

WEG

Belegprüfungsrecht nach § 18 Abs. 4 WEG: So nehmen Eigentümer Einsicht und so dokumentiert der Verwalter

Belegprüfungsrecht nach § 18 Abs. 4 WEG: welche
Unterlagen eingesehen werden dürfen, in welcher Form

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

9. Juli 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Rechtsgrundlage § 18 Abs. 4 WEG und der Anspruch auf Einsicht
- 02 Umfang: Buchhaltung, Verträge, Beschlüsse,
Versicherungsunterlagen
- 03 Form: Vor-Ort-Einsicht, digitale Kopien, Kostenerstattung
- 04 Grenzen: DSGVO-Schwärzungen, schikanöse Anfragen
- 05 Verwalter-Workflow: Termin, Begleitung, Protokoll, Versionierung
- 06 Take-aways

ZWEI WOCHEN VOR DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG LIEGT IM VERWALTERBÜRO EINE E-MAIL. EIN Eigentümer kündigt an, sämtliche Rechnungen, Verträge und Kontoauszüge des abgelaufenen Wirtschaftsjahres prüfen zu wollen. Er bittet um einen Termin innerhalb der nächsten Tage, möchte Kopien aller Belege erhalten und kündigt an, einen externen Berater mitzubringen. Im Anschluss meldet sich der Verwaltungsbeirat und fragt, wie weit dieser Anspruch eigentlich reicht und ob ein einzelner Eigentümer pauschal Zugriff auf alles fordern darf.

Die Antwort liegt in § 18 Abs. 4 WEG. Die Vorschrift räumt jedem Wohnungseigentümer ein eigenes, unabhängiges Recht ein, Einsicht in die Verwaltungsunterlagen zu nehmen. Sie ist eines der zentralen Kontrollinstrumente innerhalb der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) und gleichzeitig eine der Vorschriften, an denen Verwalter regelmäßig prozessual scheitern, wenn Termine, Reichweite und Dokumentation nicht sauber strukturiert sind. Dieser Beitrag erläutert die Rechtsgrundlage, den Umfang, die zulässigen Formen, die Grenzen sowie einen revisionssicheren Workflow für die Belegprüfung.

Rechtsgrundlage § 18 Abs. 4 WEG und der Anspruch auf Einsicht

§ 18 Abs. 4 WEG regelt seit der WEG-Reform 2020 ausdrücklich: „Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen.“ Damit hat der Gesetzgeber den Anspruch entkoppelt von einer konkreten Beschlussvorbereitung, vom Quorum oder von einer Beiratsentscheidung. Es handelt sich um ein Individualrecht, das jedem Eigentümer ohne weitere Voraussetzungen zusteht und das auch nicht durch Beschluss eingeschränkt werden kann. Anspruchsgegner ist nach dem Wortlaut die GdWE, in der Praxis erfüllt der Verwalter als Organ nach § 9b WEG diesen Anspruch.

Der sachliche Kontext ergibt sich aus § 19 WEG, der die ordnungsmäßige Verwaltung definiert, sowie aus § 28 WEG zur Abrechnung und Wirtschaftsplanung. Das Einsichtsrecht dient drei Funktionen: der individuellen Information des Eigentümers, der Vorbereitung sachgerechter Beschlüsse in der Versammlung und der Kontrolle des Verwalters. Verweigert der Verwalter die Einsicht oder verzögert er sie unangemessen, kommen Schadensersatzansprüche aus § 280 BGB in Betracht, ebenso eine Abberufung aus wichtigem Grund nach § 26 Abs. 3 WEG. Wer den Anspruch ernst nimmt, schützt sich also gleichzeitig vor Haftung und Vertrauensverlust.

Der Anspruch ist nicht an die Versammlungssaison gekoppelt. Eigentümer dürfen ihn jederzeit geltend machen, müssen aber Rücksicht auf zumutbare Öffnungszeiten und Vorlaufzeiten nehmen. Eine inhaltliche Begründung ist nicht erforderlich; das Motiv des Ei-

gentümers ist grundsätzlich unerheblich, solange die Anfrage nicht erkennbar missbräuchlich ist. Hintergrund und Abgrenzung zur Beiratstätigkeit finden Sie im Beitrag zum Verwaltungsbeirat nach § 29 WEG.

