

Die Zahlung auf ein Anderkonto befreit einen Wohnungseigentümer nur dann von der Schuld gegenüber der Eigentümergemeinschaft, wenn der Konteninhaber Machthaber der Eigentümergemeinschaft im Sinne des § 1424 ABGB ist

(§ 20 Abs 6 WEG; § 1424 ABGB)

FH-Doz. Univ.-Lektor Mag. Christoph Kothbauer
c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

Der OGH (5 Ob 194/16i) hatte sich mit der Frage auseinanderzusetzen, auf welches Konto die Wohnungseigentümer im Zuge eines Verwalterwechsels mit schuldbefreiender Wirkung leisten können, wenn zwar noch ein vom früheren Verwalter eingerichtetes Anderkonto besteht, aber auch schon der neue Verwalter für die Eigentümergemeinschaft ein Konto eröffnet hat. Anders als bei einem Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft wird mit der Zahlung auf das von einem Verwalter eingerichtete Anderkonto (als offenem Treuhandkonto) die Leistung formell nicht an die Eigentümergemeinschaft sondern an den Verwalter erbracht, zumal nur der Verwalter als Treuhänder, nicht aber die Eigentümergemeinschaft als Treugeberin über das Konto verfügen kann. Mit schuldbefreiender Wirkung kann daher auf ein solches Anderkonto nur geleistet werden, solange dem Verwalter als Vertreter der Eigentümergemeinschaft die Stellung eines Machthabers im Sinne des § 1424 ABGB zukommt. Dies ist aber nicht mehr der Fall, nachdem der Verwaltungsvertrag durch Kündigung beendet wurde. Eine Anfechtung des Kündigungsbeschlusses der Eigentümergemeinschaft ändert an diesem Ergebnis nichts, zumal der Beschlussanfechtung im Bereich der ordentlichen Verwaltung keine aufschiebende Wirkung zukommt.

§ Sachverhalt:

Die Beklagte ist Miteigentümerin einer Liegenschaft in Wien. Mit deren Miteigentumsanteilen ist Wohnungseigentum an mehreren Objekten verbunden. Die Klägerin ist die Eigentümergemeinschaft.

*Im August 2013 beschloss die Klägerin, die Dr. F***** KG als Verwalterin der Liegenschaft zu kündigen und beginnend mit 1. Jänner 2014 die F***** GmbH & Co KG zur Verwalterin der Liegenschaft zu bestellen. Die Beklagte beantragte die Feststellung der Rechtsunwirksamkeit dieser Beschlüsse. Die beiden Verfahren sind rechtskräftig durch Antragsabweisung beendet.*

Die neue Verwalterin hat die Wohnungseigentümer mit Schreiben vom 22. November 2013 über den ihr erteilten Verwaltungsauftrag informiert und sie aufgefordert, allfällige Zahlungsaufträge an die Vorverwaltung zum 31. Dezember 2013 zu kündigen. In den folgenden Jahren schrieb die neue Verwalterin der Beklagten monatliche Wohnbeiträge vor. Die Beklagte zahlte diese Wohnbeiträge nicht auf das von der neuen Verwaltung für die Klägerin eingerichtete Konto ein.

Die Klägerin beehrte von der Beklagten rückständige Wohnbeiträge für den Zeitraum August 2014 bis Dezember 2015 samt gestaffelten Zinsen und Mahnspesen in Höhe von insgesamt 13.031,65 EUR.

Die Beklagte habe zu Unrecht behauptet, dass weiterhin eine Zahlungspflicht gegenüber der Vorverwaltung bestehe, und Zahlungen auf ein Eigenkonto der Vorverwaltung geleistet. Die nicht auf ein Konto der Eigentümergemeinschaft geleisteten Zahlungen seien nicht als schuldbefreiend anzusehen.

Die Beklagte bestritt und beantragte Klagsabweisung.

Sie habe die Wohnbeiträge rechtzeitig und schuldbefreiend auf das von der Vorverwaltung gemäß § 20 Abs 6 WEG für die Eigentümergemeinschaft eingerichtete Verwalterkonto gezahlt.

Das Erstgericht verpflichtete die Beklagte zur Zahlung eines Betrags von 13.009,21 EUR sA; das Mehrbegehren von 22,44 EUR wies es (als weder schlüssig behauptete noch nachgewiesene Mahnspesen) ab.

