pflichtverletzung zu begehen. Fordert der übernehmende Verwalter vom scheidenden Verwalter die Übergabe bestimmter Unterlagen bzw. Vermögenswerte, so hat sich der scheidende Verwalter zur Vermeidung jeglichen Haftungsrisikos stets von der Rechtmäßigkeit dieser Forderung (Legitimation durch Mehrheitsbeschluss oder beglaubigte Vollmacht) zu überzeugen.

Die Tatsache, dass der Vorverwalter in den meisten Fällen einem neuen Verwalter (als neuer Machthaber durch Auftrag und Vollmacht) zum Stichtag der Übergabe gegenübersteht, ist aber im Sinne praktischer Verwaltungskontinuität zweckmäßig.

Die Übergabepflicht bezweckt das Ziel einer möglichst **reibungslosen Fortsetzung** der Verwaltung (Fremdverwaltung in Gestalt des nachfolgenden Verwalters bzw. einer Selbstverwaltung in Gestalt der Eigentümergemeinschaft).

---

<sup>99</sup> Siehe auch Kapitel 3.6

<sup>100</sup> OGH 5 Ob191/66

<sup>101</sup> Kothbauer, Zu den Pflichten des Immobilienverwalters wobl Mai 2009 Heft 5, S. 138

Der übergabende Verwalter hat die Grundlagen für diese gewollte Fortsetzung der Verwaltungskontinuität zu schaffen.<sup>102</sup> Diese Pflicht leitet sich wieder aus der Wahrung der Interessen der Auftraggeber, „nach deren erklärten Willen“<sup>103</sup> ab und liegt ebenso in der Wahrung der gemeinschaftsbezogenen Interessen.<sup>104</sup>

Für den übergabenden Verwalter besteht nun die Hauptleistungspflicht (dies ist keine bloße vertragliche Nebenpflicht) eine rechtlich, ausreichende Basis für eine solche sich fortsetzende Verwaltungskontinuität zu schaffen. Diese leitet sich nämlich direkt aus der Verpflichtung des/der beteiligten Verwalter/s zur Wahrung der Interessen des/der Macht- und Auftraggeber/s ab.<sup>105</sup>

Die **Übergangsphase** sollte strukturiert und geplant verlaufen, um den Informationsverlust so gering wie möglich zu halten. Die Phasen von Übernahmen sind vielfach im Ergebnis mit Informationsdefiziten behaftet.<sup>106</sup>

Der Schnittstelle „Verwalternachfolge“ (zwischen dem „alten“ Verwalter und dem „neuen“ Verwalter) muss demgemäß höchste Aufmerksamkeit geschenkt werden. Ziel ist es einen perfekt organisierten Verwalterwechsel zu vollziehen, sodass zum einen die **Herausgabepflicht** umfänglich erfüllt wird und andererseits der Aufwand zur Erfüllung der **Nachforschungspflicht** gering gehalten werden kann.

#### **Unterlagen für die Verwaltungsübernahme:**

Es ist ratsam und professionell, dass der übergabende Verwalter bereits vor dem Übergabestichtag Kontakt mit dem übernehmenden Verwalter hat. Der neue Verwalter soll in die Lage versetzt werden, die Vorschreibungen für die nächstfolgende Abrechnungsperiode (die ja bereits gegen Ende der vorhergehenden Periode versandt werden) zu erstellen und zu versenden.

Zum Übergabestichtag selbst (= eigentliche Übergabe der Treuhandschaft) sind Urkunden, Bescheide und Gerichtsakte über anhängige Verfahren zu übergeben, ist weiteres das Vermögen (inkl. Kautionen) auszufolgen und sind Saldenlisten zu übermitteln. Überhaupt ist dies auch der Zeitpunkt die „Stammdaten“ des Objektes

---

<sup>102</sup> Vgl RIS-Justiz RS0083562, OGH 5 OB 212/07y = Call, wobl 2008, 176/61

<sup>103</sup> Vgl § 1009 ABGB

<sup>104</sup> Vgl § 20 Abs 1 WEG

<sup>105</sup> Vgl Kothbauer, Zu den Pflichten des Immobilienverwalters wobl Mai 2009 Heft 5, S. 138

<sup>106</sup> Vgl Embacher/Hanser, Basiswissen Immobilienverwaltung, S. 107

und der Verwaltungssubjekte aus den Verwaltungsunterlagen zu übergeben, wozu insb. auch die Abrechnungen der Vorperioden inkl. Belegsammlung gehören.

Nach dem Übergabestichtag hat der übergebenden Verwalter, im Rahmen seiner Abwicklungspflichten, jedenfalls noch die Abrechnungsunterlagen für die letzte Periode zu erstellen. Es handelt sich dabei um eine spezifische nachvertragliche Verpflichtung (= „Abwicklungspflicht“) gegenüber dem Geschäftsherrn aus der Beendigung des Verwaltungsvertrages. Im Gegensatz etwa zur Pflicht zur laufenden Abrechnung<sup>107</sup> (es wären eben auch Periodenteile abzurechnen) kann sich der scheidende Verwalter der Abrechnungspflicht also nicht dadurch entziehen, dass er darauf hinweist, dass auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben bzw. vertraglichen Vereinbarung ja noch gar keine Abrechnung fällig ist und eine Abrechnungspflicht daher (noch) nicht vorliegt. Dieser „abschließenden“ Abrechnungspflicht ist - in Ansehung der, den Verwalter treffenden **Treuepflicht**, unverzüglich nachzukommen.

#### **4.2. Zweck und Natur der Übergabepflicht**

Wie bereits im ABGB, finden sich auch im Wohnungseigentumsgesetz WEG konkrete Regelungen über die Pflichten der Eigentümergemeinschaft sowie der einzelnen Miteigentümer. (siehe auch S. 30)

Bei Beendigung des Mandats und Auftragsverhältnisses besteht **im Sinne der Interessenwahrungspflicht** gegenüber dem/den Macht- und Auftraggeber/n die Pflicht für eine möglichst reibungslose Fortsetzung der Verwaltung zu sorgen. Die Übergabe aller für die Verwaltung nötigen Unterlagen und Materialien erfolgt rechtlich an die Eigentümergemeinschaft (EiG), dem Machtgeber oder Auftraggeber. Bei genauer Betrachtung handelt es im rechtlichen Sinne um eine **Rückgabepflicht**.<sup>108</sup>

Die Rsp geht dabei etwa von einem inneren Zusammenhang „zwischen der Tätigkeit des Verwalters während der Besorgung der Verwaltung durch ihn und seiner **Verpflichtung zur abschließenden Rechnungslegung** nach der Kündigung“<sup>109</sup> aus.

---

<sup>107</sup> Vgl § 20 Abs 3 iVm § 34 WEG

<sup>108</sup> Siehe Kapitel 4.1, S. 34

<sup>109</sup> 5 Ob 86/84

Gleiches hat für die **Herausgabepflicht** und **sonstige** sich aus der Beendigung des Mandats und Auftragsverhältnisses ergebende **Verpflichtungen** zu gelten.

Im Zweifel sind daher die Weisungen des Geschäftsherrn beachtlich. Bei einem Verwaltungswechsel aufgrund der Veräußerung der Liegenschaft und der damit verbundenen Aufkündigung des Verwaltungsvertrages durch den bisherigen Macht- und Auftraggeber) ist das Einvernehmen mit dem Geschäftsherrn (Machtgeber) unumgänglich. Der scheidende Verwalter kann, im Zweifel, nämlich gar nicht wissen, welche kaufvertraglichen Vereinbarungen etwa über Stichtage (zB für die Übergabe sowie den Übergang der Gefahr und der Lasten) oder die Behandlung von Salden, Außenständen, Kautionen etc. getroffen wurden.

#### **4.3. Pflichten des übergebenden Verwalters - Herausgabepflicht**

Die Herausgabepflicht ist im rechtlichen Sinne eine Rückgabepflicht, weil der Verwalter nicht im eigenen Namen, sondern für die vertretene EiG sämtliche Unterlagen und Materialien aufbewahrt. Demnach hat der Verwalter **alles**, was er im Zuge seiner Geschäftsbesorgung vereinbarungsgemäß **erlangt** hat und ggf. zusätzlich erlangt bzw. auch eigenständig **zusammengetragen** hat, herauszugeben.<sup>110</sup> Es ist zu beachten, dass die Rückgabe- oder auch Herausgabepflicht **stets dem Geschäftsherrn gegenüber** besteht (und nicht etwa dem nachfolgenden Verwalter gegenüber, der lediglich kraft seines Mandats als Vertreter bzw. Organ des Geschäftsherrn, zB den Rechnungslegungsanspruch, für diesen geltend machen kann. Der Herausgabeanspruch des Geschäftsherrn ist ein Erfüllungsanspruch und verjährt gemäß § 1478 ABGB in 30 Jahren.

Aus der Vertragsbeziehung erwachsen weitere Pflichten, etwa die Pflicht zur **Herausgabe aller** aus dem Geschäft **erhaltenen Vorteile**.<sup>111 112</sup> In Verbindung mit einem Geschenkannahmeverbot hat der Verwalter auch die Pflicht treuwidrig Erlangtes herauszugeben. Im WE ist ein Begehren auf Herausgabe von Verwaltungsunterlagen bzw. auf Rechnungslegung gegen den vormaligen Verwalter, aufgrund unzweifelhaft schlüssiger Verweisung, gestützt auf § 52 Abs 1 Z 6 WEG, im Außerstreitverfahren geltend zu machen.

---

<sup>110</sup> Vgl Schönhofer-Hammerl, die Haftung des Immobilienverwalters 2008, S. 19

<sup>111</sup> 6 Ob 10/07f; 8 Ob 5/06b

<sup>112</sup> Vgl Schurr in Schwimann § 1009 ABGB Rz 1



## **Umfassende Herausgabe- bzw. Rückgabepflicht:**

Die Pflicht umfasst sohin **alles**, dass

- aufgrund oder im Rahmen der Geschäftsbesorgung, allenfalls auch durch Überschreitung des Auftrags (der Vollmacht) **Erlangte**. Dies umfasst auch treuwidrig Erlangtes (Geschenke, Schmiergelder, etc.).
- dem Verwalter zum Zwecke/ im Zusammenhang mit der Geschäftsbesorgung **Überlassene**.

Der Verwalter hat, somit jeden ihm aus seiner Tätigkeit erwachsenen Nutzen, insbesondere die Verwaltungsunterlagen und den sich aus der Abrechnung ergebenden Überschuss herauszugeben. „So hat der Liegenschaftsverwalter den ihm aus seiner Tätigkeit erwachsene Nutzen, insb. den sich aus der Abrechnung ergebenden Überschuss und auch die Verwaltungsunterlagen, herauszugeben. Die in der Praxis mancherorts noch immer vertretene Meinung, im Rahmen der Verwaltungsübergabe sei die Herausgabe von Originalbelegen nicht zwingend erforderlich und stattdessen genüge auch die Übergabe von Belegkopien, ist damit endgültig nicht mehr haltbar“.<sup>113</sup> Hinsichtlich der Herausgabepflicht des Verwalters als Geschäftsbesorger iSd §§ 1002 ff ABGB gelten im Anwendungsbereich des WEG keine besonderen Anforderungen. Die Rechtsprechung des OGH hält fest, dass der gekündigte WE-Verwalter die Verwaltungsunterlagen (zu verstehen sind damit Originaldokumente und –belege) **grundsätzlich im Original** herauszugeben habe.<sup>114</sup> Der OGH hat begründet dargelegt, dass der Verwalter im WE nach Beendigung seiner Funktion **ohne Verzug alle** seine Tätigkeit betreffenden **Originalbelege** an den neuen Verwalter bzw. an die Eigentümergemeinschaft herauszugeben habe. Diese Verpflichtung hänge nicht von einer vorherigen Entlastung des Verwalters bzw. einer Genehmigung der von ihm gelegten Rechnung ab.<sup>115</sup>

Es ist somit auch kein logisch nachvollziehbarer Grund erkennbar, warum die Verwaltungsübergabe nicht sämtliche Originaldokumente und -belege zu umfassen hat. Es handelt sich letztlich durchwegs um ein **Treuhandgut** (siehe auch § 133 und 153 StGB), dass der Verwalter in Stellvertreterfunktion für die EiG bewahrt bzw. zusammengetragen hat.