Umfang: Buchhaltung, Verträge, Beschlüsse, Versicherungsunterlagen

Der Begriff „Verwaltungsunterlagen“ ist weit zu verstehen. Erfasst sind sämtliche Dokumente, die die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums dokumentieren oder begründen. Dazu zählen insbesondere die laufende Buchhaltung mit allen Eingangsrechnungen, Belegen, Kontoauszügen der Gemeinschaftskonten, Kassenbüchern und Buchungslisten. Auch Gegenbuchungen, Stornos und Korrekturen gehören dazu, denn der Eigentümer muss die wirtschaftliche Lage der GdWE vollständig nachvollziehen können.

Zu den Vertragsunterlagen gehören Hausmeister-, Reinigungs-, Wartungs-, Energie-, Versorger- und Aufzugsverträge ebenso wie der Verwaltervertrag selbst. Versicherungsunterlagen umfassen die Wohngebäude-, die Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht- sowie etwaige D&O- oder Vermögensschadenhaftpflichtpolice, inklusive Nachträgen, Prämienrechnungen und Schadenakten. Ergänzend tritt die Beschlussammlung nach § 24 Abs. 7 WEG, deren Einsicht über § 24 Abs. 6 WEG zusätzlich abgesichert ist; eine systematische Pflege schützt vor Lücken, wie im Beitrag zur Beschlussammlung nach § 24 Abs. 7 WEG ausgeführt.

Auch Korrespondenz mit Behörden, Sachverständigengutachten, Wartungsprotokolle nach Betriebssicherheitsverordnung, Trinkwasseranalysen, energetische Nachweise nach dem Gebäudeenergiegesetz sowie Schriftverkehr im Rahmen von Mängelrügen oder Gewährleistungsverfahren zählen zu den Verwaltungsunterlagen. Der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung mit allen Anlagen sind ohnehin einsehbar; tiefer in die Systematik der Abrechnung führt der Beitrag zur Jahresabrechnung nach § 28 Abs. 2 WEG.

Nicht erfasst sind hingegen Unterlagen, die ausschließlich den internen Geschäftsbetrieb des Verwalters betreffen, etwa dessen interne Kalkulationen, Personalunterlagen oder Akten anderer betreuter Gemeinschaften. Ebenso scheidet die Einsicht in Unterlagen aus, die dem Sondereigentum eines anderen Eigentümers zugeordnet sind, soweit sie nicht zugleich gemeinschaftliche Belange berühren. Die saubere Trennung zwischen Gemeinschaftssphäre und Verwalter- bzw. Sondereigentumssphäre ist eine der wesentlichen Vorarbeiten jeder Belegprüfung.

Form: Vor-Ort-Einsicht, digitale Kopien, Kostenerstattung

Die klassische und vom Gesetzgeber als Regelfall vorgesehene Form ist die Vor-Ort-Einsicht in den Geschäftsräumen des Verwalters während der üblichen Geschäftszeiten. Der Eigentümer hat das Recht, sich Notizen anzufertigen, Belege zu sichten und durch eine sachkundige Person seiner Wahl begleitet zu werden, etwa durch einen Steuerberater, Rechtsanwalt oder Sachverständigen. Diese Begleitung ist Teil des Einsichtsrechts; der Verwalter kann sie nicht generell verweigern, solange keine schutzwürdigen Belange Dritter entgegenstehen.

Ein eigenständiger Anspruch auf Übersendung von Kopien oder digitalen Dateien besteht nach herrschender Auffassung nicht. Verwalter sollten dennoch praxisorientiert vorgehen: Die Bereitstellung eines digitalen Belegordners in einem geschützten Portal oder die Übersendung definierter Auszüge ist häufig effizienter als die Vor-Ort-Sichtung mehrerer Aktenordner und reduziert den eigenen Aufwand erheblich. Eine entsprechende Regelung lässt sich im Verwaltervertrag verankern, etwa die Bereitstellung eines digitalen Lesezugriffs für einen definierten Zeitraum vor der Versammlung.

Wer Kopien oder Scans ausfertigen lässt, kann eine angemessene Kostenerstattung verlangen. Üblich sind Pauschalen pro Seite oder pro Vorgang, die im Verwaltervertrag transparent ausgewiesen sein sollten. Die Pauschale darf den tatsächlichen Aufwand nicht überschreiten und keine Sanktionswirkung haben; pauschalierte Stundensätze für die Einsichtsbegleitung selbst sind nur zulässig, soweit sie dem Verwalter im Verwaltervertrag ausdrücklich zugebilligt wurden. Schweigt der Vertrag, ist die Begleitung Teil der ohnehin geschuldeten Verwaltungstätigkeit und nicht gesondert vergütungsfähig.

