



## Muss über die vom Verwalter im Wohnungseigentum einzuholenden Angebote zwingend abgestimmt werden?

Der OGH hatte sich neulich in einer Entscheidung (5 Ob 186/08a) mit der Frage auseinanderzusetzen, ob die vom Verwalter im Wohnungseigentum einzuholenden (mindestens drei) Angebote (für über die laufende Instandhaltung hinausgehende Erhaltungsarbeiten und Verbesserungsarbeiten) zwingend einer Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft zugrundegelegt werden müssen.

- **Verpflichtung des Verwalters im Wohnungseigentum zur Einholung von Angeboten**

§ 20 Abs 4 Satz 2 WEG verpflichtet den Verwalter, „für Erhaltungsarbeiten, die über die laufende Instandhaltung hinausgehen, und für größere Verbesserungsarbeiten mindestens drei Angebote einzuholen“. Der OGH stellt fest, dass das Gesetz keine Auskunft darüber gebe, in welcher Form diese Vergleichsangebote vorliegen müssen, insbesondere ob es sich dabei um detaillierte schriftliche Kostenvoranschläge handeln muss (mangels Relevanz für die konkrete Entscheidung lässt der OGH diese Frage aber offen und begnügt sich mit dem Zitat von Lehrmeinungen).

- **Muss über die einzuholenden Angebote zwingend abgestimmt werden?**

Im gegenständlichen Verfahren bekämpften die Antragsteller den über die Erneuerung von Außenfenstern und Balkontüren gefassten Mehrheitsbeschluss mit (unter anderem) dem Argument, dass die vom Verwalter gemäß § 20 Abs 4 Satz 2 WEG einzuholenden Angebote zwingend Gegenstand einer Beschlussfassung sein müssten.

Der OGH erblickt ein solches Erfordernis aber nicht: Unter Verweis auf Lehrmeinungen hält der OGH fest, dass der Zweck der Verwalterpflicht zur Einholung von Angeboten jener sei, die Wohnungseigentümer ausreichend darüber zu informieren, welche (größeren) Erhaltungsarbeiten und Verbesserungsarbeiten vorgenommen werden und was diese kosten. Diesem Transparenz- und Kontrollzweck würde aber bereits entsprochen, wenn die Wohnungseigentümer Möglichkeit zur Einsicht in die eingeholten Angebote haben. **Die Abstimmung über die vorliegenden Angebote sei damit keinesfalls eine zwingende Konsequenz der in § 20 Abs 4 Satz 2 WEG normierten Verwalterpflicht. Überdies sei der bestellte Hausverwalter im Rahmen der ordentlichen Verwaltung – zu der die Erneuerung von schadhafte Außenfenstern als Erhaltungsmaßnahme gehöre – autonom zuständig. Er könne und müsse auch ohne vorhergehenden Beschluss der Eigentümergemeinschaft handeln.**

- **Anmerkung**

So vorbehaltlos dieser Entscheidung für den Bereich der ordentlichen Verwaltung im Hinblick auf die dort dem Verwalter eingeräumte Entscheidungsautonomie zuzustimmen ist, so wenig überzeugend wäre sie für den Bereich der außerordentlichen Verwaltung gemäß § 29 WEG, unter welche „Verbesserungsarbeiten“ (über die ja ebenfalls mindestens drei Angebote eingeholt werden müssen,

siehe oben) zu subsumieren sind: Gemäß § 29 Abs 6 WEG (und darin liegt eben der entscheidende Unterschied zu Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung!) „*darf der Verwalter Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung nur auf Grund eines Beschlusses*“ durchführen. Bei bestehendem Beschlusserfordernis wäre es aber in der Regel wohl als Verstoß gegen die den Verwalter nach § 20 Abs 1 WEG treffende Interessenwahrungspflicht zu beurteilen, wenn er die eingeholten Angebote nicht dieser Beschlussfassung zugrunde legte...

***FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer***

c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

**east real group**

online hausverwaltung & immobilientreuhand AG  
kreuzgasse 70 | 1180 wien  
www.onlinehausverwaltung.at  
call1@onlinehausverwaltung.at