---

<sup>113</sup> Kothbauer, immolex Juni 2011, Heft 6, Zur Herausgabepflicht des Verwalters, S. 192

<sup>114</sup> OGH 5 Ob 277/06f

<sup>115</sup> OGH 5 Ob 149/10p

**Das Gültige Prinzip:** Der Verwalter handelt für die EiG, nicht für sich selbst. Alle Unterlagen und auch solche, die der Verwalter selber zusammengetragen hat, sind an den Machtgeber (nach Auflösung des Vertrages, Ende der Vollmacht, wieder Machthaber) **unverzüglich und im Original** zu übergeben.<sup>116</sup>

In konsequenter Denkweise bzgl. der **Interessenwahrungs- und Treuepflicht** wird auch anzunehmen sein, dass das Interesse des Geschäftsherrn an der Ausfolgung der Originalunterlagen regelmäßig höher zu bewerten ist, als das Interesse des übergebenden Verwalters an deren Einbehaltung.

Bei den zu **übergebenden Unterlagen**<sup>117</sup> handelt es sich im Regelfall insb. um:

- Treuhandvermögen (Guthaben, Rücklage, Kautionen, etc.) bzw. ist die Zeichnungsberechtigung über die Verwaltungskonten zu übertragen.
- Urkunden allgemeiner Art (Mietverträge, WE-Vertrag, Nutzwertgutachten, Protokolle, Beschlüsse, Vorausschauen), Aktenvermerke, Korrespondenzen.
- Stammdaten (Kontaktdaten von Klienten, Behörden, Professionalsten).
- Bescheide und Verfahrens-, Förderungs- und Darlehensunterlagen.
- Werk- und Dienstverträge bzw. Versicherungsunterlagen.
- Steuerunterlagen, Plandokumente, Nutzflächen- und Kategorieaufstellung,
- Vorschreibungs- und Saldenlisten, Abrechnungen inkl. Original-Belege.

Von besonderem Interesse im Rahmen der Verwaltungsübernahme sind jedoch **Urkunden spezieller Art**. Dabei handelt es sich um Unterlagen, welche die **Verfügungshandlungen** der Wohnungseigentümer chronologisch dokumentieren oder zumindest nachvollziehbar machen.

Diese Unterlagen sind für die Erfüllung der Pflicht zur Nachforschung von Bedeutung. Beispielsweise können dies sein:

- Benützungsregelungen
- Vereinbarungen über abweichende Verteilungsschlüssel
- Vereinbarungen über Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten
- Zustimmungserklärung für Änderungen an Wohnungseigentumsobjekten nach § 16 Abs 2 WEG

---

<sup>116</sup> OGH 5 Ob 149/10p

<sup>117</sup> OGH 5 Ob 277/06f = wobl 2007, 254/101; Call in immolex2007, 216/107

#### **4.4. Pflichten des übernehmenden Verwalters - Nachforschungspflicht**

Der Gesetzgeber hat die Trennung in Verwaltungsmaßnahmen (ordentliche und außerordentliche Verwaltung) und Verfügungsmaßnahmen vorgenommen, um bei Verfügungsmaßnahmen die Entscheidungsgewalt nicht der Verwaltung, sondern der Gemeinschaft bzw. dem einzelnen Miteigentümer zu überlassen.

Über genau jene, im Laufe der Existenz der Eigentümergemeinschaft bzw. der Liegenschaft, gesetzten Verfügungsmaßnahmen muss nun der Verwalter Kenntnis erlangen.

##### **Nachforschungspflicht**

Die Nachforschungspflicht des Verwalters hat das primäre Ziel sich einen Überblick über die, für die konkrete Liegenschaft, gegebenen rechtlichen Grundlagen zu verschaffen. Sozusagen eine „quantitative Erfassung“ der vorhandenen Unterlagen.

Die spezifische Nachforschungspflicht hat dabei das Ziel der vollständigen Erfassung aller von den gesetzlichen Regeln und Grundsätzen abweichenden Vereinbarungen, also jener Besonderheiten, welche innerhalb einer EiG geregelt werden dürfen.

Dies ist somit eine „qualitative Erfassung“, mit dem:

- ➔ Risiko: „schlafende Hunde zu wecken“ und der
- ➔ Frage: Wer, Verwalter oder Eigentümer, hat mit welcher Befugnis, welche (vermeintlichen) Vereinbarungen getroffen und ggf. nach diesen gehandelt.

Die Informationsquellen sind die Vorverwaltung bzw. die Eigentümer und hier ist auch die Schnittstelle zwischen Nachforschungspflicht und Auskunftspflicht der Beteiligten.

Die konkreten Quellen können - ohne Anspruch auf Vollständigkeit - sein:

- Gemeinschaftsordnung (als Subsummierung unterschiedlicher Vereinbarungen)
- Benützungsregelungen – ausschließliche Nutzungen (durch Vereinbarung oder faktische Okkupation)
- Abweichungen vom Gesetz:
  - Abweichende Aufteilungsschlüssel
  - Abweichende Abrechnungseinheiten
  - Abweichende Abstimmungseinheiten
- Dienstbarkeiten (auf diese wird im Rahmen dieser Arbeit nicht eingegangen)

Der Verwalter ist - in der Konsequenz der Interessenwahrungspflicht - bei Feststellung von schriftlichen, mündlichen, konkludenten oder jedenfalls behaupteten Vereinbarungen gefordert, deren rechtlich wirksames Zustandekommen zu prüfen. Der Verwalter hat die Zielsetzung, letztlich die aufrechte Gültigkeit, die teilweise Gültigkeit oder völlige Nichtigkeit der Vereinbarung festzustellen.

**Realität:**

Es findet vielfach eine kritiklose Übernahme von vermeintlichen Vereinbarungen, Beschlüssen, Rechten und Pflichten durch „fachliche“ Information des Vorverwalters oder eines „Wortführers“ aus der Gemeinschaft der Eigentümer statt.

Der Verwalter beginnt nun mit der Verwaltungstätigkeit und versucht parallel mittels Rückblick auf die historische Entwicklung (Prüfen der Unterlagen, der Protokolle, etc.) herauszufinden, welcher Rechtsbestand für die Liegenschaft denn Gültigkeit hat.

Im Zuge der fortlaufenden Verwaltung werden Verwaltungsmaßnahmen gesetzt und der Verwalter befindet sich „mitten im Sumpf“. Die Abrechnungs-/Aufteilungsschlüssel wurden zunächst einfach „gutgläubig“ übernommen und davon ausgehend Vorschreibungen verschickt.

Tatsächlich muss der Verwalter jedoch unverzüglich mit Beginn seiner Verwaltungstätigkeit - besser jedoch bereits davor - seiner Nachforschungspflicht nachkommen.

Das ABGB unterscheidet zunächst zwischen Verwaltungsmaßnahmen (ordentlichen und außerordentlichen), welchen dem Zweck der Erhaltung und Verwaltung des gemeinsamen Gutes dienen und sich im gewöhnlichen Verlauf der Dinge als notwendig und zweckmäßig erweisen. Diese dienen im Wesentlichen den Interessen aller Miteigentümer. Gegenstand der Verwaltung iSd ABGB ist stets die gemeinschaftliche Sache.

Im Gegensatz dazu muss im WEG zwischen den allgemeinen Teilen des Hauses und den einzelnen WE-Objekten unterschieden werden, wobei der Gemeinschaft an letzteren niemals Verwaltungsrechte zustehen.

**ABGB:** Die **Nachforschungspflicht** leitet sich vom § 825 ABGB<sup>118</sup> ab, weil dort die tätige Interessenwahrungspflicht<sup>119</sup> innerhalb der Rechtsgemeinschaft, die Verwaltung dazu verpflichtet alle Umstände zu erfassen/erfahren, welche im Laufe der rechtlichen Existenz der EiG durch deren Verfügungsgewalt zum Rechtsbestand innerhalb der EiG wurde. Grundsätzlich gilt für Verfügungshandlungen nach § 828 ABGB<sup>120</sup> das **Erfordernis der Einstimmigkeit und der Schriftlichkeit**. Nach diesen Erfordernissen kann der Verwalter seine Nachforschung ausrichten. Liegen dies jedoch nicht vor, so muss er seine Nachforschung auf die chronologische Zusammenhänge ausdehnen und prüfen, ob und zu welchen, rechtlich relevanten Zeiten, diese Erfordernisse nicht zwingend nötig waren.

**WEG:** Die Nachforschungspflicht ist eng mit der **Auskunfts- und Aufklärungspflicht** des Verwalters verbunden. Allerdings ist diese Pflicht im WEG nur rudimentär geregelt. Ein erster Anknüpfungspunkt stellt dafür sicher § 20 Abs 7 WEG dar. Diese seit 01.10.2006 explizit statuierte Auskunftspflicht zählt zunächst Fälle auf, für welche die Pflicht jedenfalls zählt.<sup>121</sup> Dazu zählt die Information über den Inhalt des Verwaltervertrages insb. die Entgeltvereinbarungen und über das Stimmverhalten der Miteigentümer bei schriftlichen Abstimmungen.

Neben dieser **allgemeinen Auskunftspflicht** bestehen weitere **gesetzliche Auskunftspflichten** im weiteren Sinne, das sind solche die materiell gewisse Pflichten des Verwalters nach WEG festlegen, nämlich:<sup>122</sup>

- Gem § 20 Abs 2 – Vorausschau
- Gem § 20 Abs 3 – Rechnungslegung iVm § 34 inkl. Heizkosten
- Gem § 20 Abs 3a – Energieausweis
- Gem § 20 Abs 4 – Nahebeziehung des Verwalters, Einholung von Angeboten
- Gem § 20 Abs 6 – Einsichtsrecht in das Konto
- Gem § 24 Abs 5 – iVm mit § 29 Beschlussbekanntmachung/Anfechtungsfristen
- Gem § 25 Abs 2 – Einberufung/Ergebnis von Eigentümerversammlungen
- Gem § 31 Abs 2 – Einsichtsrecht in das Rücklagenkonto
- Gem § 31 Abs 3 – Rücklagenrechnungslegung mit Ende Verwaltervertrag

---

<sup>118</sup> Vgl Egglmeier-Schmolke in Schwimann, ABGB, Rz 1,

<sup>119</sup> 5 Ob 82/03z; 5 Ob 105/11v

<sup>120</sup> Vgl Egglmeier-Schmolke in Schwimann, ABGB, Rz 2,

<sup>121</sup> Prader, WEG 2002 und HeizKG, § 20 S. 382

<sup>122</sup> Christian Prader, Zur Auskunftspflicht des Hausverwalters, immolex 2009, 166

Diese Pflichten sind Maßnahmen der Verwaltung aus dem Vertragsverhältnis. Die Begründungen für die **Nachforschungspflicht** lassen sich nur aus einzelnen Bestimmungen ableiten und ergeben sich zum anderen aus der **Rechenschafts- und Treuepflicht** nach dem ABGB.<sup>123</sup>

Unter die „sonstigen Auskunftspflichten“ nach Christian Prader<sup>124</sup> lassen sich subsumieren:

- Gem § 20 Abs 1 u 5 - Auskunft über die Bestellung von beigezogenen Parteienvertretern (Mehrheit hat ein Mitspracheinteresse und Weisungsrecht)
- Gem § 25 Abs 1 WEG - Bekanntgabe von Adressen anderer WEer zwecks Ermöglichung der Einberufung von Eigentümerversammlungen<sup>125</sup>
- Gem § 32 Abs 2-4 – Grundlagen für allfällige abweichende Aufteilungsschlüssel, Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten

Aufgrund dieser „sonstigen Auskunftspflichten“ hält Prader hält jedenfalls fest, dass den Verwalter eine umfassende Informations- und Auskunftspflicht trifft.