Die Beklagte habe ihre Wohnbeitragszahlungen im Zeitraum August 2014 bis Dezember 2015 auf ein Anderkonto der Vorverwalterin geleistet, bei dem Kontoinhaberin und Verfügungsberechtigte die Vorverwalterin gewesen sei. Verfügungsberechtigt über dieses Kontoguthaben sei also nicht die Klägerin. Die Zahlungen der Beklagten seien somit nicht mit schuldbefreiender Wirkung erfolgt.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten nicht Folge.

Bestehe sowohl ein vom bisherigen Verwalter als auch ein vom neuen Verwalter gemäß § 20 Abs 6 WEG eingerichtetes Konto, könne [ab dem Zeitpunkt des Verwalterwechsels] der einzelne Wohnungseigentümer mit schuldbefreiender Wirkung nur auf das Konto des neuen Verwalters Zahlung leisten. Gemäß § 1424 ABGB müsse der Schuldbetrag dem Gläubiger oder dessen zum Empfang geeigneten Machthaber geleistet werden.

Das Berufungsgericht erklärte die ordentliche Revision für zulässig, weil es von den höchstgerichtlichen Entscheidungen 5 Ob 277/05d und 7 Ob 56/11b abweiche.

Gegen diese Entscheidung des Berufungsgerichts richtet sich die Revision der Beklagten wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, dass das Klagebegehren zur Gänze abgewiesen werde. Hilfsweise stellt sie einen Aufhebungs- und Zurückverweisungsantrag. Die Klägerin beantragt in ihrer Revisionsantwortung, die Revision abzuweisen.

§ Rechtliche Beurteilung des OGH:

- a) Die bisherige Rechtsprechung und Lehre erklärte zur Frage, auf welches Konto ein Wohnungseigentümer bei einem Verwalterwechsel schuldbefreiend leisten könne, dass dies auf das gemäß § 20 Abs 6 WEG eingerichtete Konto geschehen könne

Mit der Frage, an wen die Vorauszahlungen der Wohnungseigentümer während eines Verfahrens auf Anfechtung des Beschlusses der Eigentümergeinschaft auf Kündigung des bisherigen Verwalters und Bestellung eines neuen Verwalters schuldbefreiend bezahlt werden können, hat sich der OGH erstmals in seiner Entscheidung 5 Ob 277/05d auseinandergesetzt. Auf Basis der damals geltenden Rechtslage, insbesondere des § 20 Abs 6 WEG in der Fassung vor der WRN 2006¹, sprach dieser aus, dass schuldbefreiende Zahlungen der Wohnungseigentümer während des Verfahrens auf Anfechtung der Verwalterkündigung auf das gemäß § 20 Abs 6 WEG eingerichtete Konto zu bezahlen seien.²

Diese Lösung sei schon durch das Gesetz selbst vorgezeichnet, weil § 20 Abs 6 WEG vorschreibe, wie Zahlungen auf die Aufwendungen für die Liegenschaft abzuwickeln seien. Nach dieser Bestimmung habe der Verwalter alle die Eigentümergeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen über ein auf die Gemeinschaft lautendes und für jeden Wohnungseigentümer einsehbares gesondertes Konto durchzuführen. Eigentümer eines auf diesem Konto vorhandenen Guthabens sei die Eigentümergeinschaft. Langten Zahlungen eines Wohnungseigentümers auf dem gemäß § 20 Abs 6 WEG eingerichteten Konto ein, dann sei jedenfalls sichergestellt, dass diese Zahlungen dem wirklich Berechtigten, nämlich der Eigentümergeinschaft zweckentsprechend zur Verfügung stehen, sodass diesen auch schuldbefreiende Wirkung zukommen müsse.

In dem Erlagsverfahren zu 7 Ob 56/11b wies der OGH darauf hin, dass er die Frage, wohin Zahlungen der Wohnungseigentümer während des Verfahrens auf Anfechtung der Verwalterkündigung mit schuldbefreiender Wirkung geleistet werden können, in seiner Entscheidung 5 Ob 277/05d dahin beantwortet habe, dass auf das gemäß § 20 Abs 6 WEG 2002 (vom bisherigen Verwalter) eingerichtete Konto gezahlt werden könne.

