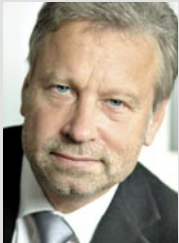




Freiburg, im Januar 2020



**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

beim Einsichtsrecht der Wohnungseigentümer in die Verwaltungsunterlagen handelt es sich um einen Individualanspruch, den jeder Wohnungseigentümer ohne Ermächtigung der übrigen und ohne vorherige Beschlussfassung geltend machen kann. Selbst der ausgeschiedene Wohnungseigentümer hat noch ein Einsichtsrecht. Da nur das Einsichtsrecht in die Versammlungsniederschriften und in die Beschluss-Sammlung ausdrücklich gesetzlich geregelt ist, bleiben in der Praxis immer wieder Fragen offen.

Der Beitrag „Verwaltungsunterlagen: Einsichtsrecht“ hat für Sie sicher ein paar Antworten.

Bei Fragen zur Eigentümerversammlung sollte ein Verwalter grundsätzlich sattelfest sein, wie z.B. bei der Frage, wer in der Eigentümerversammlung überhaupt anwesend sein darf. Hier kann er seine Professionalität zum Ausdruck bringen. Das ist jedoch nicht immer ganz leicht, wie die heute besprochene Entscheidung des Monats zeigt. Es stellte sich dem BGH die Frage, ob eine übliche Vertreterklausel auf eine GmbH Anwendung findet.

Ein erfolgreiches Verwalten auch in 2020 wünscht Ihnen

Ihr

Richard Kunze

Dipl.-Kfm. Richard Kunze
Herausgeber

Rechtsmittelbeschwer bei Rückbau von baulicher Veränderung

Lässt ein Landgericht in seinem Berufungsurteil über eine wohnungseigentumsrechtliche Streitigkeit keine Revision zu, stellt sich die Frage, wie diese Angelegenheit trotzdem noch juristisch weiterverfolgt werden kann. Um das Landgerichtsurteil vor den BGH zu bringen, kommt eine Nichtzulassungsbeschwerde in Betracht. Voraussetzung hierfür ist allerdings eine Beschwerde des Betroffenen von mehr als 20.000 Euro. Lautet das Urteil auf Rückbau einer baulichen Veränderung des Gemeinschaftseigentums, richtet sich die Beschwerde im Grundsatz nach den Rückbaukosten.

In einem aktuellen Beschluss hat der BGH nun eine wichtige Ausnahme definiert: Übersteigt das Interesse des zum Rückbau verurteilten Wohnungseigentümers am Erhalt des Bauwerks die Abrisskosten, ist regelmäßig dieses Interesse

maßgeblich. Das Interesse am Erhalt bemisst sich grundsätzlich nach den für den Bau aufgewendeten Kosten.

Im entschiedenen Fall hatte ein Eigentümer für mehr als 20.000 Euro eine Heizung in seinem Sondereigentum eingebaut und ein Kaminrohr durch das Gemeinschaftseigentum geführt. Er wurde zum Rückbau des Rohres verurteilt, was mit deutlich unter 20.000 Euro zu bewerkstelligen war. Da hierdurch aber die gesamte Heizung obsolet wurde, waren die Einbaukosten für die Beschwerde maßgeblich.

Bei der Bemessung der Beschwerde nicht zu berücksichtigen sind dagegen mittelbare wirtschaftliche Folgen des Urteils, etwa eine Wertminderung der Wohnung durch den Rückbau oder die Kosten für andere Baumaßnahmen, die durch das Urteil erforderlich werden.

BGH, Beschluss v. 26.9.2019, V ZR 224/18

Ihre Verwalter-Themen im Januar

Verwalterthema des Monats

Verwaltungsunterlagen: Einsichtsrecht

Seite 3

FAQ

Sie fragen – unsere Experten antworten

Seite 7

Deckert kompakt

Entscheidung des Monats:

Vertreterklausel – Was gilt bei juristischen Personen?

Seite 8

WEG-Rechtsprechung kompakt

Seite 10

Schlusslicht

Seite 11

Erbe haftet nicht allein deshalb für Miete, weil er nicht kündigt

Ist der Mieter einer Wohnung verstorben, endet das Mietverhältnis nicht ohne Weiteres. Je nach Konstellation im Einzelfall wird das Mietverhältnis mit den verbleibenden Mietern fortgesetzt oder es treten Haushaltsangehörige des Mieters oder dessen Erben in das Mietverhältnis ein. Bei Eintritt des Erben haben sowohl dieser als auch der Vermieter ein fristgebundenes Sonderkündigungsrecht.

Für Forderungen aus dem Mietverhältnis haftet der Erbe grundsätzlich sowohl mit dem Nachlass als auch persönlich. Er kann seine Haftung aber auf den Nachlass beschränken, etwa durch Anordnung der Nachlassverwaltung.

Eine solche Haftungsbeschränkung erstreckt sich allerdings nicht auf Forderungen, für die der Erbe auch persönlich haftet, so bei Verbindlichkeiten, die er bei der ordnungsgemäßen Verwaltung des Nachlasses eingeht. Sie haben eine Doppelnatur und sind sowohl Eigenverbindlichkeiten des Erben als auch Nachlassverbindlichkeiten.

Eine Verwaltungsmaßnahme, die eine persönliche Haftung des Erben zur Folge hat, liegt nicht bereits darin, dass der Erbe untätig bleibt und nicht von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch macht. Das hat der BGH klargestellt. Demnach ist dem bloßen Verstreichenlassen der Möglichkeit zur außerordentlichen Kündigung kein Erklärungswert beizumessen, der mit einem stillschweigenden Abschluss eines Mietvertrags gleichzusetzen wäre.