Zusammenfassend trifft Prader folgende Feststellung:<sup>126</sup>

Den Verwalter treffen vor Antritt der Verwaltung zahlreiche Nachforschungspflichten, vor allem in Bezug auf die von ihm zugrunde zu legenden Abrechnungsgrundsätze. Mit anderen Worten: all die Informationen, die der Verwalter zur Erfüllung der ihn treffenden Pflichten benötigt, hat er einzuholen.

Diese **Auskunftspflicht** ist auch die inhaltliche Begründung, weshalb sich diese Masterthesis sich mit dem Aspekt der **Nachforschungspflicht** beschäftigt.

Nur in der Erfüllung dieser Pflicht, durch den, zumindest in einem gewissen Umfang und Aufwand gestalteten Versuch, jene Informationen parat zu haben, kann der Verwalter seinen Auskunftspflichten nachkommen. Davon wird letztlich seine gesamte Verwaltungstätigkeit abhängen, zumal eine Verwaltung, die auf falschen Grundlagen (Vereinbarungen, Abrechnungsschlüssel, Abrechnungseinheiten, etc.) beruht, scheitern muss.

---

<sup>123</sup> Christian Prader, Zur Auskunftspflicht des Hausverwalters, immolex 2009, 166

<sup>124</sup> Christian Prader, Zur Auskunftspflicht des Hausverwalters, immolex 2009, 167

<sup>125</sup> Vgl Prader, immolex 2009/7

<sup>126</sup> Christian Prader, Zur Auskunftspflicht des Hausverwalters, immolex 2009, 168

### **Nachforschung über Verfügungsmaßnahmen/Vereinbarungen:**

Die Tatsache, dass ein Verwalter für vorgebliche Verfügungsmaßnahmen keine Grundlagen (schriftliche Dokumente, wie Vereinbarungen, Protokolle, Vermerke, etc.) hat bzw. übergeben kann, befreit den übernehmenden Verwalter nicht davon, die Frage der Rechtswirksamkeit bzw. Rechtsgültigkeit zu klären und Nachforschungen auf den - ihm genannten „Rechtsbestand“ - auszudehnen.

**Der Verwalter muss für seine eigene Verwaltungstätigkeit diese „Grundlagen“ überprüfen und entweder bestätigen oder verwerfen.**

Zur Klärung des, in der konkreten Liegenschaft, gültigen Rechtsbestandes kann der neue Verwalter selbstständig vorab öffentliche Unterlagen einholen:

- Grundbuchauszug
- Nutzwertgutachten
- Wohnungseigentumsvertrag

Diesen klären zumindest die Eigentumsrechte, die Miteigentumsanteile, und ggf. im Wohnungseigentumsvertrag verankerte, vom Gesetz abweichende Vereinbarungen. Solche Vereinbarungen können sich aber auch in beigefügten, sogenannten Gemeinschaftsordnungen, aber auch in Benützungsregelungen finden.

Darin könnten etwa Vereinbarungen über **abweichende Aufteilungsschlüssel**, **abweichende Abrechnungseinheiten** und **abweichende Abstimmungseinheiten** enthalten sein.

In diesen Unterlagen hat der Verwalter zu prüfen, ob tatsächlich rechtlich, wirksam gültige Vereinbarungen getroffen wurden. Selbst wenn der Vorverwalter diese während seiner Verwaltung angewandt hat, bedeutet dies noch lange nicht, dass eine Vereinbarung gültig war bzw. die Art der Umsetzung gemäß dem Inhalt der Vereinbarung erfolgte. Der Verwalter darf nicht darauf vertrauen, dass die Vorverwaltung oder die Auftraggeber tatsächlich in der Vergangenheit rechtlich verbindliche Verfügungsmaßnahmen hatten bzw. diese rechtlich korrekt zustande gekommen sind. Zudem waren zu unterschiedliche Zeiten unterschiedliche Erfordernisse zwingend. Hier muss sich die Verwaltung inhaltlich an den Übergangsregelungen des jeweiligen WEGs orientieren.

## **Übergangsregelungen WEG 1948 zum WEG 1975**

im Zusammenhang mit dem Inkrafttreten des WEG 1975

Das Inkrafttreten des WEG 1975 erfolgte gemäß dessen § 28 Abs 1 am **1. September 1975**, wodurch gemäß § 29 Abs 1 Satz 1 WEG 1975 das **WEG 1948** formell derogiert (aufgehoben, abgeschafft) wurde. Durch den § 29 Abs 1 Z 2 wurde die **weitere Wirksamkeit von Vereinbarungen** normiert, die nach dem § 8 Abs 4 WEG 1948 über die **Aufteilung von Aufwendungen** und Erträgen zwischen den Mit- und Wohnungseigentümern abgeschlossen wurden.<sup>127</sup>

Obwohl diese Bestimmungen den Eindruck erwecken, der Gesetzgeber hätte sich bewusst der Problematik des Rechtsüberganges angenommen, war er sich der Konsequenzen der **Einführung des Schriftformgebotes**, für vom gesetzlichen Verteilungsschlüssel abweichende Vereinbarungen, wohl wenig bewusst.

Der § 8 Abs 4 WEG 1948 kannte die zwingende Schriftlichkeit nicht, weshalb diese im WEG 1948 das Entstehen einer Vielzahl von mündlichen, konkludenten oder schlüssigen Vereinbarungen möglich machte.<sup>128</sup> Die Rechtswirksamkeit einer nach § 8 Abs 4 WEG 1948 geschlossenen abweichenden vertraglichen Regelung ist **nach den bisherigen Vorschriften zu beurteilen**.<sup>129</sup> Das bedeutet, konkludente oder schlüssige Vereinbarungen haben ihre Rechtswirksamkeit nicht verloren.

Für die **Einzelrechtsnachfolge** reichte es nach dem 31.08.1975 für die weitere Wirksamkeit der Vereinbarung aus, wenn **bloß der Einzelrechtsnachfolger** (der hinzukommende Wohnungseigentümer) zur Erfüllung des neuen Formgebotes den **Beitritt zur bestehenden Vereinbarung in Schriftform** erklärt. Ein konkludenter Beitritt scheidet aufgrund des Formgebots jedenfalls aus. Sollte es zu keinem formgerechten Beitritt des Einzelrechtsnachfolgers gekommen sein, bleiben die bestehenden Wohnungseigentümer dennoch an die bisherige Vereinbarung gebunden. Dieser „**Schwebezustand**“ wird erst durch die definitive Ablehnung des hinzukommenden Wohnungseigentümers beendet und führt für alle Beteiligten zum Wegfall der Vereinbarung.<sup>130</sup>

---

<sup>127</sup> MietSlg 32.450

<sup>128</sup> Vgl Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht, Übergangsregelungen WEG 1975, Rz 5

<sup>129</sup> Vgl Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht, Übergangsregelungen WEG 1975, S. 1091

<sup>130</sup> Vgl Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht, Übergangsregelungen WEG 1975, Rz 6



## Übergangsregelungen Änderung WEG 1975

im Zusammenhang der Novellierung des WEG 1975 durch das WRN 1999

Die WRN 1999 schaffte die Möglichkeit zur Schaffung auch von **Abweichenden Abstimmungseinheiten** mit spezifischer Wirkung für Rechtsnachfolger.<sup>131</sup> Diese Wirkung kommt idR ab 1.9.1999 auch entsprechenden Vereinbarungen zu, welche in, vor diesem Zeitpunkt abgeschlossene, WE-Verträge aufgenommen wurde (immolex 1999, 170/113) und den, von der WRN 1999 vorgesehenen, gesetzlichen Wirksamkeitsvoraussetzungen für derartige Vereinbarungen entsprechen.

### 4.4.1. Gemeinschaftsordnung § 26 WEG

In vielen Liegenschaften insbesondere in den Zeiten vor dem WEG 2002 finden sich Dokumente mit dem Titel „Haus- und Gemeinschaftsordnung.“ Der Zweck des § 26 WEG ist es einer Eigentümergemeinschaft eine, über den gesetzlichen Normalfall hinaus, Gestaltung einer Organisationstruktur zu gestatten.

§ 26 (1) Sämtliche Wohnungseigentümer können eine Vereinbarung über die Einrichtung bestimmter Funktionen innerhalb der Eigentümergemeinschaft oder über die Willensbildung treffen. Eine solche Vereinbarung ist rechtswirksam, wenn sie schriftlich geschlossen wurde und soweit sie nicht zwingenden Grundsätzen dieses Bundesgesetzes widerspricht. ...

§ 26 (2) Die Gemeinschaftsordnung wird durch Wechseln eines Wohnungseigentümers nicht berührt. ...

„Die Möglichkeiten durch eine Gemeinschaftsordnung (GO) iSd § 26 Regelungen zu treffen, werden oft überschätzt. So finden sich zwar als Anhang zu Wohnungseigentumsverträgen alle möglichen und auch unmöglichen Vereinbarungen, wie etwa die Ausdehnung des Wohnungseigentumsrechts, vorgenommene Änderungsrechte oder oft auch die Bestellung eines dem Bauträger genehmen Hausverwalters. Übersehen wird dabei, dass die GO im Wesentlichen nur zwei Dinge regeln kann – die Einrichtung einer bestimmten Funktion, wie etwa die

---

<sup>131</sup> Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht, § 32 Rz 34 ff, 55 ff

Schaffung einer Hausvertrauensperson, und ergänzende Vereinbarungen zur Willensbildung. Die praktische Bedeutung einer GO ist also eher eingeschränkt.“<sup>132</sup>

Nach dem Text des Gesetzes können jedoch **sämtliche** Wohnungseigentümer eine **Vereinbarung** in Schriftform treffen. Tatsächlich zeigen sich in der Praxis immer wieder Fälle, bei denen für Wohnparks (auf unterschiedlichen Parzellen, mit eigener Einlagezahl im Grundbuch) Vereinbarungen über Nutzungen und Aufteilungen über Aufwendungen **liegenschaftsübergreifend** formuliert wurden.

Der Grundsatz der Liegenschaftsbezogenheit<sup>133</sup> steht an sich der Idee entgegen, dass innerhalb einer Gemeinschaft eigene Verwaltungseinheiten gebildet werden könnten, die zB eigene Hausordnungen haben könnten. Allerdings widerspricht Prader dieser Ansicht<sup>134</sup> und meint, dass jedes Haus innerhalb der EiG eine eigene Verwaltungseinheit bilden könne, wobei für die gesamte Liegenschaft dennoch nur ein einziger Verwalter bestellt werden darf. Für die Einrichtung derartiger Verwaltungsgemeinschaften ist Einstimmigkeit erforderlich.<sup>135</sup>

Die WE rechtlichen Regelungen sind immer auf eine bestimmte - einzige Liegenschaft abzustellen<sup>136</sup>, und deshalb gilt die Liegenschaftsbezogenheit auch streng für die Eigentümergemeinschaft und so ist diese zu betrachten.<sup>137</sup> Es besteht sohin für jede Liegenschaft auch nur eine Eigentümergemeinschaft.