Unter Berufung auf diese Entscheidungen führen *Würth/Zingher/Kovanyi*³ aus, dass nur Zahlungen des Wohnungseigentümers direkt auf das gemäß § 20 Abs 6 WEG eingerichtete Konto schuldbefreiend seien. Auch für *E. M. Hausmann*⁴ bedingt § 20 Abs 6 WEG, dass Zahlungen von Wohnungseigentümern mit schuldbefreiender Wirkung nur mehr auf das für die Eigentümergeinschaft geführte Konto möglich seien. Als Beleg dafür nennt sie die Entscheidung 5 Ob 277/05d. Nach Auffassung von *Prader*⁵ habe der OGH die Frage, wohin im Fall des Verwalterwechsels die Wohnungseigentümer ihre Beitragsleistungen zu richten haben, zwar generell zutreffend gelöst. Das Problem liege aber unter Umständen darin, dass in der Praxis der neue Verwalter häufig das [von der Vorverwaltung nach § 20 Abs 6 WEG eingerichtete] Konto nicht übernehme, sondern mit einem neuen Konto bei „0“ beginne. In diesem Fall würde es zwei Konten der Eigentümergeinschaft geben, auf die schuldbefreiend geleistet werden könnte. Dies sei insofern unbefriedigend, als dann keiner der Verwalter wisse, ob bezahlt worden sei bzw ob er gemäß § 20 Abs 5 WEG⁶ vorgehen müsse bzw auch,

¹ Wohnrechtsnovelle 2006, BGBl I 2006/124.

² Vgl RIS-Justiz RS0109645 [T5].

³ Miet- und Wohnrecht II²³ § 20 WEG Rz 35.

⁴ *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht WEG³ § 20 WEG Rz 59.

⁵ Doppelgleisigkeit bei Verwalterkündigung und Neubestellung, immolex 2007, 326.

⁶ Gemäß § 20 Abs 5 WEG hat der Verwalter rückständige Zahlungen eines Wohnungseigentümers auf die Aufwendungen für die Liegenschaft einzumahlen und nötigenfalls Klage nach § 27 Abs 2 WEG binnen der dort genannten Frist von sechs Monaten ab Fälligkeit zu erheben und innerhalb dieser Frist auch die Anmerkung der Klage im Grundbuch beim Miteigentumsanteil des beklagten Wohnungseigentümers zu

wer zu einem solchen Vorgehen berechtigt oder verpflichtet sei. Außerdem werde das Geld ja zur laufenden Kostendeckung benötigt. Seines Erachtens sei daher bei Führen von zwei Konten das des neuen Verwalters als berechtigten Verwalters führend. Nach *Neugebauer-Herl*⁷ habe der OGH mit der Entscheidung 7 Ob 56/11b in Fortführung seiner bisherigen Rechtsprechung klargestellt, dass im Falle eines „strittigen“ Hausverwaltungswechsels und der für den einzelnen Wohnungseigentümer damit meist auftretenden Problematik, dass er von der alten (noch nicht rechtswirksam) abgesetzten und von der bereits neu bestellten Hausverwaltung Betriebskosten/Wohnbeiträge vorgeschrieben erhalte, ein Wohnungseigentümer jedenfalls auch auf das von der bisherigen Hausverwaltung gemäß § 20 Abs 6 WEG eingerichtete Konto der Eigentümergemeinschaft schuldbefreiend leisten könne; schließlich müsse der bisherige Verwalter im Falle der Rechtswirksamkeit seiner Absetzung das Guthaben an den neuen Verwalter ausfolgen. Auf die Möglichkeit, auf das von der neu bestellten Hausverwaltung für die Eigentümergemeinschaft eingerichtete Konto zu zahlen, werde in der Entscheidung nicht näher eingegangen. Aus [vorangegangenen] oberstgerichtlichen Entscheidungen betreffend den Zeitpunkt der Rechtswirksamkeit und des Feststehens der Rechtmäßigkeit eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft sei abzuleiten, dass für die Dauer des Schwebezustands nur an die bisherige Verwaltung schuldbefreiend geleistet werden könne.

