

Wohnungseigentümer können auch Dritte damit beauftragen, Verwaltungsunterlagen der Wohnungseigentumsgemeinschaft einzusehen – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Saarbrücken (LG Saarbrücken) vom 26/04/2019, 5 S 31/18

I.

Um beurteilen zu können, ob bestimmte Verwaltungsmaßnahmen sinnvoll sind, sind Wohnungseigentümer immer wieder auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen der Wohnungseigentumsgemeinschaft (WEG) angewiesen. Insbesondere wenn die Jahresabrechnung beschlossen werden soll, ist es oftmals notwendig in die entsprechenden Belege Einsicht zu nehmen, um überprüfen zu können, ob die Jahresabrechnung ordnungsgemäß ist. Nicht immer wird ein Wohnungseigentümer dies selbst vornehmen. Die Entscheidung des LG Saarbrücken unterstreicht noch einmal, dass die Einsichtnahme auch auf Dritte übertragen werden kann.

II.

Der Kläger ist Wohnungseigentümer in einer WEG. Auf einer Eigentümerversammlung vom 13/12/2017 hat die WEG unter anderem die Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnungen für 2016 beschlossen. Der Kläger hat diesen Beschluss angefochten mit dem Argument, die Verwaltung habe der von ihm beauftragten Mieterin die Einsichtnahme in die Belege der Jahresabrechnung verwehrt. Das LG Saarbrücken hat der Anfechtungsklage stattgegeben. Jeder Wohnungseigentümer habe das Recht Einsicht in sämtliche Verwaltungsunterlagen zu nehmen. Ein besonderes rechtliches Interesse sei nicht notwendig. Die Einsichtnahme könne auch durch Dritte erfolgen. Hier sei zwar zur Wahrung der Geheimhaltungsinteressen der übrigen Miteigentümer ein berechtigtes Interesse notwendig. Dies sei im Fall des Klägers aufgrund dessen fehlender Sachkunde und der Stellung der beauftragten Mieterin und Vertrauten des Klägers gegeben. Da die Einsichtnahme vorsätzlich verweigert worden sei, sei der Beschluss über die Jahresabrechnung unabhängig davon aufzuheben, ob die verweigerte Einsichtnahme sich auf das Beschlussergebnis ausgewirkt habe.

III.

1.

Aus der Stellung als Wohnungseigentümer folgt das Recht jedes Wohnungseigentümers in sämtliche Verwaltungsunterlagen Einblick nehmen zu können. Die Entscheidung des LG Saarbrücken sollte für Verwalter Anlass sein bei der Verweigerung von Anträgen auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen Vorsicht walten zu lassen.

2.

Ebenso kann der betreffende Wohnungseigentümer diese Einsichtnahme auch auf Dritte übertragen. Zwar hebt das LG Saarbrücken zu Recht hervor, dass hier den Geheimhaltungsinteressen der übrigen Wohnungseigentümer Rechnung zu tragen sei. Die Tatsache, dass das LG Saarbrücken dann aber die Tatsache ausreichen lässt, dass die von dem Kläger auserwählte Person seine Mieterin sei, über bessere Sachkunde als er verfüge und seine Vertraute sei, zeigt aber dass im Zweifel diese Hürde eher niedrig ist.

3.

Wichtig an der Entscheidung des LG Saarbrücken ist auch, dass dieses den Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung aufgehoben hat ohne zu prüfen, ob das Abstimmungsergebnis anders ausgefallen wäre, wenn die Einsichtnahme gewährt worden wäre. Grundsätzlich gilt bei derartigen Fehlern das der Beweis geführt werden muss, dass der Fehler Einfluss auf das Abstimmungsergebnis hatte.

Beispiel: Verwaltung V versendet die Einladung zu einer Eigentümerversammlung versehentlich an eine falsche Adresse des Eigentümers E. Dieser kann daher nicht an der Versammlung teilnehmen. Bei der Abstimmung über die Jahresabrechnung waren alle anderen Eigentümer anwesend und haben alle für die Genehmigung gestimmt.

Im Beispielfall hätte die Anwesenheit des E nichts an dem Beschlussergebnis geändert; es hätte sich trotzdem eine Mehrheit ergeben.

Allerdings ist in der Rechtsprechung auch anerkannt, dass bei vorsätzlichen Verstößen der Verwaltung es nicht mehr darauf ankommt, ob der Fehler sich ausgewirkt hat. Hätte im Beispielfall die Verwaltung die Einladung vorsätzlich an eine falsche Adresse des E versandt oder es gar vorsätzlich unterlassen, ihn einzuladen, wäre der Beschluss über die Jahresabrechnung auf jeden Fall nichtig gewesen. Daher ist die Auffassung des LG Saarbrücken, dass der Beschluss unabhängig von Auswirkungen des Fehlers auf das Beschlussergebnisses aufzuheben sei im Einklang mit dieser Rechtsprechung. Verwaltungen sollten vorsichtshalber davon ausgehen, dass bei einer untersagten Belegeinsicht auch andere Gerichte sich dieser Rechtsprechung anschließen.

IV.

Wohnungseigentümer können jederzeit Einsicht in alle Verwaltungsunterlagen nehmen. Dieses Einsichtsrecht können sie grundsätzlich auch auf Dritte delegieren. Die Auswahl dieser Person muss aber sorgfältig erfolgen, da ein berechtigtes Interesse bestehen muss, dass gerade diese Person die Einsichtnahme vornimmt. Ob im Einzelfall die Auswahl des Vertreters ordnungsgemäß ist kann schwierig zu entscheiden sein. Hier ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.