**WEG 1948, WEG 1975:** Die Schaffung einer Gemeinschaftsordnung Gem § 26 WEG findet hier keine Vorgängerbestimmung. Erst mit dem WEG 2002 fand diese Möglichkeit Eingang in die Judikatur.<sup>138</sup> Dies Tatsache, dass über den bestimmten Regelbereich Gem § 26 WEG hinaus, weitere Vereinbarungen getroffen wurden, ist nach Vonkilch<sup>139</sup> unproblematisch, weil der Gesetzgeber im WEG 2002 doch in einer stattlichen Anzahl anderer Normen den WEern die Möglichkeit einräumt, langfristig

---

<sup>132</sup> Dr. Markus Hagen, immolex 20 Jahr Jubiläum, Wohnrecht von A bis Z, 2016

<sup>133</sup> Vgl Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht § 4 Abs 3 Rz 17

<sup>134</sup> Prader WEG 2002 und HeizKG, Entscheidung zu § 26 WEG E4

<sup>135</sup> LG Feldkirch 3.7.2003, 3 R 157/03

<sup>136</sup> 5 Ob 78/93 = wobl 1994, 223/64 = MietSlg 46.535

<sup>137</sup> Vgl H. Löcker in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht § 18 Rz 18

<sup>138</sup> Vgl Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht § 26 RZ 1

<sup>139</sup> Vgl Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht, § 26 Rz 10,

bindende Vereinbarungen (vgl. §§ 17, 32, 33, WEG) zu treffen.<sup>140</sup> Er spricht in diesem Zusammenhang von **Pseudo-Gemeinschaftsordnungsbestimmungen**.

#### **Nachforschung:**

Der Verwalter kann grundsätzlich davon ausgehen, dass die Vereinbarungen innerhalb der Gemeinschaftsordnung insoweit nichtig sind, soweit eine Bestimmung liegenschaftsübergreifend vereinbart wurde.

Ist die Gemeinschaftsordnung nicht grundbücherlich eingetragen, (direkt oder in Form des Wohnungseigentumsvertrages) so hat sich der Verwalter von der Erfüllung der Schriftlichkeit zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vereinbarung (historisches Grundbuch) zu überzeugen. Auf die bloße Behauptung von Eigentümern oder der Vorverwaltung darf er sich iSd Interessenwahrungspflicht nicht verlassen. Insbesondere deshalb nicht, weil **eine unbedingte Bindung von Einzelrechtsnachfolgern** an die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung normiert ist.<sup>141</sup> Hier hat der Verwalter seine Aufklärungspflicht auch gegenüber dem hinzutretenden Wohnungseigentümer zu erfüllen. (siehe Kapitel 3.7)

Gleichzeitig hat der Verwalter jene Vereinbarungselemente innerhalb einer solchen Gemeinschaftsordnung zu exzerpieren, welche sehr wohl Wirksamkeit entfaltet haben könnten, weil die betreffenden Bestimmungen ausschließlich für die EiG der von ihm verwaltete Liegenschaft (nur liegenschaftsintern) gelten und umsetzbar sind.

Im Einzelfall wird der Verwalter nicht umhin können, vor Anwendung solcher Vereinbarungen die EiG zu informieren und einen Rechtsanwalt mit der rechtlichen Begutachtung zu beauftragen. Für bestimmte vorgebliche Vereinbarungen (zB abweichende Aufteilungsschlüssel) sollte sich der Verwalter jedenfalls von der EiG eine Weisung per Mehrheitsbeschluss erteilen lassen, um diese dann anzuwenden.

---

<sup>140</sup> Vonkilch in Hausmann/Vonkilch Wohnrecht, § 26 Rz 11

<sup>141</sup> Vonkilch in Hausmann/Vonkilch Wohnrecht, § 26 Rz 51

#### 4.4.2. Benützungsregelung § 17 WEG

WEG § 17 Abs 1: **Sämtliche**<sup>142</sup> Wohnungseigentümer können **schriftlich** eine Vereinbarung über die Benützung der verfügbaren allgemeinen Teile<sup>143 144</sup> der Liegenschaft treffen.<sup>145</sup>

Somit kann durch eine solche spezielle Regelung (abweichend zu §§ 825 ff ABGB – der Gebrauch einer im Miteigentum stehenden Sache steht jedem Teilhaber zu) eine gemeinschaftliche Sache oder körperlich begrenzte Teile derselben, auch zur ausschließlichen oder gemeinsamen, auf Dauer oder mindestens auf längere Zeit Teilhabern zugewiesen werden.<sup>146</sup> Jeder Wohnungseigentümer kann eine gerichtliche Regelung über die Benützung der verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft oder die gerichtliche Änderung einer bestehenden Regelung aus wichtigen Gründen beantragen.<sup>147</sup>

Vereinbarungen (zB Benützungsregelung) sind Verfügungen iSd § 828 ABGB und fallen daher nicht in den Bereich des Verwalters, dennoch kann es erforderlich sein darüber Bescheid zu wissen, vor allem in Hinblick auf § 28 Abs 1 Z 8 WEG.<sup>148</sup>

§ 28 Abs 1 Z 8 WEG - die Vermietung der verfügbaren allgemeinen, aber einer Benützung zugänglichen Teile der Liegenschaft, an eine Person die nicht Wohnungseigentümer ist.

Für die Beurteilung von Benützungsvereinbarungen kommt es auf die Rechtslage zum Zeitpunkt ihres Zustandekommens an. Bei Übernahme einer Verwaltung ist nun prüfen, ob solche Benützungsregelungen schriftlich vorliegen, nur behauptet werden oder real ausgeübt werden. Zur **Prüfung der Rechtswirksamkeit** der bestehenden Benützungsvereinbarung ist festzuhalten, dass bereits in der Vergangenheit wirksam zustande gekommene Benützungsvereinbarungen durch Inkrafttreten des WEG 2002 **nicht automatisch unwirksam** geworden sind.<sup>149</sup>

---

<sup>142</sup> Einstimmigkeitserfordernis

<sup>143</sup> Keine Benützungsvereinbarung an zwingend allgemeinen Teilen der Liegenschaft möglich

<sup>144</sup> Definition „allgemeine Teile,“ in § 2 Abs 4 WEG

<sup>145</sup> Prader, WEG 2002 und HeizKG, Benützungsregelung § 17, S. 282

<sup>146</sup> Vgl A. Vonkilch, § 17 Benützungsregelung in Vonkilch/Hausmann WEG S. 283 ff

<sup>147</sup> Vgl Illedits/Illedits-Lohr, Wohnungseigentum, Benützungsregelung Rz 1471

<sup>148</sup> Christian Prader, Zur Auskunftspflicht des Hausverwalters, immolex 2009, 166-169

<sup>149</sup> Vgl Illedits/Illedits-Lohr, Wohnungseigentum, Benützungsregelung, Rz 1480

**ABGB:** § 828 Gemeinschaftliche Rechte der Teilhaber<sup>150</sup>

§ 828 (2) Eine gerichtliche oder vertraglich vereinbarte Benützungsbregelung zwischen Teilhabern einer unbeweglichen Sache wirkt auch für deren Rechtsnachfolger, wenn sie im Grundbuch angemerkt ist.

**WEG:** Mit dem 3 WÄG und dem WEG 2002 sind für ein wirksames Zustandekommen einer Benützungsbregelung Gem § 17 WEG geregelt:

- Schriftformerfordernis
- Möglichkeit zur Erwirkung der Benützungsbregelung
- Voraussetzungen zur Abänderung einer bestehenden Benützungsbregelung
- Verbücherungsfähigkeit
- Wirkung für Einzelrechtsnachfolger

Nach der Judikatur des OGH im Hinblick auf die Rechtssicherheit sind auch jene Benützungsbvereinbarungen, welche nach dem alten WEG geschlossen wurden weiterhin gültig. Sie verlieren nicht rückwirkend ihre Rechtswirksamkeit, selbst wenn sie nicht dem Schriftformgebot entsprechen

**Vor dem 1.7.2002:** der § 15 WEG 1975 ließ noch eine **formfreie Begründung** von einvernehmlichen Benützungsbregelungen zu. Das bedeutet, dass auch durch mündliche Vereinbarung, jedoch Einstimmigkeit, eine Benützungsbregelung wirksam zustande kommen konnte. Aus der jahrelangen Beibehaltung einer bestimmten Nutzungsart kann bereits auf eine konkludent zustande gekommene Benützungsbvereinbarung geschlossen werden

### **Rechtsnachfolge § 17 Abs 3 WEG**

Benützungsbvereinbarungen bleiben auch dann weiter wirksam, wenn sie vor dem 1.7.2002 geschlossen wurden. Dies ist anhand der, zur bisherigen Rechtslage ergangenen Judikatur, die auf § 863 ABGB abstellt, zu beurteilen. Das bedeutet, dass die Vereinbarung auch dann wirksam bleibt, wenn sie **bloß mündlich oder konkludent** zustande gekommen ist. (5 Ob 106/13, immolex 2004/55)<sup>151</sup>

5 Ob 192/10 m: Konkludente Benützungsbvereinbarungen bleiben auch nach dem Inkrafttreten des WEG 2002 wirksam.<sup>152</sup>

---

<sup>150</sup> Vgl Eglmeier-Schmolke in Schwimann ABGB, § 828 Rz 1-3,

<sup>151</sup> Vgl Prader WEG 2002 und HeizKG, Benützungsbregelung § 17,

<sup>152</sup> Vgl Eglmeier-Schmolke in Schwimann ABGB, § 834 Rz 8,9

Lediglich ein konkludenter Beitritt ist nach dem Inkrafttreten des WEG 2002 aufgrund des Formgebotes nicht mehr möglich.<sup>153</sup>

Wurde die Benützungsregelung bereits in Schriftform abgeschlossen, gilt diese und ist durch den Wechsel des Wohnungseigentümers nicht berührt. Zur Frage der Bindung eines Rechtsnachfolgers an Benützungsvereinbarungen, die vor dem WEG 2002 mündlich oder konkludent geschlossen wurden, wird in der Literatur und vom OGH (5 Ob 205/03p) die Meinung vertreten, dass eine automatische Bindung des Einzelrechtsnachfolgers nur an schriftliche Benützungsvereinbarungen erfolgt. Dies gilt auch für schriftliche, aber außerbücherliche Benützungsregelungen, weil die Ersichtlichmachung bloß deklarativen Charakter hat.<sup>154</sup>

### **Übergangsrecht** (vgl. § 56 Abs 13 WEG)<sup>155</sup>

Rechte und Pflichten aus einer Vereinbarung über die Benützungsregelung gehen im Zweifel nicht auf die Rechtsnachfolger der Miteigentümer über; hierzu bedürfte es einer ausdrücklichen Vereinbarung bzw. Zustimmung.

Für den Eintritt in eine Benützungsvereinbarung verlangt die Rechtsprechung entweder eine Gesamtrechtsnachfolge, für den Einzelrechtsnachfolger eine ausdrückliche Überbindung oder es ist eine stillschweigende Unterwerfung erforderlich.<sup>156</sup>

Eine mehrjährige Duldung der Benützung durch den Einzelrechtsnachfolger führt zum schlüssigen Eintritt in eine Benützungsvereinbarung. Allerdings reicht die bloße Kenntnis des Einzelrechtsnachfolgers von einer bestehenden Benützungsregelung für eine schlüssige Übernahme nicht aus.<sup>157</sup>

9 Ob 47/11v: bei der vertraglichen Überbindung (von konkludenten Vereinbarungen) an einen Einzelrechtsnachfolger und Feststellung, dass sich dieser nach Inkrafttreten des WEG 2002 jahrelang darangehalten hat.

