

Die Vertretung der Eigentümergeinschaft – ein Mysterium?

Die Eigentümergeinschaft ist vom Gesetzgeber als **Quasi-Rechtspersönlichkeit** ausgestattet. Rechtspersönlichkeit kommt der Eigentümergeinschaft **nur in Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft** zu, nicht hinsichtlich Verfügungshandlungen wie beispielsweise dem Verkauf der Hausbesorgerwohnung. In diesen Bereichen haben die einzelnen Miteigentümer aufzutreten. In der Praxis kommt es immer wieder zu Abgrenzungsproblemen, in welchen Fällen die Eigentümergeinschaft und in welchen Fällen die Miteigentümer aufzutreten haben.

Hinsichtlich der vertretungsbefugten Organe der Eigentümergeinschaft sieht das Gesetz zwar eine klare Regelung vor, in der Umsetzung kommt es aber immer wieder zu Abgrenzungsproblemen, einerseits weil Begriffe missverstanden werden und andererseits weil sich bereits seit langem Begriffe eingebürgert haben, die im Gesetz keine Deckung finden. In sehr vielen Eigentümergeinschaften gibt es Hausvertrauensleute, Haussprecher bzw. einen Hausausschuss (die Bezeichnungen sind vielfältig), deren Tätigkeiten oft im Sinne der Miteigentümer sind, die aber trotzdem keine Vertretungsmacht haben, sofern sie nicht von den einzelnen Miteigentümern bevollmächtigt werden (meist wird nur gewählt und keine Vollmacht ausgestellt).

Die gesetzliche Regelung:

§ 18 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz - WEG lautet:
Die Eigentümergeinschaft wird vertreten:

1. wenn ein Verwalter bestellt ist,
 - a) durch den Verwalter,
 - b) in Fragen des rechtlichen Verhältnisses zwischen der Eigentümergeinschaft und dem Verwalter durch die nach Miteigentumsanteilen zu berechnende Mehrheit der Wohnungseigentümer,
 - c) bei Bestellung eines Eigentümerversprechers nach § 22 in dem von der Interessenkollision betroffenen Geschäftsbereich nur durch den Eigentümerversprecher;
2. wenn kein Verwalter bestellt ist,
 - a) durch die nach Miteigentumsanteilen zu berechnende Mehrheit der Wohnungseigentümer,
 - b) bei Bestellung eines vorläufigen Verwalters nach § 23 nur durch diesen.

Zusätzlich zu den in § 18 Abs. 3 WEG genannten Organen kann die Eigentümergeinschaft schriftlich und einstimmig durch eine Gemeinschaftsordnung im Sinne des § 26 WEG bestimmte Funktionen innerhalb der Gemeinschaft schaffen, diesen kann jedoch keine Vertretungsbefugnis zukommen.

Es ist ständige Judikatur, dass einzelnen Mit- und Wohnungseigentümern im Falle der Bestellung eines

www.gdw.at



Für viele Liegenschaften sind Haussprecher, Hausvertrauensleute u.ä. ein Gegengewicht zum Verwalter und ein Segen für alle Miteigentümer. Für einige Liegenschaften bzw. deren Miteigentümer können sie aber zur Qual werden. Da sie im Gesetz nicht vorgesehen sind, sind sie besonders schwer zu „bekämpfen“.

Verwalters selbstständige Verwaltungshandlungen verwehrt sind (5 Ob 28/78 Veröff: SZ 51/173; 1 Ob 529/94 Veröff: SZ 67/40; 7 Ob 148/00s Veröff: SZ 73/115; 5 Ob 40/08f; 5 Ob 129/08v).

Auch die Schaffung des Eigentümerversprechers im WEG 2002 – als eine Art Kollisionskurator – ändert nichts daran, dass **einzelne Miteigentümer KEINE Verwaltungshandlungen** vornehmen dürfen.

Einem **Eigentümerversprecher** kommt nur bei **widerstreitenden Interessen** von der **Eigentümergeinschaft einerseits und dem Verwalter andererseits** überhaupt Handlungsbefugnis zu. Dem Gesetz ist auch kein Hinweis darauf zu entnehmen, dass einem Eigentümerversprecher ein Entlohnungsanspruch zukommen würde.

Das WEG 2002 sieht auch nicht die Bestellung mehrerer Eigentümerversprecher vor – dies unabhängig von der Größe der Liegenschaft.

Aufgabe des Eigentümerversprechers ist es, die Eigentümergeinschaft gegenüber dem bestellten Verwalter zu vertreten, soweit dieser die Belange der Gemeinschaft wegen widerstreitenden eigenen Interessen – wie etwa im Fall einer gerichtlichen oder außergerichtlichen Auseinandersetzung zwischen ihm und der Gemeinschaft – nicht ausreichend wahrnehmen kann, sowie in dem von der Interessenkollision betroffenen Geschäftsbereich gegenüber Dritten.

Nicht hinreichend geklärt ist, was widerstreitende Eigeninteressen des Verwalters sind. Durch das Wort „widerstreitende“ meint das Gesetz, dass nicht jedes Eigeninteresse den Verwalter von der Vertretung ausschließt, sondern nur dann, wenn das Eigeninteresse dem Interesse der Eigentümergemeinschaft entgegensteht. Zu denken wäre dabei an die Kündigung des Verwalters oder die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen der Gemeinschaft gegen den Verwalter. Über die Fälle der Interessenkollision hinaus hat der Eigentümervertreter keinerlei Vertretungsbefugnis.

Der Eigentümervertreter darf keineswegs mit dem so genannten „Hausvertrauensmann“ („Haussprecher“, „Hausausschuss“, „Rechnungsprüfer“) gleichgesetzt oder verwechselt werden.

