

Wann der Verwalter die Interessen eines einzelnen Wohnungseigentümers wahren muss.

VON THOMAS IN DER MAUR



ILLUSTRATION: JÖRG WOLLMANN

Alle gegen einen

Die Besitzer einer Eigentumswohnung genossen ein besonderes Privileg: Vor ihrer ebenerdig gelegenen Wohnung befand sich eine Terrasse – die stand jedoch im gemeinsamen Eigentum aller Wohnungsbesitzer. Bezüglich dieser Terrasse bestand auch eine Reihe von rechtlichen Unklarheiten. So gab es dafür keine Baubewilligung, und auch der Wohnungseigentumsvertrag enthielt keine klare Regelung. Die Mehrheit beschloss, die Terrasse abzutragen. Der Verwalter setzte die Baumaßnahme nur wenige Tage nach der Beschlussfassung um – und weg war das sonnige Privileg.

Die Miteigentümer, vor deren Wohnung sich die Terrasse befand, fochten den Mehrheitsbeschluss beim Bezirksgericht an. Der Oberste Gerichtshof hatte dadurch erstmals Gelegenheit, zu einer speziellen Frage der Haftung des Verwalters einer Wohnungseigentumsanlage Stellung zu nehmen. In dem speziellen Fall ging es darum, ob ein Verwalter haftbar gemacht werden kann, wenn er eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung auf Basis eines Mehrheitsbeschlusses umsetzt, ohne eine Anfechtung des Beschlusses durch die Minderheit abzuwarten.

Außerordentliche Verwaltung. Das Wohnungseigentumsgesetz unterscheidet nämlich zwischen Maßnahmen der ordentlichen und der außerordentlichen Verwaltung. Ordentliche Verwaltung ist alles, was der Erhaltung des Hauses dient. Unter die außerordentliche Verwaltung fallen Maßnahmen zur Veränderung und Verbesserung der allgemeinen Teile des Hauses. Handelt es sich um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung, entscheidet die Mehrheit endgültig. Hier hat die überstimmte Minderheit nur das Recht, überprüfen zu lassen, ob bei der Beschlussfassung alle Regeln des Gesetzes

über das Zustandekommen eines ordnungsgemäßen Beschlusses eingehalten worden sind.

Handelt es sich aber um Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung, sind grundsätzlich auch Mehrheitsbeschlüsse zulässig. Hier hat allerdings die Minderheit sehr wohl ein inhaltliches Anfechtungsrecht. Nach dem Gesetz hat das Gericht einen Mehrheitsbeschluss unter anderem dann aufzuheben, wenn die beschlossene Veränderung die Minderheit übermäßig beeinträchtigen würde.

Im konkreten Fall kam das Bezirksgericht zu der Überzeugung, dass der Mehrheitsbeschluss aufzuheben ist. Die Abtragung der Terrasse habe nämlich den überstimmten Wohnungseigentümern beachtliche Nachteile gebracht, ohne der zustimmenden Mehrheit wesentliche Vorteile zu bringen. Die im Anfechtungsverfahren siegreichen Wohnungseigentümer klagten nun den Verwalter auf Wiederherstellung der Terrasse. Sie begründeten den Anspruch damit, dass der Verwalter rechtswidrig einen Mehrheitsbeschluss im Bereich der außerordentlichen Verwaltung umgesetzt hat, ohne das Anfechtungsverfahren abzuwarten.

Der Verwalter hielt dem gleich eine Reihe von Argumenten entgegen. Einerseits sei die Minderheit gar nicht legitimiert, die Wiederherstellung der Terrasse zu fordern, wäre dies doch wiederum eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung. Andererseits sei er als Verwalter der falsche Adressat: Die überstimmten Minderheitseigentümer müssten ihren Anspruch gegen die Wohnungseigentümergeinschaft geltend machen. Im Übrigen scheidet ein Recht auf Wiederherstellung der Terrasse schon daran, dass es für diese keine Baubewilligung gibt. Das Erstgericht gab dem Minderheitseigentümer

Recht. Entscheidend sei, dass der Verwalter bei Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung abwarten muss, ob eine Anfechtung erfolgt

Das Berufungsgericht sah dies anders und wies die Klage des Minderheitseigentümers ab. Das Berufungsgericht meinte, der Verwalter werde nur dann schadenersatzpflichtig, wenn er eine Anordnung der Mehrheit umsetzt, die offenkundig gesetzwidrig ist.

Der Oberste Gerichtshof (OGH) gab allerdings endgültig dem Minderheitseigentümer Recht. Zunächst setzte sich der Gerichtshof mit der Frage auseinander, ob der Verwalter nur der Wohnungseigentümergeinschaft oder auch den einzelnen Wohnungseigentümern haftet. Der OGH kam zu der Ansicht, dass zwar die Vertragsbeziehung nur zwischen dem Verwalter und der Gemeinschaft besteht, dieser Vertrag aber Schutzpflichten des Verwalters gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern entfaltet. In weiterer Folge stellt der OGH klar, dass der Verwalter bei Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung eine allfällige Anfechtung abwarten muss, andernfalls er eigenmächtig handelt.

Zu betonen ist, dass diese Rechtsprechung nur für Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung gilt. Handelt es sich um Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung, ist der Verwalter nach dem Gesetz berechtigt und verpflichtet, Erhaltungsmaßnahmen auch ohne Beschlüsse der Eigentümer zu setzen. Sollten die Eigentümer dennoch in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung Beschlüsse fassen, kann der Verwalter mit der Durchführung nur zuwarten, wenn der Beschluss offenkundig gesetzwidrig ist. ●

Mag. Thomas In der Maur ist Immobilienexperte der Anwaltskanzlei Höhne, In der Maur & Partner in Wien. www.immobiliennrecht.at