

Die Informationspflichten des Verwalters

Von Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Árpád Farkas, Vorsitzender des BWE Kreisverband Aachen e.V.

In einem Urteil vom 11.02.2011 (Az.: V ZR 66/10) hat der Bundesgerichtshof (BGH) die Voraussetzungen und Reichweite des Einsichts- und Auskunftsanspruchs eines Wohnungseigentümers gegenüber dem Verwalter beschrieben. Nach einer Darstellung ihres Inhalts nimmt der folgende Beitrag die Entscheidung des BGH zum Anlass, um allgemein über die Informationspflichten des Verwalters einer Wohnungseigentumsanlage zu berichten.

1. Die Entscheidung

In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Fall verlangte ein Wohnungseigentümer von dem Verwalter die Übersendung von Ablichtungen näher bezeichneter Verwaltungsunterlagen, Auskunft zur Jahresabrechnung 2007, zum Wirtschaftsplan 2009 und zu weiteren Verwaltungsangelegenheiten. Das Verhältnis zwischen dem Eigentümer und dem Verwalter war offensichtlich schon vor dem gegenständlichen Klageverfahren erheblich vorbelastet. Hatte doch der Eigentümer noch an einer keiner einzigen Eigentümerversammlung unter dem beklagten Verwalter teilgenommen und im Verwaltungszeitraum zwischen Dezember 2005 und Januar 2009 in 98 (!) Schreiben schriftliche Auskunft zu diversen Fragen der Verwaltung gewünscht. Fragen, die von dem Verwalter sogar beantwortet wurden.

1.1. Einsicht in Verwaltungsunterlagen

Zunächst stellte der BGH in seiner Entscheidung fest, dass jeder Wohnungseigentümer nach den §§ 675, 666 BGB in Verbindung mit dem Verwaltervertrag einen Anspruch gegen den Verwalter auf Gewährung von Einsicht in sämtliche Verwaltungsunterlagen hat. Dieser Anspruch besteht auch noch nach der bestandskräftigen Genehmigung der Abrechnung und nach der Entlastung des Verwalters fort, weil die Einsicht auch der Überprüfung der Verwaltertätigkeit dient (BGH a.a.O., Rn. 8). Seine Grenze findet das Einsichtsrecht lediglich im Schikaneverbot und im Grundsatz von Treu und Glauben.

- Grundsätzlich kein Recht auf Übersendung -

Allerdings hat der Eigentümer grundsätzlich kein Recht auf Übersendung von Ablichtungen bestimmter Verwaltungsunterlagen, selbst wenn er die Kosten hierfür übernehmen will. Trifft der Verwaltervertrag keine andere Regelung, ist nach Auffassung des BGH „Leistungsort“ der Einsichtnahme entsprechend der Grundregel in § 269 BGB der Geschäftssitz des Verwalters. Der Schwerpunkt der Verwaltertätigkeit liegt nämlich nicht am Ort der Wohnungseigentumsanlage sondern in den Geschäftsräumen des Verwalters. Dort werden die überwiegenden Aufgaben der Verwaltung erledigt. Ist aber Leistungsort der Geschäftsraum des Verwalters und nicht die Wohnungseigentumsanlage, kann der Eigentümer nicht die Übersendung der Unterlagen sondern nur Einsicht in die Unterlagen im Geschäftsraum verlangen.

- Ablichtungen zulässig -

Dort darf er sich dann aber auch auf eigene Kosten Ablichtungen fertigen oder fertigen lassen.

Offen ließ der BGH in seiner Entscheidung die Fragen, ob der Verwalter Unterlagen vor oder bei einer Eigentümerversammlung am Versammlungsort zur Einsichtnahme bereithalten muss und ob bei einer großen Entfernung zwischen den Geschäftsräumen des Verwalters und der Eigentumsanlage ausnahmsweise doch die Einsichtnahme am Ort der Anlage zu gewähren sei. Bisher entspricht es der allgemeinen Ansicht, dass der Verwalter Unterlagen bei einer Eigentümerversammlung am Versammlungsort bereit zu halten hat (so z.B. OLG Köln, NZM 2007, 366). Ob eine große Entfernung zwischen der Anlage und den Geschäftsräumen des Verwalters dazu führt, dass die Einsichtnahme am Ort der Anlage zu gewähren ist, wird noch unterschiedlich beantwortet. Das OLG Köln (NZM 2002, 221) bejaht diese Frage. Es bleibt abzuwarten, wann der BGH sich dieser offenen Problematik annehmen wird.

