

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0309]

Auskunftserteilung über individuelle Hausgeldzahlungsrückstände anderer Wohnungseigentümer

Der Verwalter darf - ohne dass ein Verstoß gegen die DSGVO vorläge (a.A. noch AG Brake ZMR 2020, 332) - eine Saldenliste an sämtliche Eigentümer versenden, in welcher zahlungssäumige Eigentümer namentlich benannt und die Hausgeldrückstände aufgelistet werden. Die namentliche Nennung der Hausgeldschuldner durch den Verwalter darf in Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung, und zwar in der Regel nicht nur mündlich erfolgen; unabhängig davon schon zeitlich vor der Eigentümerversammlung.

LG Oldenburg, Urteil vom 22.12.2020, Az. 5 S 50/20

Der Fall:

Die Verwalterin erstellte eine Auflistung im Oktober 2018 in welcher Wohnungsgeldschulden einzelnen Miteigentümern zugeordnet waren und kommunizierte diese zumindest zum Teil ungefragt gegenüber Miteigentümern. Hierin sah ein Schuldner einen Verstoß gegen geltendes Datenschutzrecht.

Das Problem:

Steht dem Wohnungsgeldschuldner gegen die Verwalterin bzw. heute gegen die Gemeinschaft ein Anspruch dahingehend zu, dass diese es zu unterlassen hat, den Schuldner ohne dessen Einwilligung im Rahmen einer Saldoauflistung mit (angeblichen) Beitragsrückständen namentlich durch Kundgabe gegenüber den Teilhabern der Gemeinschaft oder anderen Dritten zu nennen?

Die Entscheidung des Gerichts:

Ein Eingriff in personenbezogene (Eigentümer-) Daten ist nur zulässig, wenn ein Erlaubnistatbestand erfüllt ist. Gemäß

Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO ist eine Verarbeitung zur erforderlichen Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung, der der Verantwortliche unterliegt, rechtmäßig; Rechtmäßigkeit gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO ist gegeben, wenn eine Verarbeitung zur Wahrung der berechtigten Interessen des Verantwortlichen oder eines Dritten erforderlich ist, sofern nicht die Interessen oder Grundrechte und Grundfreiheiten der betroffenen Person, die den Schutz personenbezogener Daten erfordern, überwiegen.

Danach hat die Verwalterin rechtmäßig die Zuordnung eines Beitragsrückstandes zum Unterlassungskläger in der Saldoauflistung vorgenommen und durfte diese ihrem Schreiben vom 19.10.2018 beifügen.

Die Verwalterin hat eine Reihe gesetzlicher Aufgaben zu erfüllen. Hierzu zählt u.a. die Vorbereitung von Beschlüssen durch die Eigentümergemeinschaft, mithin die Schaffung einer tragfähigen tatsächlichen Grundlage für eben diese Beschlussfassung.

Damit die Eigentümer sich auf die Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung vorbereiten können, sind ihnen die für ihre Entscheidungsfindung erforderlichen Informationen rechtzeitig - d.h. vorher - zur Verfügung zu stellen. Gerade auch um das Risiko einer gerichtlichen Inanspruchnahme eines säumigen Zahlers abschätzen zu können, ist es erforderlich, dass nicht nur dessen Rückstand, sondern auch die Person des Schuldners im Vorfeld bekannt gemacht wird.

Sofern dies im Rahmen der Übersendung der Jahresabrechnung und Einladung zur Eigentümerversammlung erfolgt, bestehen keine Bedenken, da nur ein überschaubarer und zudem zur Entscheidungsfindung

berufener Personenkreis informiert wird. Im Rahmen einer solchen Gemeinschaft bestehen keine schützenswerten Ansprüche des säumigen Zahlers.

Praxis-Tipp:

Die Berechtigung des Verwalters zur namentlichen Nennung von Hausgeldschuldnern folgt aus der seit 1.12.2020 bestehenden Verpflichtung zur Vorlage eines Vermögensberichts gemäß § 28 Abs. 4 WEG.

Dieser Vermögensbericht (früher Vermögensstatus) muss nicht alle, aber die wesentlichen Bestandteile des Gemeinschaftsvermögens auflisten. Hierzu zählen auch die Forderungen der Gemeinschaft gegen einzelne Sondereigentümer.

Aus Gründen der Datensparsamkeit sollte trotzdem der Verwalter nicht unaufgefordert Namen nennen, denn die Abrechnung erfolgt ja einheitenbezogen; ein Recht auf Anonymisierung hat hier aber kein Zahlungsschuldner. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht