

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0328]

Informationsrechte des Wohnungseigentümers; Voraussetzungen für einen Auskunftsanspruch

Zwar kann neben § 18 Abs. 4 WEG mit Blick auf die Informationsrechte des Wohnungseigentümers in Einzelfällen dem Wohnungseigentümer über das Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen hinaus auch ein Auskunftsanspruch zustehen. Dieser setzt aber voraus, dass der Anspruchsteller die gewünschten Informationen nicht bereits im Wege des Einsichtsrechts erlangen kann.

LG Frankfurt/M., Beschl. vom 27.07.2021, Az. 2-13 S 120/20

Der Fall:

Die Mitglieder der verklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (WEG) begehren von dieser Schadensersatz und Auskunft; und zwar die Bekanntgabe von Namen und Anschrift, ggf. Firma/Namen des Unternehmens, welches die WEG mit der Durchführung einer Dachinstandsetzung beauftragt hatte und Auskunft darüber, welches Unternehmen mit dem Verschließen der in der Wohnung entstandenen Risse beauftragt worden sei.

Das Problem:

Wer schuldet Einsicht in die Verwaltungsunterlagen? Gilt das neue WEG? Kann der Wohnungseigentümer auf die reine Einsicht in die Unterlagen verwiesen werden? Steht ihm – wenn ja: wann – ein ergänzender Auskunftsanspruch zu? Wen muss er ggf. verklagen – die WEG oder den Verwalter?

Die Entscheidung des Gerichts:

Auf die Auskunftsbegehren findet das ab dem 01.12.2020 geltende Recht (WEMoG) Anwendung. § 18 Abs. 4 WEG n.F. gibt dem einzelnen Wohnungseigentümer einen

gegen die Gemeinschaft (WEG) gerichteten Anspruch auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen, welcher kein besonderes Interesse an der Einsichtnahme verlangt; ein solches darf auch nicht als ungeschriebenes Tatbestandsmerkmal hineingelesen werden (Dötsch/ Schultzy/ Zschieschack, WEG-Recht 2021, Kap. 5 Rn. 22 f.).

§ 18 Abs. 4 WEG ist auf ein bloßes Einsichtsrecht als Kern der Informationsrechte beschränkt; Auskunft kann hierauf gestützt, nicht verlangt werden (BeckOGK/ Skauradszun, 1.6.2021, WEG § 18 Rn. 68, 78).

§ 18 Abs. 4 WEG n.F. ist mit Blick auf die Informationsrechte des Wohnungseigentümers nicht abschließend (Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, § 5 Rn. 374). Es bestehen weitergehende Auskunftsansprüche, die auch mit dem Vermögensbericht in § 28 Abs. 4 WEG n.F. nicht erschöpfend geregelt sind. Ein Anspruch gegen die Gemeinschaft kann zwar nicht mehr - wie vormals der Anspruch gegen den Verwalter - seine Grundlage in §§ 675, 666 BGB i.V.m. dem Verwaltervertrag finden. In Betracht kommt aber ein Auskunftsanspruch aus dem Gemeinschaftsverhältnis an sich oder auf Grundlage von § 242 BGB (Treu und Glauben).

Ein Auskunftsanspruch setzt jedenfalls voraus, dass der Anspruchsteller die gewünschten Informationen nicht bereits im Wege des Einsichtsrechts erlangen kann.

Stellt man zur Begründung des Auskunftsanspruchs auf das Gemeinschaftsverhältnis ab, so folgt dies bereits aus der Regelung des § 18 Abs. 4 WEG n.F.. Denn dessen Existenz spricht dafür, dass ein Auskunftsanspruch, den jeder Wohnungseigentümer direkt und zu jeder Zeit gegen die

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geltend machen könnte, nicht anzuerkennen ist. Denn das jederzeitige Informationsinteresse wird nach dem gesetzlichen Konzept bereits durch das Einsichtsrecht nach § 18 Abs. 4 WEG n.F. befriedigt (Lehmann-Richter/ Wobst, WEG-Reform 2020, § 5 Rn. 375).

Die hier konkret gewünschten Informationen können durch bloße Einsicht in die Verwaltungsunterlagen beschafft werden. Denn schließlich erstreckt sich das Einsichtsrecht u.a. auf die Beschluss-Sammlung, die Versammlungsprotokolle und Verträge mit Handwerkern.

Praxis-Tipp:

Der interessierte Eigentümer sollte erst die Unterlagen einsehen, dann offen gebliebene Fragen an den Verwalter als Organ der WEG richten/formulieren. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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