Anders als das bloße Unterlassen einer Kündigung kann es aber eine Verwaltungsmaßnahme des Erben darstellen, wenn dieser einen fälligen Anspruch des Vermieters auf Räumung und Herausgabe der Mietsache nicht erfüllt hat, etwa nach einer Kündigung durch den Vermieter. Dieses Unterlassen hat Handlungssqualität, wenn für den Erben eine Rechtspflicht zum Handeln bestand, gegen die er verstoßen hat.

BGH, Urteil v. 25.9.2019, VIII ZR 138/18

Uralter Mietspiegel kann Mieterhöhung nicht begründen

Existiert in einer Stadt oder Gemeinde kein aktueller Mietspiegel, kann der Vermieter auf einen veralteten Mietspiegel oder den Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde (dazu nebenstehende Meldung) zurückgreifen, um ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen. Das sieht § 558a Abs. 4 Satz 2 BGB ausdrücklich vor. Allerdings hat das Grenzen, so der BGH in einem aktuellen Urteil: Ein 20 Jahre alter Mietspiegel ist nicht geeignet, um ein Mieterhöhungsverlangen formell wirksam zu begründen.

Maßgeblich ist für die Bundesrichter der Zweck des Begründungserfordernisses: Dieses soll dem Mieter ermöglichen, das Erhöhungsverlangen inhaltlich zu prüfen. Aus der Begründung müssen daher konkrete Hinweise auf die sachliche Berechtigung einer Mieterhöhung hervorgehen.

Einem 20 Jahre alten Mietspiegel fehle hierfür der Informationsgehalt, so der BGH. Die Bewertung von Wohnwertmerkmalen könne sich im Laufe der Jahre ebenso ändern wie die Bewertung der Lage, sodass ein so alter Mietspiegel nicht mehr aussagekräftig sei.

Eine allgemeine zeitliche Grenze, bis zu welchem Alter ein Mietspiegel herangezogen werden kann, stellten die Richter nicht auf.

Ein Vermieter werde auch nicht beeinträchtigt, wenn er sich nicht auf einen veralteten Mietspiegel berufen könne, denn ihm stünden andere Begründungsmittel, etwa die Benennung von Vergleichswohnungen, zur Verfügung.

BGH, Urteil v. 16.10.2019, VIII ZR 340/18

Vergleichbarkeit benachbarter Gemeinden bei Mieterhöhung

Fehlt in einer Stadt oder Gemeinde ein aktueller Mietspiegel, kann der Vermieter auf den Mietspiegel einer anderen Gemeinde zurückgreifen, um eine Mieterhöhung zu begründen – vorausgesetzt, die Gemeinden sind vergleichbar.

Mit den Kriterien, aus denen sich die Vergleichbarkeit ergibt, hat sich kürzlich der BGH befasst. Demnach sind zwei Gemeinden nicht schon dann vergleichbar, wenn die Auffassung des Vermieters, es handele sich um vergleichbare Gemeinden, nicht offensichtlich unbegründet ist. Vielmehr komme es auf eine Gesamtbetrachtung der Verhältnisse des Einzelfalls sowie deren Gewichtung und Abwägung an. Wichtige Kriterien hierbei seien Einwohnerzahl, Infrastruktur und das jeweilige kulturelle Angebot.

Im konkreten Fall ging es darum, ob die beiden westlich an Nürnberg angrenzenden Städte Fürth (125.000 Einwohner) und Stadt Stein (15.000 Einwohner) vergleichbar sind. Dies verneinten die Bundesrichter unter Hinweis auf deutliche Unterschiede im Hinblick auf die genannten Kriterien. Dass beide Städte direkt an Nürnberg angrenzen und Nürnberg von beiden Städten aus gut erreichbar sei, reiche nicht aus, um eine Vergleichbarkeit annehmen zu können.

BGH, Urteil v. 21.8.2019, VIII ZR 255/18

Neue Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen ab 2020

Für öffentlich geförderte Wohnungen wie Sozialwohnungen ist der Vermieter an die Kostenmiete gebunden. In deren Berechnung fließen unter anderem Verwaltungs- und Instandhaltungskosten ein. Diese werden als Pauschalen angesetzt, die alle 3 Jahre anhand des Verbraucherpreisindex angepasst werden. Zum 1.1.2020 findet die nächste Anpassung statt. Ab dann können in der Wirtschaftlichkeitsberechnung, die Grundlage für die Berechnung der Kostenmiete ist, folgende neue, um 4,84 Prozent gestiegene Pauschalen angesetzt werden:

Verwaltungskostenpauschale gemäß § 26 II. BV (pro Jahr)

Je Wohnung:	298,41 Euro
Je Garagen- oder Einstellplatz:	38,92 Euro
Je Eigentumswohnung:	356,79 Euro

Instandhaltungskosten gemäß § 28 II. BV (pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr)

in Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres ...

... weniger als 22 Jahre zurückliegt:	9,21 Euro
... mindestens 22 Jahre zurückliegt:	11,68 Euro
... mindestens 32 Jahre zurückliegt:	14,92 Euro

Abschlag bei eigenständiger gewerblicher Lieferung von Wärme:

0,25 Euro

Abschlag, wenn Mieter Kosten kleinerer Instandhaltungen trägt:

1,36 Euro

Zuschlag für Aufzug:

1,30 Euro

Zuschlag für Schönheitsreparaturen, sofern der Vermieter sie trägt:

11,02 Euro

Pro Garagen- oder Einstellplatz:

88,23 Euro

Verwaltungsunterlagen: Einsichtsrecht

RA Alexander C. Blankenstein, Düsseldorf

Bei dem Recht auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen der Wohnungseigentümer handelt es sich um einen Individualanspruch, den ein jeder Wohnungseigentümer ohne Ermächtigung der übrigen und ohne vorherige Beschlussfassung geltend machen kann (BGH, Urteil v. 11.2.2011, V ZR 66/10). Ein Einsichtsrecht hat auch der ausgeschiedene Wohnungseigentümer (KG Berlin, Beschluss v. 31.1.2000, 24 W 601/99).