---

<sup>153</sup> Vgl Illedits/Illedits-Lohr, Wohnungseigentum, Benützungsregelung., Rz 1480

<sup>154</sup> Vgl Prader WEG 2002 und HeizKG, Benützungsregelung § 17, E90, E91

<sup>155</sup> Vgl Prader WEG 2002 und HeizKG, Benützungsregelung § 17, E94

<sup>156</sup> 5 Ob 20/01d; 5 Ob 51/08y;

<sup>157</sup> 2 Ob 155/08w

Niemals Wirksamkeit erlangt eine Benützungsregelung durch Beschluss. Mittels Mehrheitsbeschluss eine solche Regelung wirksam zu begründen war von jeher unmöglich und ist immer nichtig. (vgl. immolex 2005, 249/98 Prader<sup>158</sup> sowie § 24 WEG Rz 85<sup>159</sup>)

Prüfung des **Wohnungseigentumsvertrages**: die Aufnahme einer vertraglichen Benützungsregelung unmittelbar in den Wohnungseigentumsvertrag ist zulässig.<sup>160</sup> Hier erfolgt jedoch eine Inhaltskontrolle Gem § 38 WEG 2002, denn grundsätzlich hat jeder Miteigentümer Anspruch auf eine annähernd seinem Miteigentumsanteil entsprechende Nutzung der gemeinsamen Sache.<sup>161</sup>

#### **Auflösung und Abänderung:**

Jede Benützungsregelung schafft ein Dauerrechtsverhältnis, dass aus wichtigen Gründen einseitig - auch durch Begehren auf gerichtliche Benützungsregelung aufgelöst werden kann.<sup>162</sup> Hier kann es im Zuge einer gerichtlichen Benützungsregelung bzw. der gerichtlichen Aufhebung durch eine nach **Billigkeitserwägungen getragene Ermessensentscheidung** zur Aufhebung einer Benützungsregelung kommen. Jedes Abweichen von einer den Anteilen entsprechenden Sachnutzung setzt eine Interessensabwägung voraus.<sup>163</sup>

Somit sind auch **grundbücherliche Benützungsregelungen** aus wichtigen Grund **auflösbar bzw. abänderbar**. Dies hat der Gesetzgeber ausdrücklich im § 17 Abs 2 WEG 2002 fixiert. Der Gesetzgeber will damit vermeiden, dass aus einer verbücherten Benützungsregelung ein eigentumsähnliches Recht geschaffen wird.<sup>164</sup>

Ein Liegenschaftsverwalter hat im Rahmen der Interessenwahrungspflicht, insbesondere für den einzelnen Miteigentümer, die Pflicht bei Nachfrage aufzuklären bzw. zu informieren, dass eine, diesen Wohnungseigentümer benachteiligte Benützungsvereinbarung, nicht unumstößlich ist.

---

<sup>158</sup> Vgl Vonkilch, in Vonkilch/Hausmann Wohnrecht § 17 Rz 24

<sup>159</sup> Vgl H. Löcker, in Vonkilch/Hausmann Wohnrecht, § 24 Rz 85

<sup>160</sup> Vgl Vonkilch in Hausmann/Vonkilch Wohnrecht, § 17 Rz 25

<sup>161</sup> 5 Ob 69/91 = wobl 1992/114

<sup>162</sup> Vgl Illedits/Illedits-Lohr, Wohnungseigentum, Benützungsregelung, Rz 1488

<sup>163</sup> Vgl Illedits/Illedits-Lohr, Wohnungseigentum, Benützungsregelung, Rz 1485

<sup>164</sup> Vgl Illedits/Illedits-Lohr, Wohnungseigentum, Benützungsregelung, Rz 1488

**Beispiele:**

Aus der geringen Breite, der im Wohnungseigentum stehenden KFZ-Abstellplätze (nur knapp über 2,3 m) ist eine Übereinkunft der WEer ableitbar, den Luftraum der benachbarten Parkfläche während des Ein- und Aussteigens kurzfristig mitbenützen zu können. (5 Ob 71/09s)

Wenn allen WEern über einen Zeitraum von 8 Jahren bekannt war, dass in einem als Wohnung gewidmetem Objekt eine Arztpraxis betrieben wird, und in dieser Zeit kein Widerspruch erfolgt, kann von einer schlüssigen einstimmigen Widmungsänderung ausgegangen werden. (5 Ob 100/14p)

Aus der Nichterhebung von Einwendungen nach Bekanntgabe ist die Zustimmung des Miteigentümers zu dem, vom Hausverwalter mit einem anderen Miteigentümer, abgeschlossen Mietvertrag abzuleiten (1 Ob 259/03z)

**4.4.3. Änderungen bei der Aufteilung der Aufwendungen § 32 WEG**

Die **Aufteilung der Aufwendungen** ist streng liegenschaftsbezogen für eine Liegenschaft<sup>165</sup> nach § 32 WEG geregelt und kann in mehreren Bereichen durch Vereinbarungen der Eigentümer abgeändert werden.

§ 32 (1) Die Aufteilung der Aufwendungen für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage sind von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile bei Ende der Abrechnungsperiode zu tragen.

§ 32 (2) Sämtliche Wohnungseigentümer können einen von der Regelung des Abs 1 abweichende Aufteilungsschlüssel oder eine von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheit festlegen; für die nur diese abweichende Abrechnungseinheit kann auch eine von der Liegenschaft abweichende Abstimmungseinheit festgelegt werden. Solche Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform; sie werden frühestens für die ihrem Abschluss nachfolgenden Abrechnungsperiode wirksam.

---

<sup>165</sup> Vgl E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht, § 32 Rz 10,



Die Wohnungseigentümer haben das Recht zu Verfügungshandlungen, welche in die Substanz der Gemeinschafts- oder Anteilsrechte eingreifen. Diese sind deshalb **Vereinbarungen**, deren Wirksamkeit nur unter Erfordernis der **Einstimmigkeit und Schriftlichkeit** (§ 886 ABGB<sup>166</sup>) gültig werden. Solche sind:

1. von der Liegenschaft abweichenden Kostenaufteilungsschlüssel
2. von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheiten und allenfalls
3. auch damit korrespondierenden Abstimmungseinheiten
4. eine vom Kalenderjahr abweichende Abrechnungsperiode

#### **Nachforschung des Verwalters:**

Der Verwalter hat die Grundlagen für allfällige abweichende Aufteilungsschlüssel, Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten zu prüfen. Dies unabhängig von allfälligen Abrechnungsunterlagen des Vorverwalters.

Liegt eine schriftliche Vereinbarung (bspw. im Wohnungseigentumsvertrag, in einer Benützungsregelung oder einer Gemeinschaftsordnung) vor, so kann diese eine ausreichend definierte Regelung beinhalten, um eine **Änderung der Aufteilung von Aufwendungen** zu begründen. Der Verwalter wird hier jedoch eine inhaltliche Kontrolle vornehmen müssen oder dies ggf. durch einen Rechtsanwalt rechtlich klären lassen. Dazu ist er durch seine Befugnisse nach § 20 Abs 1 WEG berechtigt.

Der § 32 WEG legt nur die Verteilungsordnung der Aufwendungen fest. Die bisherige Rsp und Lehre meint jedoch unstrittig, dass dies alle Kosten umfasst, die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung, Erhaltung und Verbesserung einer Liegenschaft<sup>167</sup> anfallen, (hier wieder der **Grundsatz der Liegenschafts- und Gemeinschaftsbezogenheit**), weshalb die Einbeziehung von Aufwendungen, welche andere Liegenschaften betreffen, unzulässig sind.<sup>168</sup>

---

<sup>166</sup> Vgl Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht, § 32 Rz 34

<sup>167</sup> Vgl Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht, § 32 Rz 10

<sup>168</sup> MietSlg 49.534

**Abweichender Aufteilungsschlüssel** – Vereinbarung Gem § 32 Abs 2 WEG 2002  
Grundsätzlich stellt die jeweilige Liegenschaft eine Abrechnungseinheit bezüglich aller Aufwendungen für diese Liegenschaft dar. Im Innenverhältnis können die WEer abweichende Aufteilungsschlüssel festlegen.<sup>169</sup>

Abweichend vom gesetzlichen Schlüssel (Verhältnis der Miteigentumsanteile) sind hier verschiedenste Verteilschlüssel denk- und vorstellbar. Eine Verteilung nach m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, Verteilung nach Anzahl der Tops, Verteilung nach Anzahl der Bewohner/Nutzer u.v.a. mehr.

Die **vorgesehene Schriftform** einer solchen Vereinbarung kann nicht durch eine schlüssige Willenserklärung ersetzt werden. Wegen des Zweckes der Schriftform bedarf auch eine Vollmacht zum Abschluss einer solchen Vereinbarung der Schriftlichkeit.<sup>170</sup> Eine bloß allgemeine Vollmacht oder gar eine Vertretungsvollmacht für Eigentümerversammlungen kann hier nicht ausreichend sein.

**WEG 1948:** konkludent oder mündlich (formlos)

Im Geltungsbereich des WEG 1948 war Schriftlichkeit keine Voraussetzung für Gültigkeit einer Vereinbarung der Miteigentümer und Wohnungseigentümer, um die Liegenschaftsaufwendungen anders zu verteilen, als dies im Gesetz vorgesehen war. Mündliche Vereinbarungen oder durch schlüssiges Verhalten zustande gekommene Vereinbarungen waren gültig und sind zum Teil auch heute noch gültig.<sup>171</sup> Eine Vereinbarung konnte mündlich oder auch konkludent zustande kommen.<sup>172</sup>

Eine **vor dem** Inkrafttreten des § 19 **WEG 1975** (1.9.1975 Gem § 28 WEG 1975) **zustande gekommene** von der gesetzlichen Regelung **abweichende Aufteilungsvereinbarung** die nicht schriftlich ist, ist **nur rechtswirksam**, wenn Wohnungseigentum zumindest an einem Teil der Liegenschaft begründet wurde.<sup>173</sup>

**Einzelrechtsnachfolge:** Die Vereinbarung eines Abweichenden Kostenschlüssels nach WEG 1948 (keine Schriftlichkeitserfordernisse, konnte somit mündlich oder

---

<sup>169</sup> 5 Ob 96/07i, 5 Ob 130/08s

<sup>170</sup> MietSlg 41.482

<sup>171</sup> Vgl Illedits/Illedits-Lohr, Wohnungseigentum, Aufteilung von Aufwendungen, Rz 1790, S. 547

<sup>172</sup> 5 Ob 73/89

<sup>173</sup> Vgl Illedits/Illedits-Lohr, Wohnungseigentum, Aufteilung von Aufwendungen, Rz 1791, S. 547

konkludent wirksam vereinbart werden) bleibt auch bei einem Wechsel eines WEer bestehen,

- wenn diese vom Rechtsvorgänger überbunden wurde oder
- wenn dieser in die gesamte Rechtstellung seines Vorgängers eintrat

Ein **konkludenter Beitritt** eines WEer zu einer wirksam (vor dem WEG 1975), ob schriftlich oder konkludent, zustande gekommenen Vereinbarung über einen abweichenden Verteilschlüssel ist **ausgeschlossen**. Bei Beitritt eines neuen WEer nach dem 1.9.1975 ist somit eine alte, also nach dem WEG 1948 geschlossene Vereinbarung mangels Schriftlichkeit hinfällig.<sup>174</sup>

Das Entstehen einer Vereinbarung durch **konkludentes Verhalten** ist nach § 863 ABGB zu beurteilen. Hierbei kommt es darauf an, ob aus dem Verhalten der Vertragspartner kein Zweifel an einer entsprechenden Willenserklärung besteht.

