

Die Eigentumswohnung: Recht auf Belegeinsicht und Auskunft?

Es kommt immer wieder vor, dass Eigentümer vom Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft die Übersendung von Kopien einzelner Verwaltungsunterlagen begehren und konkret um Beantwortung verschiedenster Fragen zu Jahresabrechnungen, Wirtschaftsplänen oder sonstiger Verwaltungsangelegenheiten bitten. Nicht selten ist die dazu geführte Korrespondenz sehr umfangreich. Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte sich aktuell mit einem Fall zu befassen, in dem der Eigentümer zwischen Dezember 2005 und Januar 2009 insgesamt 98 Briefe an die Verwaltung gerichtet hatte (Urteil vom 11. Februar 2011-V ZR 66/10). Da seine Fragen aus Sicht des Eigentümers nicht zufrieden

stellend beantwortet wurden und seinem Wunsch auf Übersendung von Ablichtungen aus den Verwaltungsunterlagen nicht stattgegeben wurde, erhob er Klage. Der Forderung des Eigentümers auf Anfertigung und Übersendung von Ablichtungen aus den Verwaltungsunterlagen hat der BGH eine Absage erteilt. Der Eigentümer hat zwar ein Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen. Dieses Einsichtsrechts besteht auch nicht nur vor Erstellung der Jahresabrechnung, sondern es besteht fort, nachdem die Jahresabrechnung durch bestandskräftigen Beschluss genehmigt wurde und der Verwaltung Entlastung erteilt worden ist. Der Eigentümer muss weder


rechtliches Interesse an der Einsicht in die Verwaltungsunterlagen hat noch benötigt er eine Ermächtigung durch die anderen Wohnungseigentümer. Eine Grenze findet das Einsichtsrecht lediglich im Verbot des Rechtsmissbrauchs (§ 242 BGB) und im Schikaneverbot (§ 226 BGB). Der Kläger in dem vorliegenden Rechtsstreit hatte sich weder rechtsmissbräuchlich verhalten noch konnte man in seinen Anfragen eine Schikane sehen. Im Einzelfall kann diese Grenze aber überschritten sein.

Nach diesem Urteil des BGH wird das Informationsrecht des Eigentümers ausreichend dadurch gewährt, dass er die Unterlagen in den Geschäftsräumen der Verwaltung einsehen und dort auf eigene Kosten-Ablichtungen anfertigen (lassen) kann. Der BGH hat entschieden, dass die Einsicht in die Verwaltungsunterlagen grundsätzlich in den Geschäftsräumen der Verwaltung erfolgen muss und darf. Die Frage, ob bei großer Entfernung zwischen dem Sitz der Verwaltung und der Wohnungseigentumsanlage Zutrittsbarrierepunkte auf Seiten des Wohnungseigentümers dafür sprechen können, ihm die Einsicht in die Verwaltungsunterlagen am Ort der Anlage zu gewähren, waren im Streitfall nicht relevant, da der Sitz der Verwaltung von der Wohnungseigentumsanlage nur ca. 21 km entfernt lag. Nach allgemeiner Ansicht muss die Verwaltung die Unterlagen zudem vor oder bei einer Eigentümerversammlung am Ort der Versammlung zur Einsichtnahme bereit halten.

Da die Verwaltung nicht verpflichtet war, dem Eigentümer außerhalb der Geschäftsräume die Einsichtnahme in bestimmte

Unterlagen zu gewähren, war sie auch nicht verpflichtet, dem Eigentümer Ablichtungen dieser Unterlagen zu übersenden. Auch dann nicht, wenn der Eigentümer sich bereit erklärt, die Kosten dafür zu übernehmen.

Die strittige Frage, ob die Verwaltung verpflichtet ist, dem Eigentümer Einsicht in den internen Bericht des Beirates zu gewähren, hat der BGH in diesem Urteil offen gelassen.

Neben dem Recht auf Einsicht in Verwaltungsunterlagen verlangte der Eigentümer auch Auskunft zu der Jahresabrechnung und zu dem Wirtschaftsplan. Der Anspruch auf Auskunft zu Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan ist in erster Linie nicht ein individueller Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers, sondern ein Anspruch, der allen Wohnungseigentümern als unteilbare Leistung zusteht. Daher kann der einzelne Wohnungseigentümer die Auskunft grundsätzlich nur in der Wohnungseigentümerversammlung verlangen. Wenn die Wohnungseigentümer von diesem Auskunftsrecht keinen Gebrauch machen, dann hat jeder einzelne Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Auskunftserteilung. Daneben besteht ein individueller Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Auskunftserteilung, wenn es um Angelegenheiten geht, die ausschließlich ihn betreffen. In diesem Fall muss sich nicht vorher die Eigentümerversammlung mit der Angelegenheit befassen. Zur Wahrnehmung der Eigentümerrechte ist deshalb dringend zu empfehlen, an Eigentümerversammlungen persönlich teilzunehmen. Ist das nicht möglich, sollte genau überlegt werden, wer mit der Vertretung beauftragt wird. Nicht immer ist das die Verwaltung. 

Von: Rechtsanwältin Stefanie Bressel, Bremerhaven, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht www.kanzlei-im-zentrum.de

KANZLEI IM ZENTRUM

DR. ERNST FRANKE HAMMANN BRESSEL
NOTARE RECHTSANWÄLTE FACHANWÄLTE

Rechtsanwältin Stefanie Bressel

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



Die Spezialisierung erstreckt sich insbesondere auf folgende Fachgebiete:

- Gewerberaummiete
- Wohnungseigentum
- Maklerrecht
- Steuerrecht
- Vertragsgestaltung

Karlsburg 2 · 27568 Bremerhaven
Telefon (04 71) 3 91 99-0 · Telefax (04 71) 3 91 99-99
mail@kanzlei-im-zentrum.de · www.kanzlei-im-zentrum.de