- b) Mit der WRN 2006 wurde eine Wahlmöglichkeit zwischen einem Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft und einem Anderkonto geschaffen

Mit der WRN 2006 hat der Gesetzgeber – „in liberalisierender Abkehr“ von der ursprünglichen Festlegung des WEG 2002⁸ – die freie Wahlmöglichkeit zwischen einem Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft und einem Anderkonto eingeräumt. Der Verwalter hat alle die Eigentümergemeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen entweder über ein für jeden Wohnungseigentümer einsehbares Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder über ein ebenso einsehbares Anderkonto durchzuführen (§ 20 Abs 6 WEG in der Fassung der WRN 2006).

Die Wahl zwischen Eigen- und Anderkonto steht zunächst dem Verwalter offen; die Eigentümergemeinschaft kann ihm aber dazu auch eine Weisung erteilen.⁹ Auch das als offenes Vollrechtstreuhandkonto zu führende Anderkonto ist streng liegenschaftsbezogen und daher für jede Eigentümergemeinschaft gesondert einzurichten.

- c) Zum Wesen des Anderkontos

Ein Anderkonto ist eine nur bestimmten Berufsgruppen (ua auch Immobilienverwaltern) offenstehende Form eines Vollrechtstreuhandkontos.¹⁰ Bei einem offenen (Vollrechts-)Treuhandkonto wird der Bank gegenüber offengelegt, dass der Treuhänder als Kontoinhaber zwar formell Rechtsinhaber ist und als solcher allein verfügen kann, es wirtschaftlich gesehen aber um fremdes Vermögen geht, das der Treuhänder nur gemäß

beantragen. Nur unter den Voraussetzungen einer rechtzeitig eingebrachten Klage und einer rechtzeitig beantragten Klagsanmerkung bleibt das wohnungseigentumsrechtliche Vorzugspfandrecht nach § 27 Abs 2 WEG gewahrt.

⁷ Glosse zu 7 Ob 56/11b immolex 2011, 343/112.

⁸ RV 1183 BlgNR 22. GP 6.

⁹ RV 1183 BlgNR 22. GP 24.

¹⁰ 7 Ob 8/05k.

der Treuhandabrede verwenden darf.¹¹ Bei einem Treuhandkonto besteht eine Rechtsbeziehung lediglich zwischen dem Treuhänder und der kontoführenden Bank.¹² Der Inhaber des Anderkontos ist daher der Bank gegenüber allein voll berechtigt (und nicht bloß bevollmächtigt). Die Bank steht mit dem Treugeber (also jenem, zu dessen Gunsten der Kontoinhaber das Geld verwaltet) in keiner Geschäftsbeziehung, der Treugeber hat insbesondere keine Verfügungsberechtigung über das Konto.¹³

- d) Die bisherige Rechtsprechung hat sich bezüglich der Frage, auf welches Konto von den Wohnungseigentümern mit schuldbefreiender Wirkung geleistet werden kann, mit dem Anderkonto noch nicht befasst

Die bisherige Rechtsprechung des OGH bezog sich – der maßgeblichen Rechtslage entsprechend – auf das nach § 20 Abs 6 WEG in der Fassung vor der WRN 2006 einzig zulässige Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft.¹⁴

Auch das dargestellte Schrifttum hat sich mit der Frage, ob die Vorauszahlungen der Wohnungseigentümer während eines Verfahrens auf Anfechtung des Beschlusses der Eigentümergemeinschaft auf Kündigung des bisherigen Verwalters und Bestellung eines neuen Verwalters auch auf ein nach § 20 Abs 6 WEG in der geltenden Fassung eingerichtetes Anderkonto des abberufenen Verwalters schuldbefreiend geleistet werden können, nicht auseinandergesetzt.

- e) Gläubigerin der den Wohnungseigentümern vorgeschriebenen Vorauszahlungen ist die Eigentümergemeinschaft

Die den Wohnungseigentümern vorgeschriebenen Vorauszahlungen auf die Aufwendungen für die Liegenschaft stellen unabhängig von der Verwalterbestellung oder einem Verwalterwechsel Forderungen der Eigentümergemeinschaft gegen ihre Mitglieder dar. Allein die Eigentümergemeinschaft ist berechtigte Gläubigerin, nicht einer der beiden Hausverwalter.

