



Zur den Handlungspflichten des Verwalters im Wohnungseigentum (ordentliche Verwaltung)

Der OGH hat vor kurzem (5 Ob 186/08a) neuerlich betont, dass die Erneuerung schadhafter Außenfenster dem Bereich der ordentlichen Verwaltung zuzuordnen ist und damit eine autonome Zuständigkeit des Verwalters vorliegt. Aus Anlass dieser Entscheidung sollen die wesentlichen Überlegungen zu den Handlungspflichten des Verwalters im Wohnungseigentum hinsichtlich der Maßnahmen im Bereich der ordentlichen Verwaltung in Erinnerung gerufen werden.

Die erwähnte Entscheidung betont den sich aus der gesetzlichen Systematik ergebenden Grundsatz, dass Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung gemäß § 28 WEG (ganz im Gegensatz zu solchen der außerordentlichen Verwaltung gemäß § 29 WEG) nicht unbedingt einer Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft bedürfen. Vielmehr **kann (und muss!) der bestellte Verwalter aufgrund seiner Verantwortung für die „Verwaltung der Liegenschaft“ Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung auch ohne Beschlussfassung durch die Eigentümergemeinschaft setzen**. Ohne dieses besondere Entscheidungs- und Gestaltungsrecht des Verwalters wäre eine sachgerechte Verwaltung der Liegenschaft im WE gar nicht vorstellbar. Aufgrund expliziter gesetzlicher Anordnung ist aber gleichzeitig klar, dass die dem Verwalter in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung eingeräumte Macht bloß subsidiärer Natur ist: Sie findet nämlich jedenfalls dort ihre Grenze, wo ihr rechtmäßige Weisungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer entgegenstehen.

Eine Verpflichtung zur Tätigkeit des WE-Verwalters auch ohne entsprechend zugrundeliegenden Beschluss liegt insbesondere dann vor, wenn durch eine Unterlassung die ordentliche Verwaltung der Liegenschaft nicht mehr gewährleistet wäre und daraus Interessenbeeinträchtigungen bzw Nachteile für die Wohnungseigentümer resultierten. Im gleichsam exemplarischen Anlassfall geht es um die Vornahme von Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft (Außenfenster): Die Nachteile für die Wohnungseigentümer im Fall der Unterlassung von Erhaltungsmaßnahme sind offenkundig.

Freilich gebietet schon die Verpflichtung zur Wahrung der „*gemeinschaftsbezogenen Interessen aller Wohnungseigentümer*“ stets eine ausreichende Information der Wohnungseigentümer, die in Gestalt von Vorausschauen oder Rundschrieben oder im Rahmen von Eigentümerversammlungen bewerkstelligt werden kann. Es besteht jedoch **keine Notwendigkeit, in sämtlichen Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung formelle Beschlüsse herbeizuführen**. Abgesehen davon, dass allfällige negative Abstimmungsergebnisse über Maßnahmen, die jedoch dessen ungeachtet im gemeinschaftlichen Interesse gesetzt werden sollen und müssen, den Verwalter in ein unangenehmes Dilemma stürzen, wird eine zu intensive Einbindung der Eigentümergemeinschaft in die Entscheidungsfindung oft auch gar nicht dem Interesse der Wohnungseigentümer – die vom Verwalter wohl auch Eigenverantwortung und Initiative erwarten – entsprechen.

Zusammenfassend geht es bei dem durch das Gesetz dem Verwalter zugebilligten Ermessen nicht um einen Freibrief für eigenmächtiges Handeln, sondern um die Einräumung jenes nötigen Spielraums („*plichtgemäßes Ermessen*“), dessen der Verwalter bedarf, um seiner Verantwortung um die gemeinschaftlichen Interessen bestmöglich (und unbeeinträchtigt durch formelle Beschlusserfordernisse) nachzukommen. Für Zweifelsfragen steht immer noch die Möglichkeit zur Absicherung durch formelle Beschlussfassung offen.

FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer

c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

east real group

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