

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [475]

Besteht ein Anspruch auf Versand von Verwaltungsunterlagen?

1. § 18 Abs. 4 WEG gewährt den Eigentümern lediglich ein Einsichtnahme-recht in die Verwaltungsunterlagen, ein Anspruch auf Versand der Unterlagen besteht nicht, dies gilt auch für den Versand per Mail.

2. Liegen Unterlagen der Wohnungseigentümergeinschaft in Papierform vor (hier Kontoauszüge), besteht kein Anspruch der Eigentümer, dass die Unterlagen zusätzlich digital beschafft werden.

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 28.11.2024 - 2-13 S 27/24

Der Fall:

Gegenstand des Verfahrens ist ein geltend gemachter Anspruch des Klägers auf Einsicht in Bankaufzeichnungen (Kontoauszüge) gegen die beklagte Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE).

Der Kläger möchte insoweit eine Übersendung der Unterlagen in elektronischer Form als Kopien im Format PDF, hilfsweise gegen Erstattung notwendiger Kosten durch Übersendung papierhafter Kopien.

Das Amtsgericht, auf dessen tatsächliche Feststellungen im Übrigen Bezug genommen wird, hat die Klage, soweit Gegenstand des Berufungsverfahrens, abgewiesen. Hiergegen richtet sich die Berufung des Klägers, mit der dieser seinen erstinstanzlichen Anspruch weiterverfolgt.

Das Problem:

Seit dem 1.12.2020 regelt § 18 Abs. 4 WEG: „Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen.“

Das LG musste nun zwischen „den Zeilen“

klären, ob auch ein Anspruch auf Versendung der Unterlagen besteht.

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Berufung kann bereits deshalb keinen Erfolg haben, weil der Anspruch des Klägers aus § 18 Abs. 4 WEG nicht dahin geht, dass ihm die Verwaltungsunterlagen oder Auszüge daraus übersandt werden.

Insoweit ergibt sich bereits aus dem Wortlaut des § 18 Abs. 4 WEG, dass der gesetzliche Anspruch sich auf Einsichtnahme - im Zweifel im Büro des Verwalters - beschränkt. Ein Anspruch auf Zusendung von Kopien besteht selbst bei Erklärung der Kostenübernahme nicht (...).

Für den hier primär begehrten Versand per E-Mail gilt nichts anderes (...).

Auch insoweit geht das Begehren über den gesetzlichen Anspruch hinaus, der sich eben ausdrücklich lediglich auf die Einsicht bezieht. Zwar mag es sein, dass der Aufwand des Versandes von Unterlagen per E-Mail geringer ist, als der Versand per Post und keine messbaren Versandkosten anfallen.

Der Aufwand zur Bereitstellung der Unterlagen ist jedoch mit dem eines Postversandes vergleichbar. Hinzu kommt, dass Kontoauszüge durchaus sensible Daten enthalten, so dass der offene Versand im Anhang einer E-Mail, wie dies offenbar dem Kläger vorschwebt, nicht unbedenklich ist und jedenfalls vom Kläger nicht erzwungen werden kann.

Das Gesetz sieht ausdrücklich nur einen Einsichtnahmeanspruch vor, damit hat der Kläger auch keinen Anspruch, dass ihm die Daten, etwa durch Übersendung von

Dateien in einer Art und Weise zur Verfügung gestellt werden, in welcher er diese weiterverarbeiten, etwa durchsuchen kann.

Praxis-Tipp:

Etwas anderes ist nur für den hier nicht vorliegenden Ausnahmefall anerkannt, dass dem Anspruchsteller es aus besonderen Gründen nicht möglich ist, persönlich die Einsicht wahrzunehmen. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [477]

Indirekter Ausschluss von der ETV unter „2G“ möglich?

Unter den während der Corona-Pandemie zeitweise geltenden landesrechtlichen Vorgaben von „2G“ durfte eine Eigentümerversammlung stattfinden. Der Verwalter musste die für die Versammlung geltenden infektionsschutzrechtlichen Vorgaben beachten und durfte dementsprechend in der Ladung auf die Notwendigkeit der Einhaltung der „2G“-Regelung hinweisen. Die Abhaltung einer Eigentümerversammlung war auch dann ermessensgerecht, wenn einzelne Wohnungseigentümer mitteilten, die Vorgaben der „2G“-Regelung nicht zu erfüllen und deshalb an der Teilnahme gehindert zu sein.

BGH, Urteil vom 20. September 2024
- V ZR 123/23

Der Fall:

Mit Schreiben vom 10. Februar 2022 lud die Verwalterin die Wohnungseigentümer für den 4. März 2022 zu einer Eigentümerversammlung ein. Die Einladung enthielt einen Hinweis auf die wegen der COVID-19-Pandemie (nachfolgend: Corona-Pandemie) geltenden „2G“-Regelungen.

Die Klägerin zeigte der Verwalterin an, dass es ihr nach diesen Regelungen unmöglich sei, an der Eigentümerversammlung teilzunehmen, und beantragte deren Absage.

