

Recht so!

Was der Immobilien-Rechtsexperte rät. Von Thomas In der Maur

Der gläserne Hausverwalter

BETRIEBSKOSTEN. Wohnungseigentümer haben jederzeit das Recht auf Einblick in den Zahlungsverkehr der Hausverwaltung.

Seit dem Jahr 2002 ist der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet, den gesamten die Eigentümergeinschaft betreffenden Zahlungsverkehr über ein gesondertes Konto abzuwickeln, das für jeden Wohnungseigentümer einsehbar ist. Unter Experten herrschte nun lange Rätselraten, was denn mit der Einsehbarkeit des Kontos für jeden Wohnungseigentümer gemeint sein könnte. Im Zentrum der damals neu geschaffenen Bestimmung stand nämlich die Absicht, Verwalter zu verpflichten, für jede Eigentümergeinschaft ein eigenes (konkurs- und exekutionssicheres) Konto zu führen. Die Frage, wann und unter welchen Bedingungen die Eigentümer das Konto einsehen können, blieb unregelt.

Nun hat der Oberste Gerichtshof in einer aktuellen Entscheidung dem Rätselraten ein Ende gesetzt. Einem Wohnungseigentümer war die Einsicht in die Bankkontobelege von dem Verwalter mit dem Argument verwehrt worden, die Einsicht könne nur anlässlich der Jahresabrechnung oder bei Vorliegen wichtiger Gründe verlangt werden. Ein jederzeitiges Recht auf Einsicht in die Kontounterlagen würde die Pflichten des Verwalters bei Weitem überspannen und einen Aufwand erzeugen, der vom Verwalterhonorar nicht gedeckt sei. Die Verpflichtung, jedem Wohnungseigentümer jederzeit Einsicht gewähren zu müssen, würde die Hausverwaltungen lahmlegen.

Während das Bezirksgericht diese Ansicht des Verwalters noch teilte, war der Oberste Gerichtshof gegenteiliger Ansicht. Er verwies darauf, dass sowohl den Gesetzesmaterialien aus dem Jahr 2002 als auch den entsprechenden Bestimmungen des ABGB zu entnehmen ist, dass jeder Wohnungseigentümer jederzeit in die Bankkontounterlagen Einsicht nehmen kann. Vor der missbräuchlichen Ausübung des Rechts auf Einsicht schütze den Verwalter ausschließlich das so genannte Schikaneverbot. Für Verwalter, die dadurch eine administrative Überforderung befürchten, hat das Höchstgericht auch gleich einen praktischen Tipp parat: Die Verwalter können ja gleich eine zweite Belegmappe über die Bankkonten anlegen.

Bemerkenswert ist, dass der Wohnungseigentümer zwar nun jederzeit alle Bankbelege einsehen kann, nicht aber die sonstigen Hausverwaltungsunterlagen (z. B. Rechnungen, die einen Bankbeleg erst verständlich machen). Die Einsicht in die sonstigen Belege hat der Verwalter weiterhin nur im Rahmen der Jahresabrechnung oder bei Vorliegen wichtiger Gründe zu gewähren. ●

Mag. Thomas In der Maur ist Immobilienexperte der Anwaltskanzlei Höhne, In der Maur & Partner in Wien. www.immobiliennrecht.at

ILLUSTRATION: JÖRG WOLLMANN

Recht kurz

+++ Richtige Verwalterabrechnung

Nach einer Entscheidung des OGH ist eine Abrechnung des Verwalters im Wohnungseigentum nur dann gesetzeskonform, wenn nicht nur bei den Ausgaben, sondern auch bei den Einnahmen eindeutig feststellbar ist, wer wann welche Zahlungen aus welchem Rechtsgrund geleistet hat.

+++ Versicherungspflicht für Immobilienreuhänder

Nach Ablauf einer Übergangsfrist sind nun alle Immobilienmakler, Immobilienverwalter und Bauträger verpflichtet, über eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung mit einer Mindestversicherungssumme von 100.000 Euro pro Schadensfall zu verfügen.