1. Pflicht zur Einsichtsgewährung

Zur Einsichtsgewährung ist der jeweils amtierende Verwalter verpflichtet. Befinden sich die Verwaltungsunterlagen noch beim nicht mehr amtierenden Vorverwalter, hat der aktuell amtierende Verwalter für die Beschaffung der Unterlagen zu sorgen. Der ehemalige Verwalter ist nicht mehr zur Einsichtsgewährung verpflichtet, wohl aber zur Unterlagenherausgabe (OLG München, Beschluss v. 20.7.2007, 32 Wx 93/07).

2. Einschränkung/Ausschluss des Einsichtsrechts

Eine Einschränkung des Einsichtsrechts ist allenfalls durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer möglich. Ein vollständiger Ausschluss des Einsichtsrechts wäre auch als Vereinbarung der Wohnungseigentümer unwirksam, da insoweit in den unverzichtbaren Kernbereich des Mitverwaltungsrechts der Wohnungseigentümer eingegriffen würde.

Im Verwaltervertrag kann das Recht zur Einsichtnahme nicht beschränkt werden. Vertragspartnerin des Verwalters ist die teilrechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Die Wohnungseigentümer sind von diesem Vertragsverhältnis lediglich insoweit betroffen, als es sich beim Verwaltervertrag um einen Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter, nämlich der Wohnungseigentümer, handelt (BGH, Beschluss v. 7.7.2016, V ZB 15/14, ZMR 2017 S. 406). Da es sich beim Einsichtsrecht der Wohnungseigentümer um einen Individualanspruch handelt, würden einschränkende Regelungen im Verwaltervertrag einen unzulässigen Vertrag zulasten Dritter darstellen.

3. Verwaltungsunterlagen

3.1 Umfang

Jeder Wohnungseigentümer hat einen Anspruch auf Gewährung von Einsicht in sämtliche Verwaltungsunterlagen (BGH, Urteil v. 11.2.2011, V ZR 66/10). Da die Einsichtnahme auch der Überprüfung der Verwaltertätigkeit dient, besteht das Einsichtsrecht nach der bestandskräftigen Genehmigung der Abrechnung und nach der Entlastung des Verwalters fort (LG Frankfurt a. M., Beschluss v. 20.6.2016, 2-13 S 13/14). Es unterliegt keinen weiteren Voraussetzungen wie etwa einem besonderen rechtlichen Interesse des Wohnungseigentümers oder einer Ermächtigung durch die übrigen Wohnungseigentümer. Nur das Verbot des Rechtsmissbrauchs nach § 242 BGB und das Schikaneverbot des § 226 BGB begrenzen das Einsichtsrecht (LG Düsseldorf, Urteil v. 6.6.2012, 25 S 8/12). Auch auf eine Verjährung möglicher Ansprüche kommt es für die Frage der Berechtigung der Einsichtnahme nicht an (LG Frankfurt a. M., Beschluss v. 20.6.2016, 2-13 S 13/14).

Selbstverständlich steht auch der Anspruch auf Einsicht in die Abrechnungsunterlagen für die Jahresabrechnung jedem Wohnungseigentümer einzeln zu. Auch zu seiner Geltendmachung muss kein besonderes rechtliches Interesse dargelegt werden

(BGH, Urteil v. 11.2.2011, V ZR 66/10). Vom Einsichtsrecht umfasst sind insoweit insbesondere auch die Jahreseinzela abrechnungen anderer Wohnungseigentümer (OLG München, Beschluss v. 9.3.2007, 32 Wx 177/06; LG Frankfurt a. M., Beschluss v. 20.6.2016, 2-13 S 13/14).

3.2 Fertigen von Kopien

Der einsichtsberechtigte Wohnungseigentümer ist grundsätzlich auch berechtigt, auf seine Kosten Kopien von den Verwaltungsunterlagen zu fertigen. Da er allerdings in den seltensten Fällen ein Kopiergerät mit sich führen dürfte, ist insoweit anerkannt, dass er gegen Kostenerstattung das Fertigen von Kopien verlangen kann (BGH, Urteil v. 11.2.2011, V ZR 66/10; OLG München, Beschluss v. 29.5.2006, 34 Wx 27/06). Dem Einsicht nehmenden Wohnungseigentümer ist es nicht zuzumuten, handschriftliche Notizen ggf. von einer Vielzahl von Verwaltungsunterlagen fertigen zu müssen. Insbesondere ist das Verlangen, gegen Kostenerstattung Kopien der Einzelabrechnungen zu erhalten, in der Regel nicht rechtsmissbräuchlich (OLG München, Beschluss v. 9.3.2007, 32 Wx 177/06). Als Alternative kann der Einsicht nehmende Wohnungseigentümer selbstverständlich auch Lichtbilder von den Unterlagen etwa mittels seines Smartphones fertigen (AG Charlottenburg, Beschluss v. 6.8.2010, 216 C 111/10).

3.3 Grenzen

Allgemein setzt das Missbrauchs- und Schikaneverbot dem Einsichtsbegehren der Wohnungseigentümer Grenzen. Ob diese Grenzen überschritten sind, richtet sich maßgeblich nach den Umständen des Einzelfalls. Zu beachten ist jedenfalls grundsätzlich, dass der Anspruch auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen nicht auf eine nur einmalige Einsichtnahme beschränkt ist (LG Hamburg, Urteil v. 5.10.2011, 318 S 7/11).