- f) Mit der Zahlung auf ein Anderkonto wird von den Wohnungseigentümern nur dann schuldbefreiend geleistet, wenn der Verwalter als Kontoinhaber auch Machthaber der Eigentümergemeinschaft im Sinne des § 1424 ABGB ist

Eine Verbindlichkeit wird durch Zahlung, das ist die Leistung des Geschuldeten, erfüllt (§ 1412 ABGB). Die Leistung muss dabei an den Gläubiger oder dessen Machthaber erbracht werden (§ 1424 ABGB).

¹¹ 7 Ob 8/05k.

¹² RIS-Justiz RS0010450 [T7].

¹³ RIS-Justiz RS0010450.

¹⁴ Vgl. *Dirnbacher*, Baustelle Wohnrecht – Wünsche, Anregungen und Forderungen an den Gesetzgeber [Wohnrechtsnovelle], wobl 2011, 297, 308, nach dessen Auffassung die Ausführungen des OGH zu 5 Ob 277/05d im Hinblick darauf, dass der Gesetzgeber mit der WRN 2006 in § 20 Abs 6 WEG die Einrichtung eines Anderkontos für zulässig erklärt habe, insofern weitgehend obsolet geworden seien.

Die Leistung an einen anderen als den Gläubiger befreit den Schuldner nur dann von seiner Verbindlichkeit, wenn dieser Vertreter oder ermächtigte Empfangsperson des Gläubigers ist oder, wenn der Gläubiger den Schuldner ermächtigt hat, an einen Dritten zu leisten.¹⁵

Mit der Zahlung auf das von einem Verwalter nach § 20 Abs 6 WEG eingerichtete Anderkonto wird die Leistung daher – anders als bei einem Eigenkonto – formell nicht an die Eigentümergeinschaft sondern an den Verwalter erbracht. Diese Leistung befreit den Wohnungseigentümer nur dann von seiner Verbindlichkeit gegenüber der Eigentümergeinschaft, wenn dieser tatsächlich als „zum Empfang geeigneter“ Machthaber im Sinne des § 1424 ABGB zu qualifizieren ist.

Machthaber im Sinne des § 1424 ABGB ist grundsätzlich der Vertreter, wie insbesondere die zur Vertretung berufenen Organe juristischer Personen, oder eine ermächtigte Empfangsperson des Gläubigers. Nach allgemeinen Grundsätzen kommt auch eine „Anscheinsvollmacht“ in Frage.

Wenn ein Dritter gegenüber dem Schuldner unrichtigerweise behauptet, Machthaber des Gläubigers zu sein, wird der Schuldner durch Zahlung an den Dritten also (nur dann) von seiner Verbindlichkeit befreit, wenn dem Dritten die Täuschung über seine Eigenschaft als Machthaber durch ein Verhalten des Gläubigers erst ermöglicht wurde oder wenn der Gläubiger den Mangel der Empfangnahmeermächtigung durch nachträgliche Genehmigung saniert. Der Schuldner kann auch mit Erfüllungswirkung an den früher Bevollmächtigten leisten, wenn dessen Enthebung ihm ohne Verschulden unbekannt geblieben ist.

Ist ein Verwalter im Sinne der §§ 18 Abs 3 und 19 WEG bestellt, wird die Eigentümergeinschaft – von hier nicht relevanten Ausnahmen vom Vertretungsmonopol des Verwalters abgesehen – (nur) durch diesen vertreten. Dabei kann für eine Liegenschaft nur ein einziger Verwalter bestellt sein, Parallelverwaltungen sind unzulässig.¹⁶

- g) Nach Beendigung des Verwaltungsvertrags ist der frühere Verwalter nicht mehr Machthaber der Eigentümergeinschaft, weshalb auf das von ihm eingerichtete Anderkonto nicht mehr schuldbefreiend geleistet werden kann – dies gilt auch während eines Verfahrens auf Anfechtung des Kündigungsbeschlusses, zumal die Beschlussanfechtung im Bereich der ordentlichen Verwaltung keine aufschiebende Wirkung zeitigt

Mit der Beendigung des Verwaltungsvertrags – im Sinne des Widerrufs der organschaftlichen Bestellung des Verwalters – endet auch dessen Vertretungsbefugnis. Der frühere Verwalter ist dann im Sinne des § 1424 ABGB nicht mehr als Machthaber der Eigentümergeinschaft anzusehen, Zahlungen der Wohnungseigentümer an ihn wirken daher grundsätzlich nicht (mehr) schuldbefreiend.

