



## Haussprecher und Eigentümerversorger im Wohnungseigentum

Der OGH erklärte in einer aktuellen Entscheidung (5 Ob 86/09x), dass es vertretbar sei, den **Beschluss, die Barauslagen von „Haussprechern“** (konkrete Materialkosten, Kosten von Telefonaten, Porti, Schreibmittel, Kopien, Fahrtspesen etc) **als liegenschaftsbezogene (und daher von allen Wohnungseigentümern zu bestreitende) Aufwendungen** gemäß § 32 WEG zu **behandeln** (und dementsprechend in die jährlichen Hausbewirtschaftungskosten aufzunehmen) **der ordentlichen Verwaltung zuzurechnen**. Dies gelte auch dann, wenn diesen „Haussprechern“ nicht die Qualität von Eigentümerversorgern im Sinne des § 22 WEG anhafte.

### Haussprecher versus Eigentümerversorger

Die in der Praxis häufig existenten „**Haussprecher**“ oder „**Hausvertrauensleute**“ dürfen nicht mit Eigentümerversorgern im Sinne des § 22 WEG verwechselt werden.<sup>1</sup> Den „Haussprechern“ kommt **keinesfalls Vertretungsbefugnis für die Eigentümergemeinschaft** zu, und sie sind an sich (sofern sie nicht von einzelnen Wohnungseigentümern ausdrücklich bevollmächtigt wurden) auch mit keinerlei Vertretungsmacht für einzelne Wohnungseigentümer ausgestattet sind. Ihr Wirken beschränkt sich auf **kommunikative, empfehlende und allenfalls beratende Tätigkeiten, gleich einem „Beirat“**.

Von gänzlich anderer Ausprägung ist der „**Eigentümerversorger**“ im Sinne des § 22 WEG, der von der Eigentümergemeinschaft im Rahmen der ordentlichen Verwaltung aus dem Kreis der Wohnungseigentümer für jeweils längstens zwei Jahre bestellt werden kann: Er hat **im „Normalfall“ keinerlei Befugnisse. Lediglich im Fall der Interessenkollision des Verwalters** kommt ihm die **Befugnis zu, die Eigentümergemeinschaft gegenüber dem bestellten Verwalter sowie** in dem von der Interessenkollision betroffenen Geschäftsbereich **auch gegenüber Dritten zu vertreten**.

Problematisch an der Einrichtung des Eigentümerversorgers im Sinne des § 22 WEG ist, dass (für vom Eigentümerversorger behauptete, vom Verwalter aber bestrittene Interessenkollisionen des Verwalters) **konkurrierende Vertretungsbefugnisse** nach außen **und damit völlig inakzeptable Rechtsunsicherheiten** geschaffen werden.<sup>2</sup> Entschärft wird das

<sup>1</sup> Rechtliche Grundlage für die Tätigkeit der „Haussprecher“ ist **in den meisten Fällen** eine **informelle Beauftragung durch mehrere Wohnungseigentümer**, schon seltener ein expliziter Beschluss zur Einsetzung solcher „Haussprecher“ und wohl in den seltensten Fällen die schriftliche Vereinbarung aller Wohnungseigentümer zur Schaffung einer Gemeinschaftsordnung im Sinne des § 26 WEG, die die Funktion eines „Haussprechers“ vorsieht und ausgestaltet.

<sup>2</sup> Es mutet auch mehr als seltsam an, wenn einem Eigentümerversorger ohne jegliches Qualifikationserfordernis (wie es vom Verwalter in Gestalt des Befähigungsnachweises eingefordert wird) zugemutet wird, Vertretungshandlungen für die Eigentümergemeinschaft zu setzen, und dies **ohne Vermögensschadenhaftpflichtversicherung!** Zu guter Letzt sei auch noch auf das Paradoxon verwiesen, dass zwar der Verwalter wegen grober Pflichtwidrigkeit durch Entscheidung des Außerstreitrichters auf Antrag eines einzelnen Wohnungseigentümers jederzeit seiner Tätigkeit enthoben werden kann, eine derartige **gerichtliche**

Problem freilich durch die Tatsache, dass Eigentümergemeinschaften nur sehr selten auf die gesetzlich eingeräumte Möglichkeit, für Kollisionsfälle einen Eigentümerversorger zu bestellen, zurückgreifen. **In der Praxis spielt also der Eigentümerversorger** im Sinne des § 22 WEG – ganz im Gegensatz zum mehr oder weniger informell agierenden „Hausprecher“ – **kaum eine Rolle.**

*FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer*  
c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

**east real group**

online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh  
kreuzgasse 70 | 1180 wien  
www.onlinehausverwaltung.at  
service@onlinehausverwaltung.at

---

**Abberufung des Eigentümerversorgers im Falle dessen grober Pflichtwidrigkeit im WEG aber nicht vorgesehen ist.**