» Beispiel: Verschobene Beschlussfassung über die Jahresabrechnung

Der Verwalter hatte zur Wohnungseigentümersammlung im Mai geladen. Einer der Wohnungseigentümer begehrte daraufhin Einsicht in die Verwaltungsunterlagen, die ihm auch gewährt wurde. Tatsächlich wurde in der Mai-Versammlung die Jahresabrechnung nicht beschlossen und der Verwalter berief eine weitere Versammlung im Oktober ein, in der sie genehmigt werden sollte. Im Vorfeld dieser Versammlung begehrte der Wohnungseigentümer nochmals Einsicht in die Verwaltungsunterlagen, die ihm nunmehr verwehrt wurde.

Die Verweigerung der Unterlageneinsicht erfolgte zu Unrecht. Insbesondere liegt kein rechtsmissbräuchliches oder schikanöses Einsichtsbegehren vor, da sich die Verhältnisse in der Zwischenzeit geändert haben konnten (LG Frankfurt a. M., Urteil v. 12.1.2017, 2-13 S 48/16). Selbst wenn ein Wohnungseigentümer in der Vergangenheit mehrfach Einsicht in die Verwaltungsunterlagen genommen hat, ist dadurch nicht belegt, dass seinem Informationsbedürfnis bereits vollständig entsprochen worden ist (LG Frankfurt a. M., Beschluss v. 20.6.2016, 2-13 S 13/14).

Die Grenzen zum Rechtsmissbrauch bzw. der Schikane werden dann überschritten sein, wenn ein Wohnungseigentümer mehrfach und grundlos Einsicht in dieselben Unterlagen begehrt. Das Ersuchen des Wohnungseigentümers muss sich im Übrigen auf vorhandene und hinreichend genau bezeichnete Unterlagen beziehen, die ohne nennenswerten Vorbereitungsaufwand und ohne Störungen des Betriebsablaufs der Verwaltung eingesehen und ggf. fotokopiert werden können (OLG Hamm, Beschluss v. 9.2.1998, 15 W 124/97).

Ein Wohnungseigentümer hat nur ein Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen, aber kein Recht auf Herausgabe (BayObLG, Beschluss v. 3.12.2003, 2Z BR 188/03). Überlässt der Verwalter einem Wohnungseigentümer Verwaltungsunterlagen zur Prüfung außerhalb seiner Geschäftsräume, kommt regelmäßig ein Leihvertrag zustande mit der Folge, dass der Verwalter die Herausgabe der Unterlagen im eigenen Namen verlangen kann (BGH, Urteil v. 15.7.2011, V ZR 21/11).

Den Mitgliedern des Verwaltungsbeirats räumt das Gesetz keine weitergehenden Rechte als den Wohnungseigentümern ein. Die Rechtsprechung ebenso nicht (BayObLG, Beschluss v. 3.12.2003, 2Z BR 188/03).

3.4 Einsichtsberechtigte

Einsichtsberechtigt ist zunächst jeder Wohnungseigentümer. Neben dem Wohnungseigentümer haben der Insolvenzverwalter, Zwangsverwalter und der Testamentsvollstrecker ein eigenständiges Einsichtsrecht.

Auch der Vorverwalter hat ein Einsichtsrecht. Dem Verwalter wird durch das Ausscheiden aus dem Amt die Erstellung der Jahresabrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr nicht unmöglich. Soweit er die Verwaltungsunterlagen inzwischen an den neuen Verwalter herausgegeben hat, steht ihm ein Einsichtsrecht zu. Dieses umfasst auch die für die Abrechnung erforderlichen Unterlagen und Belege, die im Zeitpunkt des Ausscheidens aus dem Verwalteramt noch nicht vorlagen, sondern dem neuen Verwalter erst später zur Verfügung stehen, wie z. B. die auf einen Dienstleister übertragene Heizkostenabrechnung (BGH, Urteil v. 16.2.2018, V ZR 89/17).

3.5 Berater und Begleitpersonen

Von dem Recht des Wohnungseigentümers, Einsicht in die Verwaltungsunterlagen zu nehmen, ist auch gedeckt, sich der Unterstützung und Hilfe eines weiteren Eigentümers aus der Gemeinschaft und/oder eines Rechtsanwalts zu bedienen (LG Frankfurt a. M., Beschluss v. 20.6.2016, 2-13 S 13/14). Der Anspruch auf Einsichtsgewährung umfasst demnach auch die Möglichkeit, weitere Personen zur Vornahme der Einsicht hinzuziehen zu dürfen (LG Hamburg, Urteil v. 5.10.2011, 318 S 7/11). Lediglich im rein theoretischen Ausnahmefall, dass durch die Teilnahme von Begleitpersonen konkrete Gefahren für den störungsfreien Geschäftsbetrieb ausgehen, kann ihnen die Einsichtnahme verwehrt werden.

4. Versammlungsniederschriften

Die Bestimmung des § 24 Abs. 6 Satz 3 WEG verleiht den Wohnungseigentümern das Recht zur Einsichtnahme in die Niederschriften der Wohnungseigentümerversammlungen. Da das Wohnungseigentumsgesetz den Verwalter nicht zum Versand der Versammlungsprotokolle verpflichtet, musste der Gesetzgeber den Wohnungseigentümern zumindest ein entsprechendes Einsichtsrecht verleihen. Grundsätzlich muss der Einsicht begehrende Wohnungseigentümer kein rechtliches Interesse an der Einsichtnahme geltend machen (LG Hamburg, a. a. O.). Er ist auch berechtigt, einen Dritten wie z. B. einen Erwerbsinteressenten oder einen Rechtsanwalt und Steuerberater zur Einsicht zu ermächtigen. Allerdings muss insoweit der Dritte ein berechtigtes Interesse an der Einsichtnahme haben (LG Hamburg, a. a. O.). Dieses hat zweifellos der potenzielle Erwerber von Wohnungseigentum und auch der Mieter eines Wohnungseigentümers.

