

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [479]

Wann kann die Einsicht in die Verwaltungsunterlagen versagt werden?

1. Wohnungseigentümer haben grundsätzlich ein Recht auf Einsicht in Verwaltungsunterlagen, sofern diese das gemeinschaftliche Eigentum betreffen und die Einsicht zur Wahrung berechtigter Interessen erforderlich ist.
2. Die Verwaltung ist verpflichtet, die Einsichtnahme unverzüglich zu ermöglichen, es sei denn, berechnete Geheimhaltungsinteressen stehen entgegen.
3. Eine verweigerte Einsicht kann Schadensersatzansprüche nach sich ziehen, wenn dem Eigentümer hierdurch Nachteile entstehen.

LG Frankfurt/Main,
Beschluss v. 13.01.2025, 2 – 13 S 615/23

Der Fall:

Ein Wohnungseigentümer verlangte von der Verwaltung Einsicht in verschiedene Unterlagen (hier: u. a. Personalunterlagen der GdWE, die beim Steuerberater lagen und Protokolle des Verwaltungsbeirates), insbesondere Abrechnungen und Verträge, um Unregelmäßigkeiten bei der Verwaltung zu prüfen.

Die Verwaltung verweigerte die Einsicht mit der Begründung, dass die gewünschten Unterlagen teils vertraulich seien und die Einsichtnahme zu unverhältnismäßigem Aufwand führen würde. Der Eigentümer klagte auf Einsichtnahme.

Das Problem:

Die Kernfrage des Verfahrens war, in welchem Umfang ein Wohnungseigentümer Anspruch auf Einsicht in Verwaltungsunterlagen hat und ob die Verwaltung sich auf Geheimhaltungsinteressen oder organisatorische Hindernisse berufen kann, um die Einsichtnahme zu verweigern.

Zudem ging es um die Abwägung zwischen Transparenz für Eigentümer und dem Schutz vertraulicher Informationen.

Die Entscheidung des Gerichts:

Das Landgericht Frankfurt entschied zugunsten des Wohnungseigentümers. Es stellte klar, dass die Verwaltung verpflichtet ist, Einsicht in alle Unterlagen zu gewähren, die für die Beurteilung der ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich sind. Geheimhaltungsinteressen müssen konkret dargelegt werden und dürfen nicht pauschal geltend gemacht werden. Die Verweigerung der Einsicht stellte eine Pflichtverletzung dar, die zu Schadensersatzansprüchen führen kann.

Praxis-Tipp:

Für Verwalter:

Stellen Sie sicher, dass alle Unterlagen transparent und nachvollziehbar geführt werden.

Geheimhaltungsinteressen oder Datenschutz sollten nur in gut begründeten Ausnahmefällen entgegengehalten werden, um rechtliche Konflikte zu vermeiden.

Es besteht auch ein Einsichtsrecht in „digitale Unterlagen“.

Auf private Mitschriften des Verwaltungsbeirates besteht allerdings kein Anspruch auf Einsichtnahme. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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