Anderes könnte freilich nach den – oben dargestellten – allgemeinen Grundsätzen gelten, wenn die Eigentümergeinschaft als Gläubigerin durch ihr Verhalten die Täuschung über dessen Eigenschaft als Machthaber ermöglicht hat, dem Wohnungseigentümer dessen

¹⁵ RIS-Justiz RS0033503, RS0033510.

¹⁶ 5 Ob 82/12p.

Abbestellung ohne Verschulden unbekannt blieb oder wenn die Eigentümergeinschaft den Mangel der Empfangnahmeermächtigung durch nachträgliche Genehmigung saniert. Durch die Auflösung des Verwaltervertrags sind ja nicht alle Rechtsbeziehungen zwischen Verwalter und Wohnungseigentümern beendet, nach dem Wesen des Verwaltungsvertrags als Dauerschuldverhältnis bleiben vielmehr gewisse gegenseitige Rechte und Pflichten weiter bestehen.¹⁷

Wie schon das Berufungsgericht zutreffend erkannt hat, gilt Gleiches auch während eines Verfahrens auf Anfechtung der Beschlüsse der Eigentümergeinschaft auf Kündigung des bisherigen Verwalters und Bestellung eines neuen Verwalters.

Die Bestellung des Verwalters und die Auflösung des Verwaltungsvertrags sind gemäß § 28 Abs 1 Z 5 WEG Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft.¹⁸ Als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung ist der wirksame Beschluss der Eigentümergeinschaft auf Kündigung des Verwaltungsvertrags sofort vollziehbar und bewirkt die (vorläufige) Rechtswirksamkeit der ausgesprochenen Kündigung. Der Bestand des Beschlusses der Eigentümergeinschaft ist (nur) insoweit – auflösend (nicht aufschiebend) – bedingt, als er erst bei einem Unterbleiben fristgerechter Anfechtung oder ihrem rechtskräftigen Scheitern endgültig „bestandskräftig“ ist. Hat die Eigentümergeinschaft auch einen neuen Verwalter bestellt, muss sich der frühere Verwalter jeder Tätigkeit für das neue Verwaltungsjahr enthalten.¹⁹

Der bisherige Verwalter ist während der Zeit der vorläufigen, „zeitlich eingeschränkten“ Vollziehbarkeit dieser Beschlüsse²⁰ nicht zur Vertretung der Eigentümergeinschaft berechtigt und damit nicht mehr Machthaber im Sinne des § 1424 ABGB. Leistungen der Wohnungseigentümer an ihn befreien nicht von der Verbindlichkeit gegenüber der Eigentümergeinschaft.

h) Ergebnis des vorliegenden Falls

Zum Sachverhalt: Während des Verfahrens auf Anfechtung der Beschlüsse der Klägerin auf Kündigung des bisherigen Verwalters und Bestellung eines neuen Verwalters war der bisherige Verwalter im Sinne des § 1424 ABGB nicht als Machthaber der Klägerin anzusehen, die Zahlungen der Beklagten auf das von ihm eingerichtete Anderkonto wirkten daher nicht schuldbefreiend; das unabhängig davon, ob dieses grundsätzlich die Voraussetzungen § 20 Abs 6 WEG erfüllt hat. Nach den Urteilsfeststellungen lag auch kein Fall eines zu schützenden Vertrauens auf den Rechtsschein vor, zumal die zur Vertretung der Klägerin berechnete neue Verwalterin die Wohnungseigentümer über den ihr erteilten Verwaltungsauftrag informiert und aufgefordert hat, allfällige Zahlungsaufträge an die Vorverwaltung rechtzeitig zu kündigen. Der – zulässigen – Revision kommt somit keine Berechtigung zu.

§ Anmerkungen:

¹⁷ Vgl RIS-Justiz RS0125756.

¹⁸ RIS-Justiz RS0106051 [T5].

¹⁹ RIS-Justiz RS0125809; vgl auch RS0122765 [T2, T3, T4, T5], RS0125756. Siehe insb 5 Ob 228/09d.

²⁰ Vgl 5 Ob 228/09d.