5. Beschluss-Sammlung

Die Bestimmung des § 24 Abs. 7 Satz 8 WEG verleiht den Wohnungseigentümern das Recht zur Einsichtnahme in die Beschluss-Sammlung. Auch einem Dritten, den ein Wohnungs-

eigentümer entsprechend ermächtigt hat, steht das Recht zu, Einsicht in die Beschluss-Sammlung zu nehmen. Beim Einsichtsrecht nach § 24 Abs. 7 Satz 8 WEG gelten dieselben Grundsätze wie im Fall des Einsichtsrechts nach § 24 Abs. 6 Satz 3 WEG. So muss der Wohnungseigentümer kein berechtigtes Interesse an der Einsicht darlegen (LG Hamburg, Beschluss v. 18.1.2016, 318 T 65/15). Ermächtigt der Wohnungseigentümer einen Dritten zur Einsicht, ist allerdings weder nach dem Wortlaut von § 24 Abs. 7 Satz 8 WEG noch nach den Gesetzesmaterialien (vgl. Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze v. 9.3.2006, BT-Drucks 16/887 S. 34.) ein besonderes rechtliches Interesse des Dritten an der Einsichtnahme erforderlich. Freilich führt dies nicht etwa dazu, dass der Verwalter verpflichtet wäre, jedem x-beliebigen Dritten Einsicht in die Beschluss-Sammlung zu gewähren. Allerdings bestehen insoweit mit Blick auf Kaufinteressenten keinerlei Bedenken, da die Verpflichtung zum Führen der Beschluss-Sammlung ja in erster Linie dem Schutz der Rechtsnachfolger dienen soll. Entsprechendes gilt aber auch bezüglich des Mieters eines Wohnungseigentümers, der von der in der Gemeinschaft geltenden Rechtslage zum Teil unmittelbar betroffen ist (LG Hamburg, a. a. O.). Ein eigenes Einsichtsrecht wird dem Dritten jedoch durch § 24 Abs. 7 Satz 8 WEG nicht eingeräumt, stets bedarf es der Ermächtigung des Wohnungseigentümers.

Von dem Einsichtsrecht ist auch das Recht umfasst, entsprechende Ablichtungen bzw. Ausdrucke anzufordern. Dies korrespondiert mit der Rechtslage hinsichtlich des Einsichtsrechts in die Versammlungsniederschriften gemäß § 24 Abs. 6 Satz 3 WEG.

6. Ort der Einsichtnahme

Aus § 269 Abs. 1, Abs. 2 BGB folgt, dass das Recht auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen grundsätzlich in den Geschäftsräumen des Verwalters auszuüben ist. Verweist der Verwalter einen Miteigentümer an einen anderen Ort der Einsichtnahme, wird das Recht auf Belegeinsicht verletzt (BGH, Urteil v. 11.2.2011, V ZR 66/10; LG Itzehoe, Urteil v. 17.9.2013, 11 S 93/12).

Grundsätzlich hat jeder Wohnungseigentümer auch nur einen Anspruch darauf, in den Räumen der Verwaltung Einsicht in die Verwaltungsunterlagen zu nehmen, wenn der Sitz der Verwaltung am Ort der Wohnungseigentumsanlage ist. Die Wohnungseigentümer können nicht verlangen, dass ihnen die Verwaltungsunterlagen an einem „neutralen“, möglicherweise von ihnen zu bestimmenden Ort zur Einsicht zur Verfügung gestellt werden. Der Leistungsort für die Tätigkeiten des Verwalters ist nämlich dessen Sitz, sodass er von dort Auskünfte erteilt und die gewünschte Einsicht ermöglicht (OLG Köln, Beschluss v. 7.6.2006, 16 Wx 241/05). In Ausnahmefällen ist der Verwalter aber verpflichtet, einem Wohnungseigentümer die Einsicht außerhalb seiner Büroräume zu gewähren. Dies ist insbesondere der Fall, wenn der Wohnungseigentümer bei Einsicht in den Geschäftsräumen um seine körperliche Unversehrtheit fürchten muss (OLG Hamm, Beschluss v. 12.2.1998, 15 W 319/97). Bloße diffamierende Äußerungen in der Vergangenheit genügen hingegen nicht (OLG Köln, Beschluss v. 7.6.2006, 16 Wx 241/05). Nicht geklärt ist, ob im Fall größerer Entfernung des Sitzes des Verwaltungsunternehmens von der Wohnungseigentumsanlage Einsicht vor Ort in der Wohnungseigentumsanlage zu gewähren ist. Hiergegen sprechen zwei Aspekte:

1. Die Wohnungseigentümer haben den Verwalter trotz großer Entfernung seines Sitzes von der Wohnanlage bestellt.
2. Die Wohnungseigentümer haben in diesem Fall Anspruch gegen den Verwalter auf Übersendung der Unterlagen in Kopie gegen entsprechende Kostenerstattung.

Anspruch auf Kopienübersendung

Zunächst und grundsätzlich ist der Verwalter nicht verpflichtet, Wohnungseigentümern auf ihren Wunsch hin Kopien von bestimmten Verwaltungsunterlagen zu fertigen und ihnen zu übersenden (BGH, Urteil v. 11.2.2011, V ZR 66/10). Der BGH hat zwar die Frage offengelassen, ob bei großer Entfernung zwischen dem Sitz des Verwalters und der Wohnungseigentumsanlage Zumutbarkeitsgesichtspunkte auf Seiten des Wohnungseigentümers es erfordern, ihm die Einsichtnahme an dem Ort der Anlage zu gewähren. Allerdings betont er, dass sich eine Pflicht zur Übersendung von Ablichtungen bestimmter Unterlagen aus dem Einsichtnahmerecht des Wohnungseigentümers ergeben könne. Dies ist dann der Fall, wenn Treu und Glauben dies gebieten. Eine Versendungspflicht des Verwalters besteht jedenfalls dann, wenn

- der einzelne Wohnungseigentümer andernfalls die ihm zustehenden Informationen nicht rechtzeitig, etwa vor einer Eigentümerversammlung, erlangen kann;
- eine erhebliche räumliche Entfernung des Wohnungseigentümers vom Ort der möglichen Einsichtnahme besteht und ihm eine Anreise unzumutbar ist (LG Itzehoe, Beschluss v. 9.3.2016, 11 S 79/15).