1.2. Auskunft zu Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan

Von dem Einsichtsrecht zu unterscheiden ist der ebenfalls aus den §§ 675, 666 BGB in Verbindung mit dem Verwaltervertrag folgende Anspruch des Eigentümers gegen den Verwalter auf Auskunft zu der Jahresabrechnung und zu dem Wirtschaftsplan. Anders als bei dem Einsichtsrecht handelt es sich bei dem Auskunftsanspruch nach Ansicht des BGH nicht um einen Individualanspruch des einzelnen Eigentümers sondern um einen allen Wohnungseigentümern als unteilbare Leistung zustehenden Anspruch (BGH a.a.O., Rn. 14).

- Auskunftsrecht steht grundsätzlich nur allen Eigentümern zu -

Damit kann und darf ein einzelner Wohnungseigentümer Auskunft grundsätzlich nur in der Eigentümerversammlung verlangen. Erst wenn die Wohnungseigentümer von ihrem Auskunftsrecht keinen Gebrauch machen oder die Eigentümergemeinschaft einen einzelnen Eigentümer ermächtigt, kann der Auskunftsanspruch von einem einzelnen Eigentümer eigenständig geltend gemacht werden.

Nur ausnahmsweise lässt der BGH von Anfang an eine individuelle Geltendmachung des Auskunftsanspruchs zu. Nämlich dann, wenn sich das Auskunftsverlangen auf Angelegenheiten bezieht, die ausschließlich einen Eigentümer betreffen. Eine Vorbefassung auf einer Eigentümerversammlung oder eine Ermächtigung zur Geltendmachung des Auskunftsanspruchs ist dann nicht erforderlich.

1.3. Auskunft zu „weiteren Verwaltungsangelegenheiten“

Zuletzt stellte der BGH in der Entscheidung nochmals heraus, dass der Auskunftsanspruch nicht dazu dient „herauszufinden, ob eine Erörterung der in den Fragen angesprochenen Punkte auf einer Eigentümerversammlung Sinn macht“. Zweck des Auskunftsanspruchs ist es, Informationen über den Stand gemeinschaftlicher Angelegenheiten zu erlangen. Ein Auskunftsanspruch des einzelnen Eigentümers zu näher bezeichneten „weiteren Verwaltungsangelegenheiten“ ist damit nicht gegeben. Es verbleibt bei der

Zuständigkeit der Eigentümerversammlung, solche allgemeinen Ansprüche zu gemeinschaftlichen Angelegenheiten geltend zu machen.

2. Die Informationspflichten des Verwalters

Die Entscheidung des BGH bietet Anlass, Einzelheiten zu den drei Informationspflichten des Verwalters darzustellen.

- Die drei Informationspflichten -

Es handelt sich bei den drei Informationspflichten des Verwalters um die Benachrichtigungs-, die Rechnungslegungs- und die Auskunftspflicht.

2.1. Benachrichtigung

Nach § 27 (1) Nr. 7 WEG trifft den Verwalter die Pflicht, die Eigentümer unverzüglich über die Anhängigkeit eines Rechtsstreits im Sinne von § 43 WEG zu benachrichtigen. Damit ist der Verwalter nicht zur Benachrichtigung über jeden Rechtsstreit, sondern nur über die in § 43 WEG genannten Verfahren verpflichtet.

- Die Verfahren nach § 43 WEG -

Hierbei handelt es sich um

- Streitigkeiten der Eigentümer untereinander über die sich aus der Gemeinschaft und aus der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums ergebenden Rechte und Pflichten (vgl. § 43 Nr. 1 WEG),
- Streitigkeiten zwischen einzelnen Eigentümern und der Gemeinschaft (vgl. § 43 Nr. 2 WEG),
- Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten des Verwalters bei der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums (vgl. § 43 Nr. 3 WEG),
- Beschlussanfechtungsklagen (vgl. § 43 Nr. 4 WEG),
- Klagen Dritter gegen Eigentümer oder die Gemeinschaft mit Bezug auf das Gemeinschafts- oder Sondereigentum bzw. dessen Verwaltung (vgl. § 43 Nr. 5 WEG) sowie
- Mahnverfahren, die die Gemeinschaft eingeleitet hat (vgl. § 43 Nr. 6 WEG).

