

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [494]

Verweigerte Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen – Kein materieller Beschlussfehler

Wird einem Wohnungseigentümer die Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen vor der Eigentümerversammlung verweigert, stellt dies lediglich einen formellen und nicht zwingend einen materiellen Beschlussfehler dar.

Das Amtsgericht Hamburg-St. Georg hat hierzu eine aktuelle Entscheidung getroffen (Urt. v. 20.12.2024 – 980a C 38/23 WEG), die sich mit diesem Konfliktfall befasst.

Der Fall:

Ein Wohnungseigentümer klagte gegen mehrere Beschlüsse der Eigentümerversammlung – darunter die Genehmigung des Wirtschaftsplans 2024 sowie die Ablehnung seines Antrags zur Genehmigung eines Wanddurchbruchs.

Er hatte vor der Versammlung Einsicht in Verwaltungsunterlagen beantragt, dies wurde ihm jedoch verweigert. Der Kläger argumentierte, dass er sich dadurch nicht hinreichend auf die Versammlung vorbereiten konnte, was zu einem Verstoß gegen ordnungsgemäße Verwaltung führe.

Das Problem:

Liegt ein Eingriff in den Kernbereich vor, wenn einem Wohnungseigentümer die Einsicht verweigert wird? Wie wirkt sich dies auf die Beschlüsse aus?

Die Entscheidung des Gerichts:

Das Gericht wies die Klage ab. Es stellte fest, dass die Verweigerung der Einsichtnahme lediglich einen formellen Fehler darstelle, der nicht automatisch zur Ungültigkeit der Beschlüsse führe. Für die Anerkennung eines materiellen

Beschlussfehlers sei erforderlich, dass sich der Mangel konkret auf das Beschlussergebnis ausgewirkt habe – dies sei vom Kläger nicht dargelegt worden.

Im Falle der Ablehnung des Antrags zur baulichen Veränderung betonte das Gericht zusätzlich, dass der Kläger selbst diesen Antrag eingebracht habe und daher ohnehin über den Sachverhalt informiert gewesen sei. Eine mangelnde Vorbereitung sei insofern nicht ersichtlich.

Praxis-Tipp:

Im Gegensatz zur Rechtsprechung des LG Saarbrücken geht das AG Hamburg-St. Georg davon aus, dass selbst bei Fragen zum Zahlenwerk eines Wirtschaftsplans die versagte Einsichtnahme nicht zwangsläufig einen schwerwiegenden Eingriff in Mitgliedschaftsrechte bedeutet. Es bleibt abzuwarten, ob sich diese Einschätzung auch vor höheren Instanzen durchsetzt. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [491]

Wohnungseigentümer als mittelbarer Handlungsstörer?

Einen vermietenden Wohnungseigentümer trifft eine Haftung als mittelbarer Handlungsstörer für von dem Mieter ohne erforderlichen Gestattungsbeschluss vorgenommene bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums, wenn er die baulichen Veränderungen erlaubt hat, wenn er mit baulichen Veränderungen wegen einer von dem Mieter angekündigten Nutzungsabsicht rechnen muss und den Mieter gleichwohl nicht auf das Erfordernis eines vorherigen Gestattungsbeschlusses hinweist, oder wenn er es unterlässt, gegen den Mieter einzuschreiten, nachdem er Kenntnis von der Vornahme der baulichen Veränderungen erlangt hat.

BGH, Urteil vom 21. März 2025 - V ZR 1/24

Der Fall:

Die Beklagte, Eigentümerin einer Gewerbebeeinlichkeit, verpachtete diese an Betreiber einer geplanten Shisha-Bar. Diese rissen im Oktober 2020 ohne statische Prüfung eine tragende Wand ein, was zu Schäden und einem Baustopp führte. In 2021 wurden weitere bauliche Eingriffe vorgenommen, darunter massive Fassadendurchbrüche und der Einbau einer Lüftungsanlage – alles ohne Genehmigung der Wohnungseigentümergeinschaft.

Trotz Aufforderungen zum Baustopp wurden die Arbeiten fortgesetzt. Die klagende Wohnungseigentümergeinschaft erwirkte eine einstweilige Verfügung, nachdem weitere Eingriffe erfolgten.

Im Juni 2022 klagte sie auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands. Die Wohnungseigentümer lehnten nachträglich eine Genehmigung ab. Die Beklagte unterlag in erster und zweiter Instanz und

verfolgt nun mit Revision weiterhin das Ziel, eine Abweisung der Klage zu erreichen.

Das Problem:

Unter anderem ging es um die Frage, ob die Wohnungseigentümergeinschaft anstatt den Pächter (hier: Sisha-Bar) den Teileigentümer, also Verpächter in Anspruch nehmen kann.

