

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [475]

Besteht ein Anspruch auf Versand von Verwaltungsunterlagen?

1. § 18 Abs. 4 WEG gewährt den Eigentümern lediglich ein Einsichtnahmerecht 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