2.2. Rechnungslegung

Nach den §§ 28 (4) WEG, 666 BGB ist der Verwalter zur Rechnungslegung verpflichtet. Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluss diese Rechnungslegung jederzeit verlangen. Die Rechnungslegungspflicht dient der Überprüfung der ordnungsgemäßen Verwaltung während des laufenden Wirtschaftsjahres.

Scheidet der Verwalter aus seinem Amt aus, ist er zur unverzüglichen Rechnungslegung verpflichtet. Er hat dabei alle Einnahmen und Ausgaben unter Beifügung entsprechender Belege verständlich und nachvollziehbar darzulegen, die noch bestehenden Verbindlichkeiten und Forderungen aufzulisten, die Kontostände der vorhandenen Bankkonten aufzuführen und Guthaben zu übergeben.

2.3. Auskunft

Eine spezielle Auskunftspflicht ergibt sich aus § 24 (7) WEG. Danach ist den Eigentümern Einblick in die Beschluss-Sammlung zu gewähren.

Die allgemeine Auskunftspflicht folgt demgegenüber aus den §§ 675, 666 BGB in Verbindung mit dem Verwaltervertrag. Danach hat der Verwalter jederzeit Auskunft über den Stand der Verwaltungshandlungen zu erteilen.

- Anspruch auf aktuelle Eigentümerliste -

Der Verwalter hat jedem Wohnungseigentümer auf dessen Verlangen Auskunft über die aktuelle Zusammensetzung der Wohnungseigentümergeinschaft zu erteilen und eine Eigentümerliste vorzulegen. Jedem Eigentümer steht dieser Anspruch individuell zu. Einer besonderen Ermächtigung durch die Eigentümerversammlung bedarf die Geltendmachung nicht. An diesen Anspruch knüpft ein Recht auf ergänzende Auskunft an, wenn der Verwalter infolge eines Irrtums einen Teil des Bestands wegliebt, wenn in der Aufstellung sachliche oder zeitliche Teile fehlen, wenn die Auskunft erkennbar unvollständig ist oder wenn die Eigentümerliste aufgrund gefälschter Unterlagen erstellt wurde.

Dem Auskunftsanspruch stehen datenschutzrechtliche Regelungen nicht entgegen, vgl. § 28 BDSG. Auch kann der Auskunft verlangende Eigentümer nicht an eine Einsicht in das Grundbuch verwiesen werden. Das Grundbuchamt verfügt regelmäßig nicht über die aktuellen Adressen der Eigentümer.

- Bis zu 0,30 € je Kopie -

Der Verwalter darf Kostenersatz bei Auskunftserteilung verlangen. Angemessen ist der Ansatz eines Betrages zwischen 0,20 € und 0,30 € pro Kopie. Im Rahmen des Ansatzes kann der Arbeitsaufwand für das Heraussuchen und das Kopieren der Belege berücksichtigt werden.

Auch darf der Verwalter vor der Auskunftserteilung nachfragen, zu welchem Zweck die Auskunft begehrt wird. Nur ausnahmsweise, wenn die Gefahr besteht, dass die Auskunft zu Zwecken benötigt wird, die mit der Gemeinschaft nicht im Zusammenhang stehen, besteht ein Auskunftsverweigerungsrecht.

2.4. Vollstreckung

Eine „materielle Art“ der Vollstreckung der Rechnungslegungspflicht ist die Selbstvornahme. So kann die Eigentümergeinschaft nach erfolgloser Setzung einer angemessenen Nachfrist statt der Rechnungslegung auch Schadensersatz für die Erstellung der Einnahmen- und Ausgabenübersicht und des Finanzstatus (durch einen Dritten) verlangen, §§ 281 (1), 280 (1) BGB. Im übrigen erfolgt die Vollstreckung der Rechnungslegungsfrist durch Androhung eines Zwangsgelds bzw. durch die Anordnung von Zwangshaft durch das Prozessgericht, vgl. § 888 ZPO.

Bei der Vollstreckung der Auskunftspflicht ist § 260 (2) BGB zu beachten. Danach kann der Verwalter zur Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung gezwungen

werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass seine Angaben nicht mit der erforderlichen Sorgfalt erstellt wurden.

3. Fazit

Einmal mehr zeigt der Beitrag, dass auch bei scheinbar banalen Dingen wie der Geltendmachung von Informationen gegenüber dem Verwalter der Teufel häufig im Detail steckt. Ein Grund mehr, sich von Anfang an von einem fachkundigen Berater begleiten zu lassen. Am besten von einem Fachmann Ihres BWE-Verbandes vor Ort.