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Beklagte ist Störerin. Soweit es um die im Januar 2022 vorgenommenen Arbeiten im Treppenhaus geht, ist die Beklagte unmittelbare Handlungsstörerin.

Bei der Bestimmung der Störereigenschaft nach § 1004 Abs. 1 BGB geht es um die Zurechnung von Ursachen, die in Eigentumsbeeinträchtigungen einmünden. Eine Haftung als mittelbarer Handlungsstörer trifft in wertender Betrachtung unter Beachtung aller Umstände des Einzelfalls denjenigen, der eine Störung durch einen anderen in adäquater Art und Weise durch seine Willensbetätigung kausal (mit)verursacht und dem es möglich und zumutbar ist, die Störung zu verhindern. Es entspricht deshalb ständiger Rechtsprechung, dass der Eigentümer für Störungshandlungen seines Mieters nur verantwortlich gemacht werden kann, wenn er dem Mieter den Gebrauch seiner Sache mit der Erlaubnis zu störenden Handlungen überlassen hat oder es unterlässt, ihn von einem fremden Eigentum beeinträchtigenden Gebrauch abzuhalten.

Einen vermietenden (oder - wie hier - verpachtenden) Wohnungseigentümer trifft dementsprechend eine Haftung als mittelbarer Handlungsstörer für von dem Mieter

(bzw. Pächter) ohne erforderlichen Gestattungsbeschluss vorgenommene bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums, wenn er die baulichen Veränderungen erlaubt hat, wenn er mit baulichen Veränderungen wegen einer von dem Mieter (bzw. Pächter) angekündigten Nutzungsabsicht rechnen muss und den Mieter (bzw. Pächter) gleichwohl nicht auf das Erfordernis eines vorherigen Gestattungsbeschlusses hinweist, oder wenn er es unterlässt, gegen den Mieter (bzw. Pächter) einzuschreiten, nachdem er Kenntnis von der Vornahme der baulichen Veränderungen erlangt hat.

Praxis-Tipp:

Vermietende Wohnungseigentümer müssen auf Ihre Mieter einwirken, wenn eine ungenehmigte bauliche Veränderung durchgeführt wurde.

Darüber hinaus sollte vorsorglich Rücksprache mit der Verwaltung gehalten werden, soweit der Mieter bauliche Maßnahmen plant (hierzu gehören z. B. auch die sog. Steckersolargeräte). ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [493]

Kein Anspruch auf digitale Übermittlung von Verwaltungsunterlagen

Das Landgericht Frankfurt am Main hat in seinem Urteil vom 28.11.2024 (Az. 2-13 S 27/24) entschieden, dass Wohnungseigentümern kein Anspruch auf Übersendung von Verwaltungsunterlagen per E-Mail oder als Digitalkopie zusteht, wenn diese Unterlagen der Gemeinschaft lediglich in Papierform vorliegen.

Der Fall:

Ein Wohnungseigentümer forderte, die der Gemeinschaft nur in Papierform vorliegenden Kontoauszüge als PDF-Dateien per E-Mail zu erhalten.

Alternativ bot er an, Papierkopien gegen Kostenerstattung zu akzeptieren. Zur Begründung führte er an, dass die Kontoauszüge bei der Bank digital abrufbar seien und somit mit geringem Aufwand zur Verfügung gestellt werden könnten.

Das Problem:

Gemäß § 18 Abs. 4 WEG kann jeder Wohnungseigentümer von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen. Der Gesetzgeber regelt allerdings nicht, in welcher Form die Unterlagen eingesehen bzw. angefordert werden können.

Die Entscheidung des Gerichts:

Das Gericht wies die Klage ab. Nach § 18 Abs. 4 WEG besteht lediglich ein Recht auf Einsichtnahme – in der Regel in den Räumen des Verwalters. Ein Anspruch auf Zusendung von Kopien, gleich ob in Papierform oder digital, ergibt sich daraus nicht.

Auch bei erklärter Kostenübernahme besteht kein Anspruch.

Nur in Ausnahmefällen, etwa wenn eine

persönliche Einsichtnahme unmöglich ist, kann hiervon abgewichen werden.

Auch ein Versand per E-Mail ist rechtlich nicht geschuldet. Zwar ist der Aufwand dabei gering, jedoch enthält insbesondere die Übersendung sensibler Daten wie Kontoauszüge über offene Kanäle datenschutzrechtliche Risiken.

Darüber hinaus war der Anspruch auch deshalb unbegründet, weil die angeforderten Unterlagen der Gemeinschaft bisher nicht in digitaler Form vorlagen. Dass ein Abruf bei der Bank möglich sei, begründet keinen Anspruch auf erstmalige Beschaffung digitaler Unterlagen.

Praxis-Tipp:

Das Urteil bestätigt, dass der Anspruch auf Einsichtnahme nicht überspannt werden darf.

Auch wenn § 18 Abs. 4 WEG dem Schutz der Eigentümer dient, ist die Einsichtnahme nicht mit einem umfassenden Anspruch auf digitale oder postalische Übermittlung gleichzusetzen.

Verwaltungsunterlagen müssen nicht auf Wunsch in ein anderes Format überführt werden, wenn sie der Gemeinschaft bislang nicht in dieser Form vorliegen.

Durch die zunehmende Digitalisierung wird es in den nächsten Jahren allerdings kein Problem sein, die Unterlagen per E-Mail zu übermitteln (siehe z. B. das Thema E-Rechnung etc.). ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [492]

Trotz Anspruch - zwingend Beschluss bei einer baulichen Veränderung

Ein Wohnungseigentümer, der eine bauliche Veränderung ohne erforderlichen Gestattungsbeschluss vorgenommen hat, kann dem Beseitigungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht entgegenhalten, dass ein Gestattungsanspruch besteht (Fortführung von Senat, Urteil vom 17. März 2023 - V ZR 140/22, NJW-RR 2023, 791).

BGH, Urteil vom 21. März 2025 - V ZR 1/24

Der Fall:

Die Beklagte, Eigentümerin einer Gewerbebeeinheit, verpachtete diese an Betreiber einer geplanten Shisha-Bar. Diese rissen im Oktober 2020 ohne statische Prüfung eine tragende Wand ein, was zu Schäden und einem Baustopp führte. In 2021 wurden weitere bauliche Eingriffe vorgenommen, darunter massive Fassadendurchbrüche und der Einbau einer Lüftungsanlage – alles ohne Genehmigung der Wohnungseigentümergeinschaft.

Trotz Aufforderungen zum Baustopp wurden die Arbeiten fortgesetzt. Die klagende Wohnungseigentümergeinschaft erwirkte eine einstweilige Verfügung, nachdem weitere Eingriffe erfolgten.

Im Juni 2022 klagte sie auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands. Die Wohnungseigentümer lehnten nachträglich eine Genehmigung ab. Die Beklagte unterlag in erster und zweiter Instanz und verfolgt nun mit Revision weiterhin das Ziel, eine Abweisung der Klage zu erreichen.

Das Problem:

Benötigt der Wohnungseigentümer, der eine bauliche Veränderung durchführen

möchte zwingend einen Beschluss, obwohl er möglicherweise einen Anspruch auf die bauliche Maßnahme hat?

Die Entscheidung des Gerichts:

Gemäß § 20 Abs. 3 WEG kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.

Es besteht also ein Anspruch auf einen die geplante bauliche Veränderung gestattenden Beschluss, wenn entweder kein anderer Wohnungseigentümer im Sinne des Gesetzes beeinträchtigt wird oder wenn alle beeinträchtigten Wohnungseigentümer einverstanden sind.

Allerdings muss trotz des möglichen Anspruchs eine Beschlussfassung herbeigeführt werden: Der Gesetzgeber hat sich für den in § 20 Abs. 1 WEG normierten so genannten Beschlusszwang entschieden, um Auslegungsschwierigkeiten zu vermeiden und die vielfältigen Zweifelsfragen im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen zu beseitigen. Klargestellt wird, dass jede von einem einzelnen Wohnungseigentümer beabsichtigte bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums eines legitimierenden Beschlusses bedarf, auch wenn kein Wohnungseigentümer in rechtlich relevanter Weise beeinträchtigt wird

Ein Wohnungseigentümer, der eine bauliche Veränderung i.S.d. § 20 Abs. 1 WEG ohne erforderlichen Gestattungsbeschluss vorgenommen hat, kann dem Beseitigungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht gemäß § 242 BGB entgegenhalten,

dass ein Gestattungsanspruch nach § 20 Abs. 3 WEG besteht.

Praxis-Tipp:

Durch die Beschlussfassung, auch wenn ein Anspruch besteht, soll folgendes sichergestellt werden:

Wohnungseigentümer werden über alle baulichen Veränderungen des Gemeinschaftseigentums informiert.

Für den bauwilligen Wohnungseigentümer hat der legitimierende Beschluss den Vorteil, dass er - ebenso wie eventuelle Rechtsnachfolger - durch dessen Bestandskraft Rechtssicherheit hat.

Jede bauliche Veränderung muss durch einen Beschluss legitimiert werden. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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