Die Eigentümerversammlung fand am 4. März 2022 statt. Es wurden mehrere Beschlüsse gefasst. Gegen diese Beschlüsse wendet sich die Klägerin mit der Anfechtungsklage. Das Amtsgericht hat festgestellt, dass die Beschlüsse nichtig sind. Das Landgericht hat die Berufung der Beklagten mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass die Beschlüsse für ungültig erklärt werden. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision will die Beklagte weiterhin

die Klageabweisung erreichen. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Das Problem:

Das vorgenannte Verfahren warf mehrere Rechtsfragen auf. Nachstehend möchten wir zunächst die Frage beleuchten, ob bestimmte Wohnungseigentümer (faktisch) von der Eigentümerversammlung ausgeschlossen werden konnten, soweit die „2G“-Regeln (Genesen oder Geimpft) nicht eingehalten wurden.

Die Entscheidung des Gerichts:

Rechtsfehlerfrei geht das Berufungsgericht weiter davon aus, dass die Verwalterin für die Eigentümerversammlung am 4. März 2022 die Einhaltung der während der Corona-Pandemie geltenden infektionsschutzrechtlichen Bestimmungen beachten musste und deshalb zutreffend in der Ladung vom 10. Februar 2022 auf die „2G“-Regelung hingewiesen hat.

Zwar ergibt sich aus der Mitgliedschaft in der GdWE das Recht jedes Wohnungseigentümers auf Teilnahme an der Versammlung, was nach derzeit geltendem Recht regelmäßig und vorbehaltlich einer grundsätzlich möglichen Stellvertretung im Sinne der §§ 164 ff. BGB eine persönliche Anwesenheit der Wohnungseigentümer in der Versammlung voraussetzt (...).

Das Recht auf Teilnahme in Präsenz gilt aber nicht unbeschränkt, sondern nur im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, zu denen die während der Corona-Pandemie geltenden Beschränkungen des Zugangs auf Personen mit einem bestimmten Impf- bzw. Teststatus aufgrund der geltenden Vorschriften des Infektionsschutzgesetzes und der darauf gestützten landesrechtlichen Verordnungen zählen (...). Dass

einzelne Wohnungseigentümer nicht an der Versammlung in Präsenz teilnehmen konnten, ist Folge der Rechtslage und macht eine dem gesetzlich vorgesehenen Grundbild entsprechende Eigentümerversammlung nicht unmöglich.

Die Verhinderung einzelner Wohnungseigentümer kann schon eine Verlegung der Eigentümerversammlung nur in Ausnahmefällen veranlassen (...). Erst recht kann sie keine Rechtspflicht zu einer ersatzlosen Absage der Eigentümerversammlung begründen.

Praxis-Tipp:

Die verhinderten Wohnungseigentümer waren durch die Möglichkeit einer Vertretung ausreichend geschützt, sie hätten eine Vollmacht mit entsprechenden Weisungen erteilen können. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [478]

Welche Angaben muss der Verwalter bei einer Hybrid-ETV geben?

Der Verwalter muss, wenn ein Grundlagenbeschluss nach § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG gefasst worden ist, nicht bereits in der Ladung zur Eigentümerversammlung auf die Möglichkeit der Online-Teilnahme hinweisen und die dafür notwendigen technischen Details mitteilen.

Ein Wohnungseigentümer, dem die Online-Teilnahme an der Eigentümerversammlung durch Beschluss gemäß § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG gestattet ist, muss aktiv von seinem Recht auf Online-Teilnahme Gebrauch machen.

Der Verwalter kann dieses Verlangen abwarten und muss die Online-Teilnahme auch dann nicht von sich aus (vorsorglich) anbieten, wenn ein Wohnungseigentümer ihm mitteilt, dass er an der Versammlung nicht physisch teilnehmen kann.

BGH, Urteil vom 20. September 2024
- V ZR 123/23

Der Fall:

In der Eigentümerversammlung vom 5. Juli 2021 fassten die Eigentümer unter TOP 8a folgenden Beschluss:

„Abhaltung von Hybridversammlungen: Die Wohnungseigentümer sind damit einverstanden, dass Eigentümerversammlungen im Rahmen einer Hybridversammlung abgehalten werden können, für den Fall, dass Präsenzversammlungen nicht möglich sind.“

Mit Schreiben vom 10. Februar 2022 lud die Verwalterin die Wohnungseigentümer für den 4. März 2022 zu einer Eigentümerversammlung ein. Die Einladung enthielt einen Hinweis auf die wegen der COVID-19-Pandemie (nachfolgend: Corona-Pandemie) geltenden „2G“-Regelungen.

Die Klägerin zeigte der Verwalterin an, dass es ihr nach diesen Regelungen unmöglich sei, an der Eigentümerversammlung teilzunehmen, und beantragte deren Absage.

Die Eigentümerversammlung fand am 4. März 2022 statt. Es wurden mehrere Beschlüsse gefasst. Gegen diese Beschlüsse wendet sich die Klägerin mit der Anfechtungsklage.

