

# Dienstmann auf juristisch schwachen Beinen

**Wohnungseigentum.** Die Eigentümergemeinschaft kann Concierge-Verträge weder abschließen noch übernehmen. Auch die Überbindung solcher Verträge durch den Bauträger direkt an die Käufer der Wohnungen ist juristisch heikel.

VON CHRISTOPH RECHBERGER

Wien. In Großstädten, so auch in Wien, hat im gehobenen Wohnbau der Trend Einzug gehalten, „Concierge-Services“ für die Bewohner von Luxuswohnungen anzubieten. Immer öfter werden dabei von den Bauträgern oder den von diesen eingesetzten Hausverwaltungen „Concierge-Verträge“ mit Service- und Dienstleistungsunternehmen abgeschlossen. Damit soll die Attraktivität der Immobilie erhöht werden. Rechtlich steht das Modell aber auf schwachen Beinen.

## Einkäufe bis Kontrollgänge

Der Umfang der Dienstleistungen ist groß: Einkäufe, Botengänge, Annahme der Post, Entgegennahme und Ausfolgung von Waren, Versorgung von Haustieren, Organisation der Dienstleistung Dritter (Babysitter etc.), Kartenreservierungen oder Kontrollgänge. In größeren (Luxus-)Wohnhausanlagen steht dem Concierge dafür in der Regel ein Büro („Concierge-Loge“) zur Verfügung das die Präsenz des Personals während einer vertraglich vereinbarten Mindestzeit sicherstellen soll. Als Entgelt erhält der Dienstleister ein monatliches Pauschalhonorar für vereinbarte Grundleistungen, das in der Regel von der Hausverwaltung über die Betriebskosten den Wohnungseigentümern verrechnet wird.

Das rechtliche Problem: Solche Concierge-Service-Verträge werden zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Dienstleister abge-



Die Präsenz eines Dienstmannes mag die Wohnqualität heben, wirft aber Rechtsfragen auf.

schlossen. Das stößt auf Hindernisse im zwingenden Wohnungseigentumsrecht. So hat der Oberste Gerichtshof bereits ausgesprochen, dass die Eigentümergemeinschaft derartige Dienstleistungen nicht mit Mehrheitsbeschluss beauftragen kann (5 Ob 226/14t, 28. 4. 2015); ein solcher Beschluss wurde erfolgreich angefochten. Im Anlassfall ging es um eine in Wien-Döbling errichtete Wohnungseigentumsanlage; dort hatte der Bauträger einen Service- und Dienstleistungsvertrag mit einem externen Dienstleister initiiert, der etwa die Organisation (nicht Durchführung) von Kinderbetreuung oder Haushaltshilfe umfasste.

Die Kosten dieses „Parkmanagements“ sollten über die Bewirtschaftungskosten abgerechnet werden. Jahre später kam eine neue Hausverwaltung und die

wollte sich die gelebte Praxis mit einem Mehrheitsbeschluss absagen lassen. Auch in Zukunft sollten die Kosten des Parkmanagements über die Betriebskosten vorgeschrieben werden. Zwar stimmte die Mehrheit der Wohnungseigentümer zu, doch wurde dieser Beschluss von einem der Überstimmten erfolgreich bekämpft: Die Dienstleistungen seien nämlich, so der OGH, keine Maßnahmen der Liegenschaftsverwaltung, zumal sie mit der Verwaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft in keinem Zusammenhang stünden. Die Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft besteht aber nur in Angelegenheiten der Liegenschaftsverwaltung – und kann auch nicht durch vertragliche Vereinbarungen erweiterbar werden. Also war der Beschluss nichtig. Daher sind auch Aufwendungen für vom

Concierge-Service durchgeführte Wachdienste und Kontrollgänge, die nicht direkt der Erhaltung der gemeinschaftlichen Teile einer Wohnhausanlage dienen, nicht vom Verwaltungsbegriff umfasst; da Objektsicherheitsprüfungen nach ÖNORM B 1300 durch Fachleute zu erfolgen haben, lassen sie sich auch damit nicht rechtfertigen.

## Konsumentenschutz als Hürde

In der Praxis sucht man freilich nach alternativen Möglichkeiten, um die Bedürfnisse des Marktes nach solchen Service-Angeboten zu bedienen. So wird dem Vernehmen nach versucht, die einzelnen Wohnungseigentümer ad personam vertraglich zur anteiligen Kostentragung für die Concierge-Services zu verpflichten. Dazu wird der Dienstleistungsvertrag zunächst vom Bauträger abgeschlossen;

dann wird mit dem jeweiligen Wohnungskäufer eine Übernahmeverpflichtung vereinbart. Das könnte freilich schon an den Hürden des zwingenden Verbraucherschutts scheitern, insbesondere wegen Verletzung des sogenannten Transparenzgebotes. Denn häufig dürfte der Kauf- und Bauträgervertrag nur einen knappen Hinweis auf den Inhalt eines derartigen Service- und Dienstleistungsvertrages enthalten, den konkreten Leistungsumfang und die Höhe des Entgelts aber nicht genau umschreiben. Häufig ist dem Bauträgervertrag auch der konkrete Vertragstext eines derartigen Vertrages nicht angeschlossen, der die vorhin dargestellten Einzelwirkungen des Transparenzgebotes erfüllen könnte. Aber selbst für den Fall, dass der Vertragstext dem Wohnungskäufer bei Abschluss des Bauträgervertrages vorläge, wäre dieser – auch außerhalb des Konsumentenschutzgesetzes – im Hinblick auf das ABGB als „Vertragsformblatt“ zu qualifizieren. Demnach sind darin enthaltene Nebenbestimmungen, sofern sie gröblich benachteiligend sind, nichtig; wurde etwa für den Fall der vorzeitigen Kündigung eine Abschlagszahlung vereinbart, wäre diese unwirksam. Die Übernahmeverpflichtung im Wohnungskaufvertrag könnte schließlich auch unter die „rechtsunwirksamen Vereinbarungen“ im Wohnungseigentumsgesetz fallen.