Maßgeblich sind im Übrigen stets die Umstände des Einzelfalls. Ein Anspruch auf Übersendung von Kopien kann etwa im Fall längerer Erkrankung bestehen, die das Aufsuchen der Räume des Verwalters unmöglich oder unzumutbar macht. Auch ein hohes Alter des Wohnungseigentümers oder dessen Sehbehinderung können ein entsprechendes Begehren rechtfertigen (AG Dortmund, Urteil v. 12.10.2011, 411 C 3364/11).

Auch wenn im Einzelfall einmal ein Anspruch gegen den Verwalter besteht, gegen Kostenerstattung die Anfertigung von Kopien hinreichend genau bezeichneter Belege vom Verwalter zu verlangen, kann die Forderung, alle Belege eines Wirtschaftsjahrs gegen Kostenerstattung kopiert und zugesandt zu bekommen, im Einzelfall gegen das Schikane- und Missbrauchsverbot verstoßen (OLG München, Beschluss v. 29.5.2006, 34 Wx 27/06).

7. Zeitpunkt der Einsichtnahme

Die Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen ist angemessene Zeit vorher anzukündigen, wobei auf die Bürozeiten und den Bürobetrieb des Verwalters Rücksicht zu nehmen ist (OLG Köln, a. a. O.). Ermöglicht der Verwalter die Einsichtnahme für einen angemessenen Zeitraum, ist er berechtigt, die Einsichtnahme abzubrechen, auch wenn der Einsicht nehmende Wohnungseigentümer noch nicht fertig ist. Diesem steht es frei, mit dem Verwalter einen Fortsetzungstermin zu vereinbaren (OLG Rostock, Beschluss v. 3.11.2008, 3 W 5/08). Reagiert der Verwalter nicht auf ein Gesuch nach Einsichtnahme, dürfte man den Wohnungseigentümer als berechtigt ansehen, nach Vorankündigung die Geschäftsräume des Verwalters während dessen üblicher Bürozeiten aufzusuchen und um Einsichtnahme zu bitten (LG Berlin, Urteil v. 6.6.2014, 63 S 238/13).

Eigentümerversammlung

Kein geeigneter Zeitpunkt für eine Unterlageneinsichtnahme ist die Eigentümerversammlung. Der Verwalter ist nämlich nicht verpflichtet, die Verwaltungsunterlagen in der Versammlung bereitzustellen. Abgesehen vom besonderen Aufwand und der Gefahr des Verlustes sowie der Beschädigung der Unterlagen ist auch im Rahmen der Eigentümerversammlung nicht zu erwarten, dass die Wohnungseigentümer überhaupt die ungestörte Gelegenheit haben, in ordnungsgemäßer Weise von ihrem Einsichtsrecht Gebrauch zu machen (AG Saarbrücken, Urteil v. 5.2.2009, 1 WEG C 7/08).

Etwas anderes gilt lediglich für Unterlagen, die konkrete Tagesordnungspunkte betreffen, soweit insoweit Unterlagen wie etwa Vergleichsangebote oder etwa auch gutachterliche Aussagen von Sonderfachleuten im Rahmen von Erhaltungsmaßnahmen vorliegen, die den Wohnungseigentümern nicht bereits mit dem Ladungsschreiben übersandt wurden.

8. Durchführung der Einsichtnahme

Der Verwalter sollte stets berücksichtigen, dass er zur Vorlage geordneter Unterlagen verpflichtet ist. Völlig ungeordnete Unterlagen hat er vor der Einsichtnahme zu ordnen, wobei das entsprechende System seinem Ermessen obliegt. Begehrt der Wohnungseigentümer Einsicht in bestimmte von ihm bezeichnete Unterlagen, genügt der Verwalter seiner Einsichtsverpflichtung nicht, wenn er dem Wohnungseigentümer mehrere Ordner zur Verfügung stellt, aus denen sich der Wohnungseigentümer die Unterlagen herausuchen muss.

Mit Blick auf die Durchführung der Einsichtnahme ist vorwegzunehmen, dass der Verwalter nicht verpflichtet ist, der Belegschaft persönlich beizuwohnen und der Einsicht nehmende Wohnungseigentümer kein Recht zur unbeaufsichtigten Einsichtnahme hat.

Im Einzelfall wird der Verwalter abschätzen müssen, ob er dem Wohnungseigentümer insoweit vertrauen kann, dass bei unbeaufsichtigter Einsichtnahme keine Manipulation der Unterlagen erfolgt. Bei entsprechenden Zweifeln sollte der Verwalter für seine persönliche Anwesenheit oder die einer seiner MitarbeiterInnen sorgen.

Hat der einsichtsberechtigte Wohnungseigentümer einen Dritten zur Einsichtnahme ermächtigt, sollte sich der Verwalter die Ermächtigung nachweisen lassen. Weder dem Gesetz noch der Gesetzesbegründung ist zu entnehmen, in welcher Form die Ermächtigung zu erteilen ist. Der Verwalter sollte daher stets auf eine schriftliche Ermächtigung bestehen und sich durchaus auch von der Identität des Ermächtigten durch Vorlage des Personalausweises überzeugen.

