



Verpflichtung des Verwalters zur Bekanntgabe der Zustellanschriften der Wohnungseigentümer an andere Wohnungseigentümer?

Der OGH hatte sich neulich mit der Frage auseinanderzusetzen, ob der Verwalter im Wohnungseigentum verpflichtet ist, einzelnen Wohnungseigentümern im Interesse der Einleitung einer gemeinschaftlichen Willensbildung die Zustelladressen der übrigen Wohnungseigentümer bekanntzugeben (5 Ob 175/08h). Dem Grunde nach wurde diese Verpflichtung bejaht, zumal ja gemäß § 25 Abs 1 letzter Satz WEG den Wohnungseigentümern die Möglichkeit, auf das Zustandekommen einer Eigentümerversammlung auch ohne Tätigwerden des Verwalters hinzuwirken, offensteht. Lehnen aber die übrigen Wohnungseigentümer die Weitergabe ihrer Adressen ab, kann dem Verwalter nicht zugemutet werden, zu entscheiden, ob das Interesse einzelner Wohnungseigentümer zur Einleitung einer gemeinschaftlichen Willensbildung höher zu bewerten ist als das Interesse der anderen auf Schutz ihrer Privatsphäre.

→ **Zum Sachverhalt**

Eine Wohnungseigentümerin forderte die bestellte Hausverwalterin auf, ihr die Anschriften sämtlicher Wohnungseigentümer der betreffenden Liegenschaft bekanntzugeben. Die Hausverwalterin verweigerte dies mit Hinweis darauf, dass einige Wohnungseigentümer die Weitergabe ihrer Adressen an dritte Personen ausdrücklich untersagt hätten.

→ **OGH: Verpflichtung zur Weitergabe der Adressen dem Grunde nach „ja“...**

Der OGH beurteilte rechtlich, dass zu den gemeinschaftsbezogenen Interessen eines Wohnungseigentümers (zu deren Wahrung der Verwalter gem § 20 Abs 1 erster Satz WEG ausdrücklich verpflichtet sei) auch sein Individualrecht auf Einberufung und Abhaltung von Eigentümerversammlungen oder Einleitung eines sonst erforderlichen Willensbildungsverfahrens gehöre. In diesem Zusammenhang **müsse der Verwalter einem solchen Wohnungseigentümer Namen und Anschriften der übrigen Wohnungseigentümer und allfällige Zustellbevollmächtigte mitteilen** (zumal ja die Zustellung der Einberufung einer Eigentümerversammlung [oder auch eines Umlaufbeschlusses, Anm CK] an die Anschrift des Wohnungseigentumsobjekts oder aber, wenn eine andere inländische Zustellanschrift bekanntgegeben wurde, an diese zu erfolgen hat).

→ **Im Anlassfall aber „nein“...**

Diese grundsätzliche Verpflichtung des Verwalters finde aber dort ihre Grenze, wo der Verwalter durch entgegengesetzte Weisungen von Miteigentümern in einen Interessenkonflikt gerät. Dabei müsse es sich nicht notwendigerweise um gemeinschaftsbezogene Interessen handeln. So könne im Einzelfall der ausdrücklich erklärte Wunsch von Wohnungseigentümern, von einem bestimmten anderen Wohnungseigentümer nicht durch Kontaktaufnahmen behelligt zu werden, als beachtliches Interesse bewertet werden. **Vom Hausverwalter könne nicht verlangt werden, zu entscheiden, welches Interesse berücksichtigungswürdiger sei, ob es das des einzelnen Wohnungseigentümers auf Herausgabe der Adressen oder das der übrigen Wohnungseigentümer auf Schutz ihrer Privatsphäre sei.**

→ **Wie kann nun ein einzelner Wohnungseigentümer eine gemeinschaftliche Willensbildung initiieren?**

Der OGH räumt ein, dass sich der Anspruch eines Wohnungseigentümers gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern, die ihre Adresse nicht preisgeben wollen, allenfalls aus gegenseitigen Schutz- und Treuepflichten in Ansehung der Rechtsgemeinschaft, der sie angehören, ableiten ließe. Ein solcher Anspruch wäre aber im streitigen Verfahren gegen die einzelnen Wohnungseigentümer (und daher nicht gegen den Verwalter) durchzusetzen.

Es sei auch denkbar, dem einzelnen Wohnungseigentümer sein Minderheitsrecht auf Einberufung einer Eigentümerversammlung auch auf andere Weise zu gewährleisten, etwa indem der Verwalter ersucht wird, Ladungen zu Eigentümerversammlungen weiterzuleiten.

FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer

c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

east real group

online hausverwaltung & immobilientreuhand AG
kreuzgasse 70 | 1180 wien
www.onlinehausverwaltung.at
call1@onlinehausverwaltung.at