

Mietrecht

WRN 2009 – „Problemkind“ Kautions

Steuerrecht

Gegengutachten und Aussageverweigerung
von Sachverständigen

Zivilrecht

Rechtsprechungs-
übersicht

Schlüssiges Zustandekommen
eines Maklervertrags

Forum Immobilientreuhänder

Informationspflicht des Wohnungseigentums-
verwalters gegenüber dem Makler

Informationspflicht des WE-Verwalters gegenüber dem Makler

CHRISTOPH KOTHBAUER

§ 20 WEG;
§ 3 Abs 3
MaklerG

Wohnungseigentum;
Verwalter;
Makler;
Vermittlung;
Aufklärungspflichten

Eine in letzter Zeit öfter gestellte Frage betrifft das Zusammenspiel Verwalter-Makler iZm der Vermittlung der Veräußerung eines mit WE verbundenen Miteigentumsanteils: Die ihn treffende strenge Beratungshaftung gegenüber seinen Auftraggebern (im konkreten Zusammenhang: insb gegenüber dem Käufer¹⁾) verpflichtet den Makler, umfangreiche Informationen über das WE-Objekt und weitere für den Erwerber erhebliche Umstände (WE-Vertrag, Nutzwertgutachten bzw -festsetzung, Vereinbarungen über abweichende Aufteilungsschlüssel sowie abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten, Benützungvereinbarungen, Abrechnungen, aktuelle Höhe der Rücklage und aktuell bestehende Zahlungsrückstände, Vorausschauen, Beschlüsse, Protokolle, Pläne, Bescheide etc) einzuholen, um seinen Aufklärungspflichten nachkommen zu können. Dabei vermag der veräußernde Wohnungseigentümer sehr oft dem Makler nicht alle benötigten Informationen zu erteilen, sei es, weil er sie nie erhalten hat oder aber (häufiger), weil er die mit seinem seinerzeitigen Eigentumserwerb, der Ausübung seines Eigentumsrechts und der laufenden Verwaltung der Liegenschaft zusammenhängenden und erlangten Unterlagen nicht (mehr) auffinden kann. Es ist daher naheliegend, dass der beauftragte Makler den Verwalter der Liegenschaft kontaktiert, um die benötigten Unterlagen und Dokumente zu erhalten. Dabei stellt sich die Frage, ob und unter welchen Bedingungen der Verwalter dem im Auftragsnamen des Wohnungseigentümers agierenden Makler die entsprechenden Informationen herauszugeben hat.

■ Informationspflicht dem Grunde nach:

Sofern Unterlagen und Dokumente begehrt werden, die dem Wohnungseigentümer vom Verwalter trotz entsprechender Informationspflicht des Verwalters gar noch nie übermittelt wurden, dann besteht freilich nicht der geringste Zweifel, dass der Verwalter zur (nachträglichen) Erfüllung seiner Verwalterpflichten im Wege der Herausgabe der begehrten Informationen an den Makler angehalten ist.

Schwieriger ist die Frage zu beantworten, wenn es sich um Unterlagen und Dokumente handelt, die dem Wohnungseigentümer vom Verwalter bereits ordnungsgemäß übermittelt wurden oder die sonst bereits in seinen Besitz gelangt sind. In diesem Falle könnte nämlich der Verwalter die (nochmalige) Herausgabe mit dem Argument verweigern, seinen diesbezüglichen Pflichten ja bereits nachgekommen zu sein bzw kein schutzwürdiges Interesse des Wohnungseigentümers an der Herausgabe von Unterlagen und Dokumenten bestehe, die ihm schon aus anderen Gründen zugegangen sind.

ME wird man aber vor dem Hintergrund der den Verwalter treffenden vertraglichen Schutz- und Sorgfaltspflichten gegenüber den Wohnungseigentümern²⁾ und einem praktischen (und der Rechtssicherheit im zu vermittelnden Veräußerungsgeschäft dienenden) Bedürfnis folgend wohl doch eher von einer **Informationspflicht des Verwalters** auszugehen haben, **soweit**

die (nochmalige) Erteilung der Information bzw Übermittlung von Unterlagen und Dokumenten dem Verwalter zumutbar ist und es seitens des begehrenden Wohnungseigentümers bzw Maklers zu keinem Rechtsmissbrauch (= schikanöse Rechtsausübung)³⁾ kommt.

■ Honorierung:

Unter dem Aspekt der soeben angesprochenen Zumutbarkeit ist freilich zu beachten, dass vom Verwalter nicht verlangt werden kann, die (nochmalige) Herausgabe bestimmter Unterlagen und Dokumente unentgeltlich vorzunehmen. **Es ist der Verwalter daher berechtigt, für die nochmalige Übermittlung von Abrechnungen, Vorausschauen, Beschlüssen, Protokollen etc und die Übermittlung sonstiger begehrter Unterlagen** (WE-Vertrag, sonstige Vereinbarungen, Pläne, Bescheide, etc ...) **einen angemessenen Kostenersatz zu verlangen**, der nicht bloß die Kosten der Vervielfältigung und Übersendung umfasst, sondern auch den mit der Bearbeitung der Anfrage verbundenen Zeitaufwand.

Eine diesbezügliche Ausnahme stellt freilich die in § 20 Abs 6 WEG normierte Verpflichtung dar, dem Wohnungseigentümer jederzeit Einsicht in das Eigenkonto der Eigentümergemeinschaft oder das Anderkonto des Verwalters (bzw jeweils eine Mehrzahl solcher Konten) zu gewähren. Hierbei handelt es sich um eine dauerhafte Verpflichtung, die daher vom Wohnungseigentümer auch jederzeit eingefordert werden kann, soweit dem nicht der Einwand schikanöser Rechtsausübung entgegensteht.⁴⁾ Insofern wird die Erfüllung dieser Verwalterpflicht nicht an ein gesonderter Honorar geknüpft werden können sondern im Zweifel (sofern also im Verwaltungsvertrag nicht ausdrücklich anderes vereinbart wurde) im vereinbarten Verwaltungshonorar aufgehen.

Praxistipp:

Im Lichte der dargestellten „Lösungsoption“ („*Informationspflicht des Verwalters: ja, aber nicht unentgeltlich*“) empfiehlt es sich freilich, vertragliche Vorsorge zu treffen: **Für den Fall, dass der Verwalter lediglich aufgrund des Wunsches oder Verlangens einzelner WE tätig wird, sollte dafür möglichst schon im Verwaltungsvertrag ein Honoraranspruch des Verwalters ausdrücklich vereinbart werden.**

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh in Wien.

Kontakt: c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

- 1) Vgl hierzu etwa *Kriegner*, Der Immobilienmakler – Pflichten und vertragliche Haftung (2007) und *Kothbauer*, *immolex* 2007, 352.
- 2) Der zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter abgeschlossene Verwaltungsvertrag entfaltet insofern Schutzwirkung zugunsten Dritter, nämlich der einzelnen Wohnungseigentümer.
- 3) Siehe zum Schikaneverbot § 1295 Abs 2 ABGB.
- 4) Siehe hierzu zuletzt 5 Ob 11/08s = *immolex* 2008/118, 278 f (*Prader*).