Die ich rief, die Geister, werd' ich nun nicht los

„Haussprecher“ und dergleichen sind bei weitem keine Eigentümervertreter, manchmal eher gute Geister der Liegenschaft, aber eben nur manchmal.

Hiefür folgendes anschauliches Beispiel aus der Praxis:

Die Immobilienverwaltung Horst Lesser, 8020 Graz, Annenstraße 23, ist Verwalterin in 8020 Graz, Ungergasse 40, 42 und 44. In dieser Wohnungseigentumsanlage sind 4 Personen als sog. „Haussprecher“, „Hausvertrauensleute“ („Hausausschuss“) tätig, die sich selbst als „bevollmächtigte Vertreter der Liegenschaft“ bezeichnen und sich als solche gerne wahrgenommen sehen würden. Da sich nicht alle Miteigentümer von diesen vertreten lassen wollen, kam es sogar zu gerichtlichen Auseinandersetzungen.

Der Oberste Gerichtshof kommt in 5 Ob 86/09x und 5 Ob 49/10g zum Schluss, dass einerseits Barauslagen dieser Personen in die jährlichen Betriebskostenabrechnungen aufgenommen werden können und andererseits diesen Personen für übernommene Arbeiten (die größtenteils früher vom Hausbesorger verrichtet worden waren) eine Entschädigung pro Monat aus der Rücklage zu bezahlen ist. Begründet wird dies vom Obersten Gerichtshof damit, dass bestimmende Mehrheitsbeschlüsse, die sich inhaltlich als eine Mehrheitsweisung darstellen, zustande gekommen sind. Da dies keine besonderen Kosten erfordert, liegen nach dem Obersten Gerichtshof Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung vor.

Der Oberste Gerichtshof hat die Tätigkeiten der „Haussprecher“, „Hausvertrauensleute“ als Hilfstätigkeiten für die Hausverwaltung bezeichnet (5 Ob 86/09x) und in 5 Ob 49/10g festgehalten, dass „Haussprecher“ („Hausvertrauensleute“) keine Eigentümervertreter sind und „Hausprechern“ („Hausvertrauensleuten“) **keine Vertretungsmacht** eingeräumt ist.

Damit ist klargestellt, dass die betreffenden Personen keine „bevollmächtigten Vertreter der Liegenschaft“

sind, als welche diese sich aber bezeichnen und sich gerne wahrgenommen sehen würden.

Fest steht, dass „Hausprechern“ keinesfalls Vertretungsbefugnis zukommt und „Haussprecher“ auch mit keinerlei Vertretungsmacht für einzelne Wohnungseigentümer ausgestattet sind (außer für jene Wohnungseigentümer, die diesen „Hausprechern“ eine Vollmacht erteilt haben, womit nach Oberstem Gerichtshof aber keine Vertretungsbefugnis für die Eigentümergemeinschaft begründet wird, selbst wenn die Mehrheit der Wohnungseigentümer diesen „Hausprechern“ Vollmacht erteilt hatte).

Die Immobilienverwaltung Horst Lesser hält aber in der Niederschrift über die Eigentümerversammlung vom 25. 11. 2009 fest, dass „die Bestellung der bevollmächtigten Vertreter“ „gesetzeskonform“ ist.

TIPP: „Haussprecher“, „Hausvertrauensleute“ können sich daher z.B. unter Berufung auf diese Tätigkeiten keinen Zugang zu Wohnungen anderer Wohnungseigentümer verschaffen, sie dürfen auch nicht für die übrigen entscheiden, außer es wurde ihnen ausdrücklich Stimmrechtsvollmacht erteilt. Und: Der Verwalter hat alle Mit- und Wohnungseigentümer mindestens gleichwertig wie die „Haussprecher“ („Hausvertrauensleute“) zu informieren und zu vertreten.

Wohnungseigentum ein nicht versicherbares Risiko?

Da sich Streitigkeiten auch im Bereich des Wohnungseigentums manchmal nicht vermeiden lassen und nach dem wohnrechtlichen Außerstreitbegleitgesetz (BGBl I 2003/113) seit 2005 auch im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren die Kostenersatzpflicht nach Billigkeit gilt, trachten viele Wohnungseigentümer danach, dieses Risiko abzusichern. Wie auch in sonstigen Bereichen des Berufs- und Privatlebens erscheint daher eine Rechtsschutzversicherung sinnvoll. Die Rechtsschutzversicherung hat grundsätzlich den Vorteil, dass sie sowohl die Kosten der eigenen Vertretung als auch die Gerichtskosten und die gegnerischen Kosten übernimmt, wenn im Einzelfall Versicherungsdeckung vorliegt. Dass man als Wohnungseigentümer oft nicht steuern kann, ob man in Verfahren verwickelt wird, haben wir in der Vergangenheit immer wieder aufgezeigt. Da das Wohnungseigentumsgesetz bei zahlreichen Verfahren vorsieht, dass der antragstellende Miteigentümer den Antrag gegen alle anderen Miteigentümer richten muss, kann auch Passivität zu einem Prozesskostenrisiko führen.

Wir haben uns daher umgehört und Versicherungen zu den Möglichkeiten einer Rechtsschutzversicherung im Wohnungseigentum befragt. Vom Standpunkt des Konsumentenschutzes im Wohnungseigentum hat eine Rechtsschutzversicherung wohnungseigentumsrechtliche Außerstreitverfahren, Klagen im streitigen Verfahren gegen die Eigentümergemeinschaft, Feststellungs-, Unterlassungs- sowie Besitzstörungsklagen gegen Miteigentümer und überhaupt