Eine reine Bring-Schuld der GdWE im Sinne einer Übersendung sämtlicher Unterlagen besteht nicht. Verwalter, die digital arbeiten, kombinieren in der Praxis beide Modelle: eine zentrale digitale Belegablage mit Lesezugriff für interessierte Eigentümer und ergänzend die Möglichkeit zur Vor-Ort-Einsicht für vertiefte Prüfungen oder physische Originaldokumente. Diese Kombination entspricht dem gesetzlichen Anspruch und reduziert gleichzeitig den Terminaufwand auf beiden Seiten erheblich.

Grenzen: DSGVO-Schwärzungen, schikanöse Anfragen

So weit der Anspruch reicht, so klar sind seine Grenzen. Die erste Grenze ergibt sich aus dem Datenschutz. Verwaltungsunterlagen enthalten personenbezogene Daten anderer Eigentümer, Mieter, Dienstleister oder Mitarbeiter. Der Anspruch des einsichtnehmenden Eigentümers aus § 18 Abs. 4 WEG steht in Konkurrenz zum Schutz dieser Personen, deren Datenschutzrechte sich ihrerseits aus der DSGVO ergeben, etwa aus dem Auskunftsanspruch nach Art. 15 DSGVO. Verwalter müssen vor der Einsicht prüfen, welche Daten zwingend offenzulegen sind und welche geschwärzt oder anonymisiert werden müssen.

Konkret betrifft das insbesondere Mahnhistorien einzelner Sondereigentümer, Bankverbindungen anderer Eigentümer, Gesundheits- oder Sozialdaten, Personalakten von Hausmeisterpersonal oder Schadenakten mit Angaben Dritter. Soweit diese Daten für die Prüfung der Wirtschaftsführung erforderlich sind, dürfen sie nicht pauschal verweigert werden; der einsichtnehmende Eigentümer hat ein legitimes Interesse an einer vollständigen Prüfung der Hausgeldforderungen. Eine Schwärzung sollte daher chirurgisch erfolgen und sich auf das beschränken, was über das berechtigte Prüfinteresse hinausgeht.

Die zweite Grenze ist das Schikaneverbot. Der Bundesgerichtshof hat in mehreren Entscheidungen klargestellt, dass das Einsichtsrecht nicht missbräuchlich ausgeübt werden darf. Ein Missbrauch kann vorliegen, wenn die Einsicht offensichtlich nur dazu dient, den Verwalter zu schikanieren, den Geschäftsbetrieb lahmzulegen oder Wettbewerbsinformationen zu erlangen. Auch eine quartalsweise Anforderung sämtlicher Belege ohne erkennbaren Zweck oder die Forderung nach sofortiger Einsicht außerhalb jeder zumutbaren Frist können missbräuchlich sein.

Verwalter sollten Missbrauchsvorwürfe jedoch zurückhaltend einsetzen. Die Beweislast für die Missbräuchlichkeit liegt bei der GdWE, und die Schwelle ist hoch. In der Praxis ist es klüger, einen problematischen Eigentümer mit einem klaren, transparenten Verfahren einzubinden, als die Einsicht zu verweigern und sich einer gerichtlichen Auseinandersetzung mit ungewissem Ausgang auszusetzen. Eine dokumentierte, sachliche Kommunikation entzieht jeder späteren Beschwerde die Grundlage.

Die dritte Grenze ist die Zumutbarkeit. Der Verwalter muss nicht binnen 24 Stunden sämtliche Ordner bereitstellen. Übliche Vorlaufzeiten von einer bis zwei Wochen sind regelmäßig akzeptiert, in stark beanspruchten Phasen wie der unmittelbaren Vorbereitung einer Versammlung auch länger. Maßgeblich ist, dass die Einsicht rechtzeitig vor der Versammlung tatsächlich möglich ist, sodass der Eigentümer seine Stimmrechte informiert ausüben kann.