§ 863 (1) ABGB: Man kann seinen Willen nicht nur ausdrücklich durch Worte und angenommene Zeichen; sondern auch stillschweigend durch solche Handlungen erklären, welche mit Überlegung aller Umstände keinen vernünftigen Grund, daran zu zweifeln, übriglassen.

(2) In Bezug auf die Bedeutung und Wirkung von Handlungen und Unterlassungen ist auf die im redlichen Verkehr geltenden Gewohnheiten und Gebräuche Rücksicht zu nehmen.<sup>175</sup>

Allerdings konnte selbst nach dem WEG 1948 **nicht abweichend von der Einstimmigkeit** eine **Vereinbarung** festgelegt oder gar durch eine Mehrheit **beschlossen** werden.<sup>176</sup> (siehe auch S. 58)

#### **WEG 1975: Schriftlichkeit**

Gem § 19 WEG 1975 wurde nun die Schriftform zwingend, diese betraf jedoch nur den (der bereits konkludent geschlossenen Vereinbarung) neu beitretenden WEer bzw. Miteigentümer. Tritt dieser mittels schriftlichen Vertrag in die Rechtstellung des Vorgängers ein, ist die Schriftform erfüllt.

---

<sup>174</sup> MietSlg 39.642

<sup>175</sup> Kolmasch in Schwimann, ABGB Taschenkommentar § 863

<sup>176</sup> 5 Ob 19/12y

**Einstimmige schriftliche** Vereinbarungen nach § 19 Abs 1 Z2 WEG 1975 idF vor dem 3. WÄG wirkten bloß schuldrechtlich zwischen den Vertragspartnern. Damit eine solche Vereinbarung Rechtsnachfolger bindet, war erforderlich, dass sie vertraglich überbunden wurde oder durch schriftlichen Beitritt übernommen wurde, um das Schriftformgebot des § 19 Abs 1 Z2 WEG aF zu erfüllen.

Unter gewissen Voraussetzungen waren nach dem § 19 Abs 1 Z WEG idF **vor dem 3. WÄG Mehrheitsentscheidungen** über abweichende Aufteilungsschlüssel **zulässig** und zwar konkret hinsichtlich der Aufwendungen für Anlagen, **die nicht allen Miteigentümern verhältnismäßig zugutekommen**, wie etwa für einen Personenaufzug oder eine Zentralheizung nach dem Verhältnis ihrer unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit.<sup>177</sup> Diese Aufteilung für bestimmte Arten von Aufwendungen durch Mehrheitsbeschluss wird als wichtige Veränderung nach **§ 834 ABGB** qualifiziert.<sup>178</sup> Ist eine solche **Mehrheitsentscheidung** vor dem 3 WÄG (bis 31.12.1993) wirksam zustande gekommen, so ist dieser diesbezügliche Regelungsinhalt **weiterhin gültig**.

Diese Gültigkeit besteht weiter, auch wenn **seit dem 3 WÄG** (1.1.1994) über abweichende Aufteilungsschlüssel Gem § 19 WEG 1975 bzw. nunmehr § 32 WEG 2002 **keine Mehrheitsentscheidungen** mehr zulässig sind.<sup>179</sup> Es besteht aber für jeden WEer die Möglichkeit, eine solche Mehrheitsentscheidung nach 32 Abs 5 WEG 2002 durch das Gericht überprüfen zu lassen. Ein sonstiger Verteilungsschlüssel (nicht für Aufwendungen einer „nicht allen gleichermaßen nutzbaren“ Anlage) konnte vor dem 3 WÄG nur von sämtlichen WEern schriftlich wirksam vereinbart werden.<sup>180</sup>

**Rechtsnachfolge:** Gesamtrechtsnachfolger und Einzelrechtsnachfolger, die diese Pflichten durch Überbindungsklauseln übernommen haben, bleiben an diese Vereinbarungen gebunden. Ein Einzelrechtsnachfolger konnte jedoch den Beitritt zur seinerzeitigen Vereinbarung ablehnen, womit die gesetzlich geforderte Übereinstimmung aller Miteigentümer nicht mehr erreicht wurde und die Vereinbarung hinfällig war.<sup>181</sup>

---

<sup>177</sup> 5 Ob 144/92

<sup>178</sup> Vgl Illedits/Illedits-Lohr, Wohnungseigentum, Kapitel 9, Rz 1795

<sup>179</sup> Vgl Illedits/Illedits-Lohr, Wohnungseigentum, Kapitel 9, Rz 1793

<sup>180</sup> 5 Ob 135/04w

<sup>181</sup> 5 Ob 274/04m; 4 Ob 108,12d; 5 Ob 2015/14d

### 3. WÄG, 1.1.1994:

Seit dem 3. WÄG (ab 1.1.1994) sind alle Vereinbarungen über einen **abweichenden Aufteilungsschlüssel hinsichtlich der Aufwendungen** für die Liegenschaft einschließlich der Beiträge zur Rücklage **nur einstimmig zu fassen**. Seit 1.1.1994 gilt auch, dass durch den Wechsel eines Wohnungseigentümers die Verteilungsordnung nicht berührt wird. Für jeden, nach dem 31.12.1993, neu hinzu getretenen Einzelrechtsnachfolger besteht daher grundsätzlich eine unbedingte Bindung an bestehende Vereinbarungen und zwar ohne Rücksicht auf Kenntnis und das Fehlen einer Ersichtlichmachung im Grundbuch.

Achtung: Dies gilt aber nur für Vereinbarungen die gegenüber Dritten nicht wirkungslos ist, somit nicht für Vereinbarungen Gem § 8 WEG 1948.

Häufig werden vom Wohnungseigentumsorganisator abweichende Vereinbarungen (von der Aufteilung nach Miteigentumsanteilen) bereits in gleichlautende Einzelverträge aufgenommen und binden die Käufer bereits zum Zeitpunkt des Kaufvertrages. Die Käufer sind dann „Rechtsnachfolger iSd § 32 Abs 7 WEG“, weil der Wohnungseigentumsorganisator die Festlegung für Abweichende Regelungen bereits getroffen hat. Es gilt somit („durch den Wechsel eines Miteigentümers werden der Aufteilungsschlüssel, die Abrechnungseinheit und die Abstimmungseinheit nicht berührt“). Die Judikatur hält solche **Additionsverträge** für rechtswirksam, wobei sie jedoch der inhaltlichen Kontrolle und Anfechtung nach § 24 WEG bzw. § 38 WEG 2002 unterliegen.<sup>182</sup>

**Problem:** Tritt der neue Miteigentümer durch seinen Vertrag der Vereinbarung nicht bei, lehnt er aber auch nicht gleichzeitig eine schriftliche Beitrittserklärung ab, so besteht ein „**Schwebezustand**“.<sup>183</sup> Während die übrigen Miteigentümer an die Vereinbarung gebunden sind, kann der neu hinzugekommene WEer jederzeit die Vereinbarung durch eine einseitige Willenserklärung aufheben lassen.<sup>184</sup>

**Beispiel:** Der OGH billigt die Schaffung eines abweichenden Aufteilungsschlüssel für bestimmte Aufwendungen (etwa Wasser- und Kanalkosten), wenn ein Wohnungseigentümer keine Möglichkeit zum Wasserbezug oder zur Kanalbenützung hatte und damit erhebliche Unterschied in der Nutzungsmöglichkeiten hinsichtlich bestimmter Aufwendungen bestanden.

---

<sup>182</sup> Illedits/Illedits-Lohr, Wohnungseigentum, Kapitel 9 Rz 1796, 1797

<sup>183</sup> Vgl Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht, § 32 Rz 38, 39

<sup>184</sup> Prader, WEG 2002 und HeizKG, § 32 WEG E54

**Abweichende Abrechnungseinheiten:** Vereinbarung Gem § 32 Abs 2 WEG 2002  
Grundsätzlich stellt die jeweilige Liegenschaft eine Abrechnungseinheit bezüglich aller Aufwendungen für diese Liegenschaft dar. Im Innenverhältnis können die WEer abweichende Abrechnungseinheiten festlegen.

Es können (von der Liegenschaft als Ganze) abweichende Abrechnungseinheiten, also die Teilung der Liegenschaft in Abrechnungseinheiten, innerhalb deren die auf sie entfallenden Kostenmassen nach einem bestimmten Schlüssel, im Zweifel wieder nach Miteigentumsanteilen aufgeteilt, fixiert werden. Wieder ist hier die Festlegung abweichender Abrechnungseinheiten nur für bestimmter Kostengruppen möglich und insbesondere für unterschiedlich genutzte Gemeinschaftsanlagen wie etwa Aufzüge praktisch.<sup>185</sup>

Im Außenverhältnis (gegenüber Lieferanten, Behörden, etc.) hat diese Festlegung keine Relevanz. Es ist etwa möglich einzelne Liegenschaftsteile aus Gründen der Aufteilungsgerechtigkeit und -logik gesondert abzurechnen und die Kosten den jeweiligen Nutzungsberechtigten ausschließlich weiter zu verrechnen.

#### **Nachforschung:**

Vereinbarungen, welche vor der WRN 1999, also vor dem 01. Jänner 2000 getroffen wurden, konnten mangels gesetzlicher Grundlage noch keine, mit den abweichenden Abrechnungseinheiten korrespondierende Abstimmungseinheiten beinhalten.

Es besteht allerdings die Möglichkeit in solchen Fällen die Möglichkeit einer gerichtlichen Festsetzung solcher Abstimmungseinheiten, wenn seit der ursprünglichen Vereinbarung dieser abweichenden Abrechnungseinheit noch keine wesentlichen Änderungen der objektiven Nutzungsmöglichkeiten eingetreten sind.

#### **Rechtssatz**

Die nach dem **WEG 1975 geforderte Schriftform** trifft nur den beitretenden WEer (der seinerzeitig konkludent geschlossenen Vereinbarung). Unter Berücksichtigung ihres Schutzzweckes, ist sie schon eingehalten, wenn der Rechtsnachfolger mittels schriftlichen Vertrages in die Rechtsstellung seines Vorgängers eintrat.

---

<sup>185</sup> Illedits/Illedits-Lohr, Wohnungseigentum, Kapitel 9 Rz 1799

Solange ein neuer Miteigentümer, für den die Vereinbarung nicht kraft Rechtsüberganges gilt, die Abgabe einer (seit 1. September 1975 schriftlichen) Beitrittserklärung nicht abgelehnt hat, besteht ein „**Schwebezustand**“. Während dessen Dauer bleiben die anderen Miteigentümer (als Vertragspartner der ursprünglichen Vereinbarung) daran gebunden.