9. Kosten der Einsichtnahme

Auch wenn die Gewährung einer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen allein mit Blick auf den hiermit verbundenen Zeitaufwand für den Verwalter Kosten verursacht, kann er den ihm entstehenden Aufwand nicht ohne entsprechende Vereinbarung berechnen. Da das Gewähren einer Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen nicht zu den gesetzlichen Grundpflichten des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz gehört, wird vertreten, dass sich der Verwalter insoweit ein Sonderhonorar im Verwaltervertrag ausbedingen kann. Dies scheint allerdings vor dem Hintergrund zweifelhaft, als die Verwaltungsunterlagen ohnehin dem Verwaltungsvermögen der Wohnungseigentümergeinschaft zuzuordnen sind. Da der Verwalter im Übrigen nach § 24 Abs. 6 Satz 3, Abs. 7 Satz 8 WEG gesetzlich verpflichtet ist, Einsicht in die Versammlungsniederschriften und die Beschluss-Sammlung zu gewähren, kann er sich hierfür wohl unzweifelhaft kein Sonderhonorar ausbedingen.

Zweifelloser aber kann der Verwalter ihm entstehende Kosten ersetzt verlangen, die ihm durch Kopieren und Versenden der Verwaltungsunterlagen entstehen. Völlig unbedenklich sind insoweit Vereinbarungen, wonach sich die Kosten in Anlehnung an das Rechtsanwaltsvergütungsgesetz berechnen. Nr. 7000 des Vergütungsverzeichnisses sieht hier für die ersten 50 Kopien jeweils 0,50 EUR und für jede weitere Kopie 0,15 EUR vor. Allerdings wurden auch pauschal 0,30 EUR als angemessen erachtet (OLG München, Beschluss v. 9.3.2007, 32 Wx 177/06).

Stets ist zu beachten, dass entsprechende Regelungen im Verwaltervertrag nur die Wohnungseigentümergeinschaft

binden. Diese ist demnach Schuldnerin der Kosten. Im Verwaltervertrag kann nicht geregelt werden, dass die Kosten verursacherbezogen vom jeweiligen Eigentümer zu tragen sind. Dies würde eine unzulässige Regelung zulasten Dritter, nämlich der Wohnungseigentümer, darstellen (BGH, Beschluss v. 17.11.2011, V ZB 134/11). Entsprechendes gilt auch bei einer Beschlussfassung auf Grundlage der Bestimmung des § 21 Abs. 7 WEG. Sollen hier Sondergebühren wegen eines besonderen Verwaltungsaufwands beschlossen werden, trifft nur dann den Verursacher eine entsprechende alleinige Kostentragungspflicht, wenn dies auch ausdrücklich beschlossen wurde.

» Musterbeschluss:

TOP XX Kostenersatz für Kopien aus den Verwaltungsunterlagen

Für die Anfertigung von Kopien aus den Verwaltungsunterlagen auf Wunsch einzelner Wohnungseigentümer sind dem Verwalter die nachgewiesenen Portoaufwendungen sowie die Kopierkosten in Höhe von _____ EUR pro Kopie zzgl. USt. in gesetzlicher Höhe (derzeit 19%), mithin _____ EUR brutto zu erstatten. Zahlungsverpflichtet ist jeweils der die Kopien anfordernde Wohnungseigentümer. Der Verwalter ist berechtigt, vom jeweiligen Wohnungseigentümer einen Vorschuss anzufordern, der dem voraussichtlichen Kopier- und Portoaufwand entspricht. Mit Übersendung der Kopien erfolgt Berechnung der Kosten unter Anrechnung geleisteter Vorschüsse.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: _____

Nein-Stimmen: _____

Enthaltungen: _____

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss wurde angenommen/abgelehnt.

» Hinweis: Auch Vorkasse kann beschlossen werden

Ein Beschluss, durch den die Erstellung und Aushändigung von Kopien aus den Verwaltungsunterlagen nur gegen Vorkasse erfolgt, entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn keine Vereinbarung über die Erteilung von Fotokopien besteht (BayObLG, Beschluss v. 20.11.2003, 2Z BR 168/03).

10. Verweigerter Einsichtnahme

Verweigert der Verwalter zu Unrecht die Einsicht in die Verwaltungsunterlagen, kann er vom einsichtsbegehrenden Wohnungseigentümer entsprechend gerichtlich in Anspruch genommen werden. Beim Einsichtsrecht des Wohnungseigentümers handelt es sich um einen ihm zustehenden Individualanspruch, zu dessen Durchsetzung es keiner Legitimation durch Beschlussfassung der Wohnungseigentümerversammlung bedarf.

Der Anspruch ist im wohnungseigentumsrechtlichen Verfahren des § 43 Nr. 3 WEG gegen den Verwalter geltend zu machen. Im Klageantrag sind die Unterlagen, in die Einsicht begehrt wird, möglichst exakt zu bezeichnen, sodass sich keine Probleme im Rahmen eines etwa sich anschließenden Zwangsvollstreckungsverfahrens ergeben. Die Zwangsvollstreckung erfolgt nach § 888 ZPO durch Zwangsgeld.

» Hinweis: Einsichtsrecht in Vollmachten

Jeder Versammlungsteilnehmer hat auch im Rahmen der Eigentümerversammlung jederzeit das Recht auf Einsicht in die Vollmachten. Wird die Bitte um Einsichtnahme zurückgewiesen, stellt dies einen Beschlussmangel dar und führt zur Ungültigkeit der dann angefochtenen Beschlüsse (LG Frankfurt a. M., Urteil v. 8.4.2015, 2-13 S 35/13).

» Wichtig: Abberufung droht

Verweigert der Verwalter den Wohnungseigentümern die Einsicht in die Verwaltungsunterlagen, stellt dies einen wichtigen Grund zu dessen Abberufung dar (BayObLG, Beschluss v. 9.8.1990, BReg 1 b Z 25/89).

