

Wien, im Jänner 2021

## **\*Aus der Beratungstätigkeit des Fachverbandes/der RSS: Kündigung durch Eigentümer bei aufrechter Hausverwaltung**

Ein aktueller Fall, mit dem sich ein Mitglied an die RSS wandte:

Ein Haus mit mehreren Wohnungen wurde von den drei Eigentümern an ein Unternehmen verkauft. Dieses kündigte binnen Monatsfrist nach Zustellung der Verständigung über die erfolgte Grundbucheintragung die Versicherungsverträge, die für das Wohnhaus abgeschlossen waren. Die Versicherung verlangte zunächst einen Nachweis darüber, dass die Monatsfrist gewahrt war, als dies erbracht wurde, wies sie die Kündigung zurück: die früheren Eigentümer hatten einen Hausverwalter bestellt, der neue Eigentümer hatte den Verwaltervertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt. Da diese aber noch nicht abgelaufen sei, sei nur der Hausverwalter zur Kündigung des Vertrages befugt. Zu Recht?

Die RSS gab dazu folgende Auskunft:

Nach § 18 Wohnungseigentumsgesetz 2002 vertritt, wenn ein Hausverwalter bestellt ist, dieser die Wohnungseigentümergeinschaft nach außen. Nur in Fragen des rechtlichen Verhältnisses zwischen Hausverwalter und der Eigentümergeinschaft wird letztere durch die Mehrheit der Miteigentumsanteile vertreten. Das heißt aber, dass eine Wohnungseigentümergeinschaft selbst nicht gegenüber Dritten wirksame Vertretungshandlungen vornehmen kann, vielmehr muss die Mehrheit dem Hausverwalter einen entsprechenden Auftrag erteilen. Dies soll die Rechtsposition des Dritten schützen, der sich nicht mit widersprechenden Handlungen von Miteigentümern und Hausverwalter auseinandersetzen soll.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass auch dann, wenn alle Miteigentumsanteile in einer Person versammelt sind, § 18 WEG anwendbar bleibt, solange das Wohnungseigentum im Grundbuch eingetragen ist.

Allenfalls könnte der Versicherer jedoch gegen Treu und Glauben verstoßen haben, indem er die Kündigung zunächst entgegen genommen hat und hinsichtlich der Fristwahrung weitere Unterlagen verlangt hat, was letztlich auch dazu geführt hat, dass der Eigentümer dem Hausverwalter nicht mehr einen Auftrag zur fristgemäßen Kündigung erteilen konnte. Dies ist jedoch eine Frage des Einzelfalles.

### Rückfragen:

*Rechtsservice- und Schlichtungsstelle des Fachverbandes der Versicherungsmakler und Berater in Versicherungsangelegenheiten*

*Stubenring 16 / Top 7, 1010 Wien*

*Tel: +43 5 90900 5085*

*schlichtungsstelle@ivo.or.at*