Erst wenn ein Einzelrechtsnachfolger, dem ein diesbezügliches Entscheidungsrecht zusteht, den Beitritt zur seinerzeitigen Vereinbarung ablehnt und daher die gesetzlich geforderte Übereinstimmung aller Miteigentümer nicht mehr erreicht werden könnte, wäre die Vereinbarung hinfällig.<sup>186</sup>

**Abweichende Abstimmungseinheiten:** Vereinbarung Gem § 32 Abs 2 WEG 2002  
Hier besteht eine rechtliche Verbindung zwischen der Vereinbarung für eine abweichende Abrechnungseinheit. Nur für diese abweichende Abrechnungseinheit kann (korrespondierend) auch eine von der Liegenschaft abweichende Abstimmungseinheit festgelegt werden.<sup>187 188</sup>

Die Schaffung von abweichenden Abstimmungseinheiten<sup>189</sup> konnte bereits nach dem WEG 1975 nur für die abweichende Abrechnungseinheit festgelegt werden. Die WRN 1999 hat an diesem Grundsatz nichts geändert. In solchen Angelegenheiten ist das Stimmrecht der außerhalb der Abstimmungseinheit stehenden Wohnungseigentümer ausgeschlossen.<sup>190</sup>

Beispiel: Eine Wohnanlage mit mehreren Gebäuden, in denen nur ein Trakt über einen Lift verfügt. Durch Vereinbarung werden die Liftbetriebskosten nur auf jene WEer verteilt, die den Lift tatsächlich objektiv und sinnvoll (weil sich deren Wohnungseigentumsobjekte dort befinden) nutzen können. Alle Miteigentümer können dabei auch beschließen, dass über Maßnahmen der Liftsanierung, die ja nur die Liftbenutzer gemäß Vereinbarung über die abweichende Abrechnungseinheit „Lift“ finanzieren müssen, auch nur die Betroffenen der abweichende Abrechnungseinheit „Lift“ abstimmen dürfen.<sup>191</sup>

---

<sup>186</sup> Vgl Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht, § 32 Rz 56

<sup>187</sup> Vgl Illedits/Illedits-Lohr, Wohnungseigentum, Kapitel 9 Rz 1788

<sup>188</sup> LGZ Graz 7 R 27/11h, MietSlg 63.500

<sup>189</sup> § 19 Abs 2 WEG 1975

<sup>190</sup> Vgl Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht § 24 Rz 27,

<sup>191</sup> Vgl Illedits/Illedits-Lohr, Wohnungseigentum, Kapitel 9 Rz 1800,

**Problem:**

Für den Fall, dass zwar abweichende Abrechnungseinheiten, jedoch keine korrespondierenden, abweichenden Abstimmungseinheiten vereinbart wurden, muss der Verwalter festhalten, dass auch für die Abweichenden Abrechnungseinheiten die Möglichkeit besteht, dass sämtliche Wohnungseigentümer ihr Stimmrecht wahrnehmen. Dies kann in der Konsequenz zu Konflikten führen, insb. wenn WEer die nicht einer Abrechnungseinheit zugerechnet werden, aufgrund fehlender Abstimmungseinheiten gegen den Willen der Mehrheit dieser Abrechnungseinheit Beschlüsse fassen und unter Umständen auch Kosten verursachen, ohne diese mittragen zu müssen.

**Schriftlich vereinbarte Abrechnungsperiode**

Nach § 32 Abs 2 WEG 2002 ergibt sich, dass schriftliche Vereinbarungen aller Miteigentümer über einen von § 32 Abs 1 WEG 2002 abweichenden Aufteilungsschlüssel oder eine abweichende Abrechnungseinheit frühestens für die ihrem Abschluss nachfolgende Abrechnungsperiode wirksam werden. Das lässt auch darauf schließen, dass die Wirksamkeit einer solchen schriftlichen Vereinbarung aller Miteigentümer, auch zu einem späteren Zeitpunkt, etwa nach Eintritt einer bestimmten Bedingung, eintreten kann.<sup>192</sup>

Die gesetzliche Abrechnungsperiode (Wirtschaftsjahr 01.01. bis 31.12. d. J.) kann durch schriftliche Vereinbarung aller Wohnungseigentümer beliebig abweichend festgelegt werden.<sup>193</sup> Das bedeutet auch, dass sowohl kürzere als auch längere Abrechnungsperioden möglich sind. Die sofortige Wirksamkeit einer abweichend vom Gesetz vereinbarten Abrechnungsperiode kann von sämtlichen WEern ebenso vereinbart werden.<sup>194</sup>

**Rechtsnachfolge:**

Ein Wechsel der Wohnungseigentümer berührt die abweichende Abrechnungsperiode nicht.<sup>195</sup>

---

<sup>192</sup> Vgl Illedits/Illedits-Lohr, Wohnungseigentum, Kapitel 9 Rz 1798

<sup>193</sup> Vgl Feil/Friedl/Bayer, WEG § 34 Rz 14

<sup>194</sup> Vgl Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht, § 34 Rz 27

<sup>195</sup> Vgl Feil/Friedl/Bayer, WEG § 34 Rz 16



### **Ordentliche Verwaltung**

Alle der Erhaltung und Verwaltung der Liegenschaft dienenden Tätigkeiten, gelten definitionsgemäß als Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung.

Gem. § 28 Abs. 1 WEG entscheidet in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung die Mehrheit der Wohnungseigentümer, und gehören hierzu insbesondere die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft und die Behebung ernster Schäden des Hauses (auch) innerhalb eines Wohnungseigentumsobjektes. Weiteres sind die Rücklagenbildung, die Darlehensaufnahme, die Versicherung, die Verwalterbestellung, die Bestellung eines Eigentümerversprechers, die Erlassung einer Hausordnung, sowie die Vermietung allgemeiner Teile des Hauses von der ordentlichen Verwaltung umfasst.

### **Außerordentliche Verwaltung**

§ 29 Abs. 1 WEG: *„Veränderungen an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die über die in § 28 WEG genannten Angelegenheiten hinausgehen, wie etwa nützliche Verbesserungen oder sonstige über die Erhaltung hinausgehende bauliche Veränderungen...“*

Im Gegensatz zur ordentlichen Verwaltung ist der Verwalter lt. § 29 Abs. 6 WEG hier nur aufgrund eines gültigen Beschlusses der Miteigentümer zum Handeln berechtigt. Zunächst entscheidet über Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung, ebenso wie bei der ordentlichen Verwaltung, die Mehrheit der Wohnungseigentümer, wobei jeder der Überstimmten mit einem – gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden – Antrag, die gerichtliche Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses verlangen kann. Die Antragsfrist beträgt 3 Monate, bei unterbliebener Verständigung der Wohnungseigentümer von der beabsichtigten Beschlussfassung sowie deren Gegenstand hingegen 6 Monate, und beginnt diese mit dem Anschlag des Beschlusses im Hause zu laufen.

Neben den soeben erwähnten Anfechtungsmöglichkeiten, kann (wie auch im Rahmen der ordentlichen Verwaltung) gem. § 24 Abs. 6 WEG jeder Wohnungseigentümer binnen Monatsfrist einen Beschluss – insbesondere wegen formeller Mängel, Gesetzwidrigkeit und Fehlen der erforderlichen Mehrheit - anfechten.

Gem. § 29 Abs. 2 WEG hat das Gericht den Mehrheitsbeschluss aufzuheben, wenn der Antragssteller durch die beschlossene Maßnahme übermäßig beeinträchtigt werden würde, oder die Kosten nicht aus der Rücklage gedeckt werden können. Eine Aufhebung mangels Kostendeckung hat jedoch lt. § 29 Abs. 3 WEG zu unterbleiben, wenn die beschließende Mehrheit zur Kostentragung bereit ist, oder wenn es sich um eine Verbesserung handelt, die allen Wohnungseigentümern zum Vorteil gereicht.

Sofern das WEG keine spezielleren Regelungen trifft, muss zur gültigen Beschlussfassung lt. § 29 Abs. 5 WEG auf die Normen des ABGB – insbesondere die §§ 834 und 835 zurückgegriffen werden. Es ergibt sich also eine Dreiteilung der außerordentlichen Verwaltungsmaßnahmen, wobei die Einordnung für die Frage des Zustandekommens eines Beschlusses maßgeblich ist. Die erste Gruppe der außerordentlichen Verwaltungstätigkeiten ist in § 29 Abs. 1 geregelt, wofür grundsätzlich ein Mehrheitsbeschluss genügt.

Für Maßnahmen, welche nicht allgemeine Teile des Hauses betreffen bzw. denen das Kriterium der Nützlichkeit abgesprochen werden muss, ist § 834 ABGB anzuwenden, wonach für die Wirksamkeit eines Mehrheitsbeschlusses die gerichtliche Genehmigung notwendig ist, welche die Zustimmung der Minderheit ersetzt. Zur letzten Gruppe gehören jene Maßnahmen, für welche die Genehmigung versagt wurde bzw. von vornherein aussichtslos ist, und bedürfen diese zu ihrer Gültigkeit der Einstimmigkeit.

## 5. Conclusio

Die folgenden Ausführungen spiegeln die Ansicht des Verfassers wieder und können teilweise von den Expertenmeinungen abweichen. Sie sollen die behandelten Themengebiete kritisch hinterfragen, sowie gangbare Lösungswege für die Zukunft der Immobilienbranche aufzeigen.

Am Ende dieser Arbeit steht zweifelsfrei fest, dass sich Verwaltungen bei der Übernahme oder Übergabe der Verwaltung einer Liegenschaft nicht mehr damit begnügen dürfen lediglich das Vermeintlich und Offensichtliche zu übernehmen.

Den bequemen Weg, ungeprüft alles als gegeben zu betrachten und zu übernehmen, was die Eigentümer (oft auch nur ein dominanter Eigentümer) oder der Vorverwalter bereits als rechtlich verbindlich betrachtet haben, darf der Verwalter nicht gehen.

Selbst wenn dies bedeutet sich dem Risiko der Verärgerung der Vorverwaltung auszusetzen, weil diese den Tatbestand der Herausgabepflicht nicht verinnerlicht hat. Möglicherweise liegt es auch darin begründet, dass der Verwalter sich auf Grund der Fülle seiner rechtlichen und praktischen Einflussmöglichkeiten emotional über die Eigentümer erhebt und übersieht, dass er lediglich ein zeitlich begrenzter Machthaber nach dem Willen der Eigentümer ist.

Ebenso besteht das Risiko, wenn der Verwalter seiner Nachforschungspflicht und in weitere Folge seiner Ausklärungspflicht nachkommt, in einigen Fällen für ordentliche Unruhe in der Gemeinschaft sorgt und sich ggf. auch dem Unmut der Mehrheit zuzieht. Das muss den Verwalter jedoch unberührt lassen. Diesem Spannungsfeld wird er sich nicht entziehen können, weil seine Interessenwahrungspflicht eben jeden einzelnen Miteigentümer mit einbezieht.

Grundsätzlich hat die Verwaltung einer Liegenschaft alle rechtlichen Grundlagen der Liegenschaft zu prüfen, zu hinterfragen und ggf. im Zuge der Aufklärung richtig zu stellen. Allerdings zeigt sich auch, dass die vorhandene Literatur betreffend der Rechte und Pflichten von Immobilienverwaltungen aus Sicht des ABGB und des WEG bereits so umfangreich ist, dass ein durchschnittlicher Verwalter in vielen Fällen überfordert sein könnte.

Die Tatsache, dass der Gesetzgeber in einigen Fällen nicht konsequent dem Grundsatz der Transparenz und Vereinfachung (siehe Beispiele wie Mehrheitsbeschluss bei abweichender Aufteilungsschlüssel oder die Ausnahmen vom Schriftformgebot für die Rechtswirksamkeit) nachkommt, vereinfacht die Immobilienverwaltung nicht, sondern verteuert die Tätigkeit, weil ohne die Inanspruchnahme der Expertise von Rechtsanwälten kaum mehr die Erfüllung der Pflichten (Aufklärung, Interessenwahrung, etc.) möglich ist.

Die hohe Zahl an Gerichtsverfahren zeigt auch in aller Deutlichkeit, dass hier vielfach Unklarheiten herrschen und oft über viele Jahre unter falschen Annahmen verwaltet wurde und wird. Eine fundierte rechtliche Ausbildung mit einem stärkeren Fokus auf die rechtlichen Grundlagen (inkl. Prüfungsschwerpunkt) sollte eine neue Generation von Immobilienverwaltern hervorbringen, welche die in dieser Masterthesis genannten Rechtsbereiche im praktischen Umgang anwenden können.