Mag. Christoph Rechberger ist Rechtsanwältin in Wien. [kanzlei@kanzle-rechberger.at](mailto:kanzlei@kanzle-rechberger.at)

## Podiumsdiskussion

### „Roboter-Anwälte: Kollegen oder Konkurrenz?“

Die Digitalisierung macht sich jetzt auch in der Rechtsberatung breit: Legal Tech ist das beherrschende Zukunftsthema der Branche. Viele Anwaltskanzleien erhoffen sich aus dem verstärkten Einsatz des Computers zumindest eine Verbesserung interner Abläufe. Aber wie weit kann auch echte juristische Arbeit automatisiert werden, von der Recherche in Datenbanken bis zur kompletten Erledigung einer Vielzahl gleichgelagerter Rechtsstreitigkeiten? Müssen Anwälte gar die Konkurrenz durch Roboter fürchten?

**Darüber diskutieren:**  
**Daniela Feuersinger**, Leitung Unternehmensstrategie und -kommunikation, BRZ  
**Sophie Martinetz**, Gründerin Future-Law  
**Alexander Rapatz**, Partner und Compliance Officer, Venionaire Capital  
**Alberto Sanz de Lama**, Geschäftsführer, LexisNexis  
**Hariolf Wenzler**, Chief Strategy Officer, Baker McKenzie

**Moderation:**  
**Benedikt Komenda**, Chef vom Dienst Rechtspanorama, „Die Presse“

**Zeit und Ort:**  
 Dienstag, 7. 11. 2017, Einlass: 18.30 Uhr,  
 Beginn: 19 Uhr  
 k47.wien day & night lounge, penthouse,  
 Franz-Josefs-Kai 47, 1010 Wien

**Eintritt frei!**  
 Die Teilnehmerzahl ist beschränkt  
 Anmeldung bis 3. 11. 2017 unter:  
[DiePresse.com/roboteranwaelte](http://DiePresse.com/roboteranwaelte)

## LEGAL & PEOPLE

### Branchen-News aus der Welt des Rechts

**Theresa Lotter** unterstützt das CMS-Team. [Begrüßung]

**Gute Stimmung beim DLA Piper Herbstfest.** [Begrüßung]

**Florian Cvak** leitete den Deal bei Schindler. [Begrüßung]

### Einsteiger der Woche

Das Team der Rechtsanwaltskanzlei CMS wird ab sofort von **Theresa Lotter** als Rechtsanwältin unterstützt. Ihre Tätigkeitsschwerpunkte liegen im Bank- und Kapitalmarktrecht sowie im Gesellschafts- und Unternehmensrecht.

### Event der Woche

Mitte Oktober hatte die Anwaltskanzlei DLA Piper zum jährlichen traditionellen Herbstfest in die Albertina geladen. Nach einem exklusiven Ausstellungsbesuch standen ein Flying Dinner und erlesene Weine auf dem Programm. „Wir freuen uns über die große positive Re-

sonanz auf unser Herbstfest. Die Albertina hat uns heuer den perfekten Rahmen dafür geboten“, sagt **David Christian Bauer**, Country Managing Partner von DLA Piper Weiss-Tessbach.

Die Rechtsanwaltskanzlei CMS hat die Cosmo Consult-Gruppe bei der Übernahme des österreichischen IT-Spezialisten FWI beraten. Geleitet wurde das CMS-Team von Partnerin **Sibylle Novak**, Corporate, Tax. Komplettiert wurde das Team von den drei auf Corporate/M&A spezialisierten Rechtsanwältinnen **Anna Wieser**, **Lena Winkler** und **Oliver Werner**.

Die Kanzlei Schindler Attorneys hat gebrauchtwagen.at beim Verkauf des digi-

talen Marktplatzes im Rahmen eines Share Deals beraten. Das Team wurde von Partner **Florian Cvak**, Gesellschaftsrecht/M&A, geleitet. Unterstützt wurde er von Partner **Martin Abram**, Gesellschaftsrecht, Partnerin **Barbara Klinger**, Arbeitsrecht, Counsel **Lars Gläser**, Steuerrecht, und den beiden Associates **Martin Lanner**, Arbeitsrecht, und **Martina Wondrak**, Gesellschaftsrecht.

**LEGAL & PEOPLE**

ist eine Verlagsreihe der „Die Presse“ Verlags-Gesellschaft mb.H. & Co KG

**Koordination:** Robert Kamperfer  
 E-Mail: [robert.kamperfer@diepresse.com](mailto:robert.kamperfer@diepresse.com)  
 Telefon: +43/(0)1/514 14 263