

Praxistipps!

Mietrecht

Benutzungsentgelt –
die große Unbekannte

9 Ob 57/08 k: Erhaltungsanspruch und
Dauer der Mietzinsminderung

Baurecht

Enteignung nach der Wr BauO

Steuerrecht

Einkommensteuerliche Folgen
iZm Superädifikaten

Forum Immobilientreuhänder

Eigentümerversprecher
im Wohnungseigentum

„Haussprecher“ und Eigentümerversorger im Wohnungseigentum

CHRISTOPH KOTHBAUER

§§ 22, 26, 28 und
32 WEG

Eigentümerversorger;
Gemeinschaftsordnung;
Haussprecher;
Hausvertrauensmann;
Barauslagen;
ordentliche Verwaltung

Der OGH hat sich in einer aktuellen Entscheidung¹⁾ zu „Haussprechern“ im Wohnungseigentum geäußert. Er erklärte dabei, dass es vertretbar sei, den **Beschluss, die Barauslagen** (konkrete Materialkosten, Kosten von Telefonaten, Porti, Schreibmittel, Kopien, Fahrtspesen etc) **von „Haussprechern“ als liegenschaftsbezogene (und daher von allen Wohnungseigentümern zu bestreitende) Aufwendungen** iSd § 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 iSd § 22 WEG anhafte.²⁾

Haussprecher

Der OGH öffnet mit dieser Entscheidung den Blick auf die gesetzlich nicht vorgesehenen, in der Praxis aber häufig existenten „**Haussprecher**“ oder „**Hausvertrauensleute**“. Rechtliche Grundlage für die Tätigkeit solcher „Haussprecher“ ist wohl **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 iSd § 26 WEG, die die Funktion eines „Haussprechers“ vorsieht und ausgestaltet. Wesentlich ist, dass diesen Haussprechern **keinesfalls Vertretungsbefugnis für die Eigentümergemeinschaft** zukommt und sie 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“**. In der Praxis, insb in größeren WE-Anlagen, vermögen solche „Haussprecher“ als eine Art **Schnittstelle zwischen Eigentümergemeinschaft und Verwalter** durchaus wertvoll zu sein (die Auswahl geeigneter Personen, die diese Aufgabe zum Wohl ihrer Rechtsgenossen und nicht zur Selbstverwirklichung wahrnehmen, vorausgesetzt).

Eigentümerversorger

Von gänzlich anderem Zuschnitt ist der „**Eigentümerversorger**“ iSd § 22 WEG, der mit dem WEG 2002 geschaffen wurde und von der Eigentümergemeinschaft im Rahmen der ordentlichen Verwaltung aus dem Kreis der Wohnungseigentümer für jeweils längstens zwei Jahre bestellt werden kann: Er hat **im „Normalbetrieb“ der Liegenschaftsverwaltung keinerlei Befugnisse. Lediglich im Fall der Interessenkollision des Verwalters** (nämlich dann, wenn der Verwalter „*die Belange der Gemeinschaft wegen widerstreitender eigener Interessen [...] nicht ausreichend wahrnehmen kann*“) kommt ihm die **Befugnis** zu, **die Eigentümergemeinschaft gegenüber dem be-**

stellen Verwalter sowie in dem von der Interessenkollision betroffenen Geschäftsbereich **auch gegenüber Dritten zu vertreten**.

Die gesetzlichen Bestimmungen über den „Eigentümerversorger“ können gleich in mehrfacher Hinsicht als völlig missglückt bezeichnet werden: Dem Eigentümerversorger kommt nämlich – wie bereits dargestellt – im Kollisionsfall nicht nur Vertretungsbefugnis gegenüber dem Verwalter zu, sondern auch nach außen, was somit **de facto konkurrierende Vertretungsbefugnisse und damit völlig inakzeptable Rechtsunsicherheiten** schafft. Wie soll denn ein Dritter (potenzieller Werkvertragsnehmer, kontoführende Bank, Behörde etc) agieren, wenn sowohl der Verwalter (einen Kollisionsfall abstreitend) als auch ein Eigentümerversorger (einen Kollisionsfall behauptend) Vertretungsbefugnis für die Eigentümergemeinschaft beanspruchen? In diesem Zusammenhang mutet es auch mehr als seltsam an, wenn die Rechtsordnung die Ausübung der Liegenschaftsverwaltung an eine strenge Qualifikation knüpft,³⁾ einem Eigentümerversorger aber ohne Weiteres zumutet, Vertretungshandlungen für die Eigentümergemeinschaft zu setzen, und dies – nota bene – natürlich **ohne Vermögensschadenhaftpflichtversicherung**, wie sie aus gutem Grund ob dessen Verantwortung und des damit verbundenen Schadensrisikos für den Immobilienverwalter (wie auch den Immobilienmakler und den Bauträger) zwingend vorgeschrieben⁴⁾ ist. 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,⁵⁾ eine derartige **gerichtliche Abberufung des Eigentümerversorgers im Falle dessen grober Pflichtwidrigkeit im WEG aber nicht vorgesehen** ist...

In der Praxis werden indes Eigentümerversorger iSd § 22 WEG nur sehr selten bestellt. Sie spielen also – im Gegensatz zu Haussprechern – kaum eine Rolle.

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

Kontakt: c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

1) 5 Ob 86/09 x.

2) Im der Entscheidung zugrunde liegenden Verfahren hatten die antragstellenden Wohnungseigentümer die Ordnungsgemäßheit einzelner Hausverwaltungsabrechnungen mit dem Vorbringen bestritten, dass mangels Einstimmigkeit nur jene Wohnungseigentümer mit den Barauslagen belastet werden dürften, die den sogenannten „Haussprechern“ Vollmacht und Auftrag erteilt haben.

3) § 94 Z 35 GewO 1994 iVm § 18 GewO 1994 und Immobilientreuhänder-VO BGBl II 2003/58.

4) § 117 Abs 7 bis 10 GewO 1994. Die Mindestversicherungssumme beträgt € 100.000,-, der maximale Selbstbehalt 5%, vgl. „*Forum Immobilientreuhänder*“ in *immolex* 2008, 160.

5) § 21 Abs 3 WEG.