Das Problem:

Eine hybride Eigentümerversammlung sei nach dem Beschluss zu TOP 8a vom 5. Juli 2021 möglich gewesen. Fraglich war, ob die Verwalterin mit der Einladung zur Präsenzversammlung die richtige Entscheidung getroffen hat oder ob ein Ausweichen auf eine Hybride-Versammlung hätte erfolgen müssen.

Hinweis: Der Gestattungsbeschluss vom 5. Juli 2021 zur Einführung der Hybrid-ETV wurde seitens des BGH ausgelegt und noch für in Ordnung befunden.

Die Entscheidung des Gerichts:

Ein Ladungsmangel – da nicht auf die Möglichkeit einer hybriden Eigentümerversammlung hingewiesen wurde – liegt nicht vor.

Der Verwalter muss, wenn ein Grundlagenbeschluss nach § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG gefasst worden ist, nicht bereits in der Ladung zur Eigentümerversammlung auf die Möglichkeit der Online-Teilnahme hinweisen und die dafür notwendigen technischen Details mitteilen.

Notwendiger Inhalt der Ladung zur Eigentümerversammlung sind nach allgemein anerkannter Ansicht der Ort und die Zeit der Versammlung sowie die Beschlussge-

genstände.

Der Hinweis auf einen Gestattungsbeschluss und die Angabe der für die Online-Teilnahme nötigen technischen Details (z.B. Einwahldaten) gehören nicht zum notwendigen Inhalt der Ladung. Die Einwahldaten für die Online-Teilnahme treten bei einer hybriden Eigentümerversammlung insbesondere nicht an die Stelle der Angabe des Versammlungsortes. Der Ort der hybriden Versammlung ist derjenige der Präsenzversammlung; daran nimmt der Wohnungseigentümer im Wege der elektronischen Kommunikation (online) teil.

Der Hinweis auf die Möglichkeit der Online-Teilnahme und die Angabe der technischen Details für die Online-Teilnahme in der Ladung mögen zwar aus Praktikabilitäts Gesichtspunkten sinnvoll sein. Rechtmäßigkeitserfordernis für die Ladung sind sie aber nicht.

Praxis-Tipp:

Sollte ein Gestattungsbeschluss zur Hybrid-ETV vorliegen, müssen die Wohnungseigentümer sich aktiv für eine Online-Teilnahme beim Verwalter „anmelden.“ ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [476]

Verwaltungsbeirat muss nur rechnerische Richtigkeit der Abrechnungen prüfen

Der Beirat muss nach § 29 Abs. 2 Satz 2 WEG lediglich die rechnerische Richtigkeit von Abrechnungen prüfen.

Es ist nicht Aufgabe des Beirats, die höchstrichterliche Rechtsprechung zur Nichtigkeit von Kostentragsbeschlüssen zu verfolgen.

Es ist unschädlich, wenn die Belegprüfung nicht von sämtlichen Mitgliedern des Verwaltungsbeirats durchgeführt wird.

AG München, Urteil vom 31.08.2023 - 1293 C 11654/22; IMR 2024, Heft 10, 431

Der Fall:

Im vorliegenden Fall ging es um Beschlüsse über die Genehmigung der Abrechnungsspitzen der Kalenderjahre 2019 bis 2021 sowie die Entlastung des Verwalters.

Ein Wohnungseigentümer erhebt Anfechtungsklage und rügt, der Verwalter habe die Abrechnung nicht ordnungsgemäß erstellt, u. a. seien die Kosten falsch zugeordnet worden.

Darüber hinaus moniert der Kläger, die Jahresabrechnung enthalte nicht umlagefähige Kosten, dies hätte im Rahmen der Belegprüfung auffallen müssen. Auch sei die Belegprüfung lediglich von zwei der drei Beiratsmitglieder durchgeführt worden.

Das Problem:

Wie weit gehen die Rechte und Pflichten des Verwaltungsbeirates bei der Prüfung des Wirtschaftsplans und Jahresabrechnung?

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Anfechtung hatte lediglich hinsichtlich der Verwalterentlastung Erfolg.

Der Verwaltungsbeirat hat nach § 29 Abs. 2 WEG lediglich unterstützende Funktion.

Dies bedeutet, dass es bei der Prüfung von Jahresabrechnungen lediglich um die rechnerische Richtigkeit geht, d. h. dass die Zahlen in der Abrechnung mit den Belegen übereinstimmen.

Es ist hingegen nicht Aufgabe des Verwaltungsbeirats, die höchstrichterliche Rechtsprechung zur Nichtigkeit von Kostentragsbeschlüssen zu verfolgen.

Damit ist ein Verwaltungsbeirat, der sich in der Regel aus Wohnungseigentümern zusammensetzt, von vorneherein überfordert (LG Düsseldorf, Urteil vom 02.10.2013 - 25 S 53/13).

Auch besteht keine Pflicht, die Belegprüfung in kompletter Besetzung des Verwaltungsbeirats durchzuführen, dies kann auch durch einzelne Beiratsmitglieder erfolgen.

Praxis-Tipp:

Der Verwaltungsbeirat muss kein Finanzexperte sein, um die Jahresabrechnung zu überprüfen. Es handelt sich immer noch um ein „freiwilliges Ehrenamt.“■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