Verwalter-Workflow: Termin, Begleitung, Protokoll, Versionierung

Ein revisionssicherer Belegprüfungsprozess folgt einer klaren Choreografie. Schritt eins ist die Annahme der Anfrage über einen definierten Eingangskanal, idealerweise per E-Mail oder über ein Eigentümerportal, sodass Zeitstempel und Absender dokumentiert sind. Der Verwalter bestätigt den Eingang innerhalb weniger Werktage, nennt einen Terminvorschlag und listet auf, welche Unterlagen zur Einsicht bereitstehen werden. Diese Bestätigung ist gleichzeitig die erste Etappe der späteren Beweissicherung.

Schritt zwei ist die inhaltliche Vorbereitung. Der Verwalter zieht die einschlägigen Belege des relevanten Wirtschaftsjahres zusammen, prüft Schwärzungserfordernisse und entscheidet, ob die Einsicht physisch, digital oder hybrid erfolgt. Bei einer digitalen Bereitstellung erhält der Eigentümer einen zeitlich befristeten Lesezugriff auf einen definierten Belegordner; bei der Vor-Ort-Einsicht reserviert der Verwalter einen Besprechungsraum und stellt sicher, dass ein Ansprechpartner verfügbar ist.

Schritt drei ist der Einsichtstermin selbst. Der Verwalter dokumentiert Beginn und Ende, die anwesenden Personen einschließlich etwaiger Begleitung, die eingesehenen Unterlagen und etwaige Anfragen nach Kopien. Ein kurzes Protokoll, das beide Seiten unterzeichnen oder das wenigstens per E-Mail bestätigt wird, schließt den Termin ab. Dieses Protokoll ist der Schlüsselbeweis im Streitfall, etwa wenn ein Eigentümer später vorträgt, ihm sei die Einsicht verweigert worden.

Schritt vier ist die Versionierung und revisionssichere Ablage. Jede ausgehändigte Kopie, jede digitale Bereitstellung und jede Schwärzung wird mit Zeitstempel, Bearbeiter und Zweck dokumentiert. Moderne Hausverwaltungssoftware bildet diesen Prozess in einem unveränderbaren Aktivitätsprotokoll ab, das nachträgliche Manipulationen ausschließt. Hintergrund und technische Anforderungen behandelt der Beitrag zum [Audit-Trail in der Hausverwaltungs-Software](#).

Schritt fünf ist die Nachbearbeitung. Sofern der Eigentümer im Anschluss Rückfragen stellt, beantwortet der Verwalter diese binnen einer angemessenen Frist schriftlich und nimmt die Korrespondenz zur Akte. Erkennbare Buchungsfehler, die im Rahmen der Einsicht aufgefallen sind, werden zeitnah korrigiert und in der nächsten Abrechnung berücksichtigt. Der Verwalter informiert in solchen Fällen auch den Beirat, sodass dessen Prüfungspflichten nicht ins Leere laufen.

Wer diese fünf Schritte standardisiert, verwandelt eine potenziell konfliktreiche Anfrage in einen geordneten, gut dokumentierten Vorgang. Gleichzeitig entsteht ein Datenbestand, der bei einer späteren Abberufungsdiskussion, bei einer Beschlussanfechtung oder bei einer Haftungsfrage als belastbarer Nachweis dient. Belegprüfung ist damit weniger eine lästige Pflicht als ein institutionalisierter Vertrauensbeweis gegenüber der Gemeinschaft.

Take-aways

- § 18 Abs. 4 WEG verleiht jedem Eigentümer ein individuelles, nicht einschränkbares Einsichtsrecht in die Verwaltungsunterlagen.
- Der Umfang reicht von der Buchhaltung über Verträge, Versicherungen und Beschlussunterlagen bis zu technischen Nachweisen.

- Die Vor-Ort-Einsicht ist der gesetzliche Regelfall; digitale Bereitstellung und Kopien gegen Kostenerstattung sind die praxisrelevante Ergänzung.
- Datenschutz nach Art. 15 DSGVO und das vom Bundesgerichtshof anerkannte Schikaneverbot setzen die Grenzen; Schwärzungen müssen gezielt erfolgen.
- Termin, Begleitung, Protokoll und Versionierung gehören zwingend in einen revisionssicheren Workflow; pflichtwidrige Verweigerung kann zu Schadensersatz nach § 280 BGB führen.

Fragen zum Belegprüfungsrecht nach § 18 Abs. 4 WEG? Erreichbar unter kontakt@immo-genio.de.