Ein Verwalterwechsel im Wohnungseigentum erweist sich leider des Öfteren als konfliktträchtig. Daher ist es nützlich, im Rahmen der vorliegenden Entscheidung wesentliche rechtlich gesicherte Aspekte rund um Abberufung und Bestellung des Verwalters in Erinnerung zu rufen:

Die Bestellung des Verwalters und die Auflösung eines Verwaltungsvertrags zählen gemäß § 28 Abs 1 Z 5 WEG zu den Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft und bedürfen eines ordnungsgemäßen Mehrheitsbeschlusses im Sinne des § 24 WEG. Eine bloß „faktische“ Entscheidung der Mehrheit ohne ordnungsgemäße Einbeziehung der Minderheit im Rahmen einer gemeinschaftlichen Beschlussfassung unter Einhaltung aller Willensbildungsvorschriften ist daher wirkungslos.

An der Beendigung eines Verwaltungsvertrags (im Sinne der Auflösung der organschaftlichen Bestellung des Verwalters) ändert auch eine Beschlussanfechtung im Sinne des § 24 Abs 6 WEG nichts, zumal Beschlussanfechtungen im Bereich der ordentlichen Verwaltung keine aufschiebende Wirkung entfalten. Ein Beschluss über eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung ist daher sofort vollziehbar, er gilt in Ansehung der bestehenden Beschlussanfechtungsmöglichkeiten als „auflösend bedingt“.²¹ Hat die Eigentümergeinschaft einen neuen Verwalter bestellt, muss sich der frühere Verwalter jeder Tätigkeit für das neue Verwaltungsjahr enthalten.²²

Selbst wenn die Eigentümergeinschaft unrechtmäßig den Verwaltungsvertrag mit sofortiger Wirkung auflösen sollte, ohne dass dafür ein wichtiger Grund im Sinne des § 21 Abs 3 WEG vorliegt, würde dies zum Entzug der Vertretungsbefugnis des Verwalters führen: § 52 Abs 1 Z 8 WEG ermöglicht in diesem Zusammenhang lediglich die (feststellende) Prüfung der Rechtswirksamkeit einer Kündigung, nicht aber deren Rechtmäßigkeit mit dem Ergebnis einer Aufhebung dieser Kündigung. Der Verwalter kann sich also gegen die Auflösung eines allenfalls grundlos vorzeitig aufgelösten Vertragsverhältnisses als solche im Außerstreitverfahren nicht zur Wehr setzen, sondern nur im Streitverfahren seinen Honoraranspruch bis zu jenem Zeitpunkt, zu dem der Vertrag ordentlich hätte gekündigt werden können, einfordern.²³

Sobald dem früheren Verwalter keine Vertretungsbefugnis für die Eigentümergeinschaft mehr zukommt, verliert ein von ihm eingerichtetes Anderkonto die Funktion eines Kontos im Sinne des § 20 Abs 6 WEG. Dieses kann entweder ein Eigenkonto der Eigentümergeinschaft sein, aber auch ein Anderkonto (offenes Treuhandkonto), das vom Verwalter als über dieses Konto allein verfügungsberechtigtem Treuhänder für die Eigentümergeinschaft als Treugeberin eingerichtet wird. Dafür muss

²¹ Darin besteht ein wesentlicher Unterschied zu den Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung gemäß § 29 Abs 1 WEG: Bei diesen tritt die Rechtswirksamkeit eines Beschlusses erst mit Ablauf aller Beschlussanfechtungsfristen (ein Monat nach § 24 Abs 6 WEG, drei bzw sechs Monate nach § 29 Abs 1 WEG) oder der rechtskräftigen Bestätigung des Beschlusses nach Beschlussanfechtung ein, zumal Beschlussanfechtungen im Bereich der außerordentlichen Verwaltung sehr wohl aufschiebende Wirkung haben. Beschlüsse im Bereich der außerordentlichen Verwaltung kommen also zunächst – bis zu dem Zeitpunkt, zu dem feststeht, dass Anfechtungen unterblieben oder rechtskräftig gescheitert sind – nur „aufschiebend bedingt“ zustande.

²² RIS-Justiz RS0125809.

²³ 5 Ob 110/12f.

aber der Verwalter Machthaber der Eigentümergeinschaft im Sinne des § 1424 ABGB sein, was er nach Beendigung des Verwaltungsverhältnisses nicht mehr ist.