Für Eigentümer sollte nun im weitesten klar sein, welche Anforderungen an einen Verwalter gestellt werden dürfen und welche Pflichten nach dem ABGB und WEG bei nicht Tätigwerden des Verwalters von ihm verlangt werden können. Dafür ist das Wissen über die in den jeweiligen Normen enthaltenen Pflichten erforderlich.

Neben der detailgetreuen Beleuchtung der oben genannten Schwerpunkte, – insbesondere unter Berücksichtigung der praktischen Hausverwaltungstätigkeit – wurden die Erkenntnisse dieser Arbeit möglichst klar und eindeutig dargelegt, um sowohl Experten, als auch Laien diese komplexe Thematik umfassend näher zu bringen.

## Kurzfassung

Diese Masterthesis gibt einem umfassenden Überblick auf die Grundlagen und die vorhandene Literatur betreffend die Pflichten einer Immobilienverwaltung. Des Weiteren wird ein Einblick in die Problematiken bei der Verwaltung und im speziellen bei der Übernahme von Liegenschaften, im Besonderen aus der Zeit vor dem Wohnungseigentumsgesetz WEG 2002, vermittelt.

Es wird aufgezeigt, dass die Ausübung der Immobilienverwaltung strengen Regeln unterworfen ist, welche grundsätzlich in den allgemeinen vertragsrechtlichen Verpflichtungen des **Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB)** zu finden sind. Die Arbeit legt ebenso dar, wo sich diesen Pflichten aus dem ABGB konkret im WEG wiederfinden.

Primär geht in dieser Arbeit darum, sowohl dem Wohnungseigentümer als auch den Immobilienverwalter darzustellen und zu belegen, dass ein Verwalter in seiner Funktion, ein **Treuhänder der Interessen** der Eigentümergemeinschaft und jedes Miteigentümers ist. Diesen Anspruch kann er nur durch das grundlegende rechtliche Verständnis seiner Pflichten gerecht werden. Insbesondere der Ursprung und die Ausformung dieser Pflichten, das Beziehungsgeflecht zwischen Machtgeber und Machthaber, durch das Institut der Stellvertretung wird dargestellt und die Problematik das Verwaltungsmaßnahmen durch Verfügungsmaßnahmen (Vereinbarungen der Eigentümergemeinschaft) beeinflusst sind.

Beispielhaft wird der Zeitpunkt des Verwalterwechsels genommen, um zwei zentrale Verpflichtungen, die **Herausgabe- und Nachforschungspflicht**, als Konsequenz aus den anderen im ABGB und WEG definierten Pflichten zu begründen. Die Notwendigkeit dieser Pflichten wird anhand der, vielfach zu findenden, vom Gesetz abweichenden Vereinbarungen und der sich im Laufe der Zeit geänderten, Formvorschriften für deren rechtliche Wirksamkeit begründet.

Durch die detailgetreue Betrachtung von ausgewählten Bereichen, deren Definition im ABGB und WEG und die Einordnung in das jeweilige Wohnungseigentumsgesetz (WEG 1948, 1975, WRN 1994, 1999, WEG 2002) wird die Problematik und Herausforderung für die Immobilienverwaltung dargestellt.

## Literaturverzeichnis

### Bücher:

Bammer/Fuhrmann/Ledl (2011): Handbuch Immobilienbewirtschaftung, Linde Verlag, Wien

Danler/Vogt (2012): Immobilienverwalter-Handbuch, 2. Auflage, Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien

Dirnbacher, Wolfgang (2002): Entscheidungen Wohnrecht idF WEG 2002, ÖVI, Immobilienakademie Wien

Dirnbacher, Wolfgang (2010): Das Wohnungseigentumsgesetz idF der WRN 2009, ÖVI Immobilienakademie, Wien

Embacher/Hanser (2013): Basiswissen Immobilienverwaltung, 2. Auflage, Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien

Feil Erich, Friedl Harald, /Bayer Reinhard (2014): WEG Wohnungseigentumsgesetz, 1. Auflage, Linde Verlag, Wien

Fischer/Mayrhofer (2012): Miet- und Wohnrecht in der Praxis, Weiss Verlag GmbH, Wien

Hinteregger, Andrea (2014), Verwaltung von Wohnungseigentum, Praxishandbuch, Verlag Österreich GmbH, Wien

Hausmann Till, Vonkilch Andreas (2013): Österreichisches Wohnrecht WEG, 3. Auflage, Verlag Österreich GmbH, Wien

Illedits Alexander; Illedits-Lohr Karin (2014): Wohnungseigentum 5. Auflage, LexisNexis Verlag, Wien

Kothbauer, Christoph (2014): fehlerhafte Beschlussfassung im Wohnungseigentum, Praxishandbuch, Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien

Lang/Klinger (2016): Handbuch Immobilienverwaltung, 2. Auflage, Linde Verlag GmbH, Wien

Malloth, Thomas (2007): Immobilienmanagement, ÖVI Immobilienakademie, Wien

Prader, Christian (2015) WEG und HeizKG 2002, 4. Auflage; Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien

proLIBRIS (2016) Wohnungseigentumsgesetz, Texte Materialien Judikatur, 4 Auflage, proLibris Verlagsgesellschaft m.b.H., Linz

Schönhofer-Hammerl (2008): Die Haftung des Immobilienverwalters, immolex Spezial, Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien

Stabentheiner, Johannes/Andreas, Vonkilch (2016), Jahrbuch 16 Wohnrecht, NWV Neuer Wissenschaftlicher Verlag, Wien Graz

Schwimann Michael (2015): ABGB Taschenkommentar, 3 Auflage; LexisNexis Verlag Wien

### **Zeitschriften:**

ecolex 2011, S. 84 WE-Verwalter sind zur Herausgabe der Originalunterlagen auch ohne Entlastung verpflichtet

Call, Gottfried, immolex Juli/August 2007, Heft 7-8, Zu den Pflichten des scheidenden Verwalters S. 216

Kothbauer, Christoph, immolex Jänner 2008, Heft 1, Verwalterwechsel – wie geht's richtig? S. 32

Kothbauer, Christoph, immolex Juli/August 2008, Heft 7-8, Zur Abrechnung S. 215

Kothbauer, Christoph, wobl Mai 2009, Heft 22, Zu den Pflichten des Immobilienverwalters bei rechtsgeschäftlicher Beendigung des Verwaltungsverhältnisses, S. 137-150

Kothbauer, Christoph, immolex April 2010, Heft 4, Verwaltervollmacht zur Aufnahme von Instandhaltungsdarlehen S.132

Kothbauer, Christoph, immolex Juli/August 2010, Heft 7-8, Verfahrensrechtliches zur Verwalterkündigung im Wohnungseigentum, S. 228

Kothbauer, Christoph, immolex September 2011, Heft 09, Zum Übergabehonorar des Verwalters, S. 128

Kothbauer, Christoph, immolex Dezember 2011, Heft 12, Zur Herausgabepflicht des Verwalters, S. 192

Kothbauer, Christoph, immolex Juni 2012, Heft 6, Zur Mitteilung der Verwalterkündigung im Wohnungseigentum, S. 96

Kothbauer, Christoph, immolex Juni 2012, Heft 6, Ordentliche Verwaltung oder wichtige Veränderung? S. 192

Kothbauer, Christoph, immolex Juni 2013, Heft 6, Zur Formalvollmacht des Verwalters im Wohnungseigentum S. 192.

Kothbauer, Christoph, immolex September 2013, Heft 9, Zur Auflösung des Verwaltervertrages im Wohnungseigentum S. 256.

Kothbauer, Christoph, immolex Mai 2015, Heft 5, Zur Haftung der Eigentümergemeinschaft und des Verwalters im Wohnungseigentum S. 164.

Kothbauer, Christoph, immolex September 2015, Heft 9, Zu den Befugnissen des Verwalters im Wohnungseigentum S. 260.

Prader, Christian, immolex Juni 2009, Heft 6, Zur Auskunftspflicht des Hausverwalters, S 117

Prader, Christian, immolex 2011, Zur Herausgabepflicht von Originalunterlagen bei Verwaltungsende S. 27

Rainer Herbert, immolex 2007, S. 193

#### **Rechtsätze und Höchstgerichtliche Judikatur:**

RIS-Justiz RS0083562, OGH 5 OB 212/07y = Call, wobl 2008, 176/61

RIS-Justiz RS0019408

RIS-Justiz RS0019701

OGH 12.07.1966, 5 Ob 191/66

OGH 19.06.1968, 5 Ob 171/68

LGZ Wien 27.08.1987, 48 R 235/87 = MietSlg 39.642

OGH 14.07.1989, 5 Ob 55/89 = MietSlg 41.482

OGH 13.12.1989, 1 Ob 1547/89 = MietSlg 41.036

OGH 27.02.1990 4 Ob 607/89

OGH 20.09.1990; 5 Ob 73/89

OGH 18.02.1992, 5 Ob 69/91 = wobl 1992/114

OGH 14.07.1992, 5 Ob 119/92

LGZ Wien 14.04.1994, 48 R 208/94 =MietSlg 46.542

OGH 16.09.1997, 5 Ob 295/97z = MietSlg 49.534

OGH 05.07.1994, 5 Ob 78/93 = MietSlg 46.535

OGH 17.11.1995, 5 Ob 139/95

OGH 15.10.1996, 4 Ob 2229/96i

OGH 10.06.1997, 5 Ob 189/97y

OGH 19.12.1991, 7 Ob 603/91



OGH 09.06.1998, 5 Ob 493/97d;  
OGH 30.03.1999, 10 Ob 379/98b  
OGH 28.09.2000, 2 Ob 178/00s  
OGH 24.11.2001, 5 Ob 149/01p  
OGH 27.09.2001, 5 Ob 20/01d;  
LG Feldkirch 3.7.2003, 3 R 157/03  
OGH 05.08.2003, 7 Ob 155/03z = MietSlg 55.475  
OGH 26.08.2003, 5 Ob 82/03z;  
OGH 29.10.2004, 5 Ob 88/04h = MietSlg 56.492  
OGH 06.10.2005, 6 Ob 56/05m,  
OGH 17.04.2007, 5 Ob 277/06f in wobl 2007, 254/101;  
OGH 19.06.2006, 8 Ob 5/06b  
OGH 03.04.2007, 5 Ob 68/07x  
OGH 04.06.2007, 5 Ob 96/07i, = MietSlg 59.454  
OGH 06.11.2007, 6 Ob110/07f;  
OGH 06.11.2007; 5 Ob 164/07i = MietSlg 50.442  
OGH 05.02.2008, 5 Ob 212/07y = wobl 2008, 176/61  
OGH 08.02.2008, 9 Ob 38/07i  
OGH 08.01.2008, 5 Ob 258/07p = MietSlg 60.444  
OGH 14.05.2008, 5 Ob 51/08y  
OGH 24.06.2008, 5 Ob 129/08v  
OGH 09.07.2008, 7 Ob 60/08m,  
OGH 14.08.2008, 2 Ob 155/08w  
OGH 26.08.2008, 5 Ob 130/08s = MietSlg 60.423  
OGH 26.08.2008, 5 Ob 175/08h = wobl 2009, 66,  
OGH 11.02.2010, 5 Ob 224/09s  
OGH 24.01.2011, 5 Ob 149/10p = MietSlg 63.497  
LGZ Graz 12.4.2011, 7 R 27/11h = MietSlg 63.500  
OGH 25.08.2011, 5 Ob 105/11v  
OGH 09.08.2011, 4 Ob 50/11y  
OGH 24.04.2012, 5 Ob 19/12y  
OGH 26.09.1978, 5 Ob 695/78 = MietSlg 30.574

**Gesetze:**

Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch ABGB

Wohnungseigentumsgesetz WEG