



Zum Einsichtsrecht des Wohnungseigentümers in die die Eigentümergeinschaft betreffenden Konten

Gemäß § 20 Abs 6 WEG hat der Verwalter im Wohnungseigentum alle die Eigentümergeinschaft betreffenden Ein- und Auszahlungen entweder über ein für jeden Wohnungseigentümer einsehbares Eigenkonto der Eigentümergeinschaft oder über ein ebenso einsehbares Anderkonto (Treuhandkonto) durchzuführen. Zum – jederzeitigen! – Einsichtsrecht des Wohnungseigentümers hat sich nun der OGH (5 Ob 9/10z) zu Wort gemeldet.

Rechtliche Beurteilung des OGH:

Der OGH verweist in seiner rechtlichen Beurteilung auf die Gesetzesmaterialien zum WEG 2002¹: *„Einsehbarkeit des Kontos bedeutet selbstverständlich nicht etwa, dass jeder Wohnungseigentümer mit einer Kontokarte auszustatten wäre, mit deren Hilfe er dann unmittelbar beim Bankinstitut den Kontostand abfragen könnte. Vielmehr ist diese Anordnung so zu verstehen, dass jedem Wohnungseigentümer jederzeit Einsicht in die Bankbelege und -auszüge über dieses Konto zu gewähren ist.“*

Als Konsequenz folgt daraus nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats, dass der Verwalter dem Wohnungseigentümer Einsicht in die Kontobelege zu gewähren hat, und zwar „so oft dieser es verlangt“, welches Recht nur durch das Schikaneverbot (= Verbot der missbräuchlichen – weil mit Schädigungsabsicht verbundenen – Inanspruchnahme von Rechten; § 1295 Abs 2 ABGB) beschränkt wird (5 Ob 11/08s). Von einem derartigen Rechtsmissbrauch kann bei einer Beendigung des Verwaltungsvertrags in Anbetracht der den Verwalter ohnedies treffenden Rechnungslegungsverpflichtung (§ 31 Abs 3 WEG) keine Rede sein.

Anmerkung:

Unterscheide von der gemäß § 20 Abs 6 WEG dauerhaften Verpflichtung des Verwalters zur Einsichtsgewährung in die die Eigentümergeinschaft betreffenden Konten (BK, Rücklage, ...) die periodisch wiederkehrenden (§ 20 Abs 3 und § 34 WEG) oder bei Beendigung der Verwaltung entstehenden (§ 31 Abs 1 WEG) Abrechnungspflichten des Verwalters.

¹ JAB 1050 BlgNR 21. GP 6 zu § 20 Abs 6 WEG 2002.

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

east real group

online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh
kreuzgasse 70 | 1180 wien
www.onlinehausverwaltung.at
service@onlinehausverwaltung.at