



GdW - PRESSEDIENST

Presseinformation

VOLLMACHTBESCHRÄNKUNG - WICHTIGER DENN JE!

Der Oberste Gerichtshof (vom 9. 9. 2008, 5 Ob 186/08a) hat wieder darauf verwiesen, dass der Verwalter "ohne vorhergehenden Beschluss der Eigentümergemeinschaft handeln" kann, z.B. aufwendige Erhaltungsarbeiten vergeben kann - allerdings nur, wenn seine Vollmacht nicht entsprechend beschränkt ist.

- **O** Gemäß § 19 WEG kann die Eigentümergemeinschaft einen gewerblichen Verwalter, eine gemeinnützige Bauvereinigung, einen Rechtsanwalt zum **(Fremd-)Verwalter** der Liegenschaft mit Mehrheitsbeschluss bestellen. Damit überträgt sie ihm aber Rechte, auf deren Gebrauch sie gleichzeitig verzichtet, und zwar wie folgt:
- **O** Im **Außenverhältnis** steht dann dem Verwalter die alleinige, unbeschränkbare Vertretung gegenüber Dritten zu; z.B. darf nur er, obwohl lediglich **Dienstleister**, Aufträge für Erhaltungsarbeiten an Handwerker erteilen.
- **O** Im **Innenverhältnis** stehen dem Verwalter im Rahmen der ordentlichen Verwaltung (§ 28) umfassende Rechte zu, wie die Vergabe auch größerer Erhaltungsarbeiten. Die Mehrheit kann diese Rechte (die Vollmacht) des Verwalters jedoch **beschränken**, d.h. deren Gebrauch in bestimmten Angelegenheiten an einen Mehrheitsbeschluss binden. Solche Beschränkungen ermöglichen erst die verantwortungsbewusste begleitende Kontrolle der Verwaltungstätigkeit und sind daher dringend anzuraten.
- **O** Vor **Bestellung des Verwalters** mit Mehrheitsbeschluss sollten der Inhalt des **Verwaltungsvertrages** (siehe GdW-Formular *Verwaltungsvertrag*) mit der dort integrierten Verwaltungsvollmacht festgelegt werden.
- **O** Meist bevorzugen Verwalter eine Trennung von Vertrag und Vollmacht mit dem Hinweis, dass sie sich mit dieser - wegen ihres geringeren Umfanges - leichter ausweisen können. Das Problem dabei kann sein: Zuerst wird ein Vertrag ausgehandelt und unterschrieben, nachher verschickte der Verwalter ein Formular mit einer umfangreichen Vollmacht, das auch unterschrieben wird; es gilt jedoch immer das zuletzt unterzeichnete Dokument, und die Vollmachtbeschränkung ist hinfällig (siehe hierzu GdW-Formular *Mindestvollmacht*).
- **O** Meist werden **ÖVI-Vollmachtformulare** empfohlen; sie sind mit dem Bundeswappen versehen, sodass der Eindruck erweckt wird, es handle sich um amtlich geprüfte oder gar festgelegte Texte. Dies ist jedoch nicht der Fall. ÖVI (Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder) und WKO (Wirtschaftskammer Österreich) wahren die Interessen der Hausverwalter; dementsprechend sind auch ihre Vollmachtformulare gestaltet.
- **O** Insbesondere bei **Wechsel der Rechtsform** der Verwaltung - z.B. bei Umwandlung der Einzelfirma in eine GmbH - fordern manche Verwaltungen von den Wohnungseigentümern die Unterzeichnung einer umfassenden Vollmacht, weil sie diese angeblich zur Vertretung der Eigentümergemeinschaft vor den (Finanz-)Behörden benötigen. Richtig ist hier nur, dass sie die Vollmacht brauchen, falsch jedoch, dass der umfassende Umfang nötig ist. Vielmehr sollte jetzt ein (neuer) Verwaltungsvertrag ausgehandelt werden.
- **O** Manche Verwalter höhnen allmählich eine vereinbarte Beschränkung dadurch aus, dass sie (durch Kauf) **neu in die Gemeinschaft eintretenden** Wohnungseigentümern eine umfassende Vollmacht zur Unterzeichnung vorlegen. Wohnungskäufer sind daher gut beraten, sich den bestehenden Verwaltungsvertrag vom Verwalter vorlegen zu lassen. Wenn es keinen gibt, Vorsicht bei der Unterzeichnung einer Vollmacht!
- **O** Ist eine umfangreiche Vollmacht bereits (vor Jahren) erteilt worden, kann sie **beschränkt** werden (siehe GdW-Formular: *Vollmachtbeschränkung*). Voll wirksam wird die Beschränkung erst, wenn sie mehrheitlich erfolgt. Wenn dies nur ein einzelner oder die Minderheit tut, ist dies wenigstens eine Warnung an den Verwalter und ein Hinweis, dass er mit der Wahrnehmung von Minderheitsrechten rechnen muss.