11. Abgrenzung: Auskunftsrecht

Vom Recht der Einsicht des Wohnungseigentümers in die Verwaltungsunterlagen ist sein Recht auf Auskunft gegenüber dem Verwalter abzugrenzen. Anders als beim Einsichtsrecht handelt es sich dabei in erster Linie nicht um einen individuellen Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers, sondern um einen allen Wohnungseigentümern als unteilbare Leistung zustehenden Anspruch (BGH, Urteil v. 11.2.2011, V ZR 66/10). Der Auskunftsanspruch ist daher in aller Regel im Rahmen der Wohnungseigentümerversammlung geltend zu machen. Lediglich dann, wenn die (übrigen) Wohnungseigentümer im Rahmen der Wohnungseigentümerversammlung von ihrem Anspruch auf Auskunft gegen den Verwalter keinen Gebrauch machen, kann der einzelne Wohnungseigentümer den Verwalter auf Auskunft in Anspruch nehmen. Im Rahmen zu gewählender Unterlageneinsicht ist der Verwalter jedenfalls in aller Regel nicht zur Auskunft verpflichtet.

» Beispiel: Keine Auskunft nach Einsichtnahme

Der Einsicht nehmende Wohnungseigentümer stößt in den Verwaltungsunterlagen auf die Rechnung eines Catering-Service. Er befragt den Verwalter nach dem Hintergrund dieser Rechnung, da ihm gemeinschaftliche Festivitäten mit Catering-Service nicht bekannt sind. Der Verwalter ist zur Auskunft nicht verpflichtet. Ist die Rechnung anschließend Bestandteil der in der Jahresabrechnung dargestellten gemeinschaftlichen Ausgaben, haben die Wohnungseigentümer im Rahmen der Eigentümerversammlung Anspruch auf entsprechende Auskunft gegenüber dem Verwalter. Der Einsicht nehmende Wohnungseigentümer kann hier dann die Initiative ergreifen und den Verwalter entsprechend um Auskunft bitten.

Selbstverständlich besteht aber dann ein Auskunftsanspruch als Individualanspruch eines jeden Wohnungseigentümers, wenn sich das Auskunftsverlangen auf Angelegenheiten bezieht, die ausschließlich ihn betreffen (BGH, a. a. O.).



Der Autor

Alexander C. Blankenstein ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. Er ist Fachbuchautor sowie Autor zahlreicher Aufsätze und Beiträge zu immobilienrechtlichen Themen.

Sie fragen – unsere Experten antworten



RA Dr. Dirk Sütterlin, München,
beantwortet Ihre Fragen

Ab welchem Zeitpunkt ist bei einer WEG-Erstverwaltung vom Verwalter für die WEG eine Gebäudeversicherung abzuschließen? Nach Abnahme des Gemeinschaftseigentums?

Gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 3 WEG gehört zu einer ordnungsmäßigen Verwaltung der Abschluss einer Feuerversicherung sowie einer Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung. Nach § 21 Abs. 4 WEG kann jeder Eigentümer den Abschluss einer solchen Versicherung verlangen. Da der Anspruch der Eigentümer auf ordnungsmäßige Verwaltung nicht von der Abnahme des Gemeinschaftseigentums abhängt, sollte die Gebäudeversicherung alsbald abgeschlossen werden, sofern dies seitens des Bauträgers nicht schon im Vorfeld geschehen ist.

In der Einladung zu einer ordnungsgemäß einberufenen Eigentümerversammlung wurden die TOPs zur Erörterung und Beschlussfassung aufgeführt. In der Versammlung selbst waren 600/1.000 MEA anwesend bzw. durch Bevollmächtigungen vertreten. Die Hausverwaltung (HV) hatte die Vertretungsvollmachten von ca. 400/1.000 MEA, also 2/3 der anwesenden und vertretenen stimmberechtigten Eigentümer.

Während der Versammlung hat die HV, in Abweichung von der Tagesordnung, weitere Themen vorgebracht und hierüber jeweils eine Beschlussfassung erwirkt. Unseres Erachtens verstößt diese Vorgehensweise gegen § 23 Abs. 2 WEG, wonach in der Einberufung alle zur Beschlussfassung stehenden Themen aufzuführen sind.

Nachdem auch eine Beschlussfassung zu einer sehr kostenintensiven Sanierung der Tiefgarage erfolgte und diese auch noch gegen den Abrechnungsmodus des ausgehenden Wirtschaftsplans 2019/2020 erging, fragen wir uns, ob das rechtmäßig war. Dieser Punkt war allerdings in der Einladung genannt.

Hinzu kommt, dass die HV nach 4 Wochen noch immer keine Niederschrift der Versammlung ausgereicht hat. Für uns stellt sich dadurch die Frage, bis wann eine Widerspruchsfrist läuft?

Gemäß § 23 Abs. 2 WEG ist es zur Gültigkeit eines Beschlusses erforderlich, dass der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet ist. In der Regel genügt eine schlagwortartige Bezeichnung in der mit der Einladung versandten Tagesordnung. Wird in der Eigentümerversammlung ein Beschluss zu einem Thema gefasst, welches überhaupt nicht auf der mit der Einladung versandten Tagesordnung stand, wird die Kausalität des Verstoßes auf die Stimmrechtsausübung vermutet. Ein

Verstoß gegen § 23 Abs. 2 WEG führt daher in der Regel dazu, dass der Beschluss erfolgreich anfechtbar wäre. Wird der Beschluss allerdings nicht gemäß § 46 Abs. 1 S. 2 WEG binnen eines Monats nach der Eigentümerversammlung mittels einer Beschlussanfechtungsklage angefochten und diese innerhalb von zwei Monaten ausreichend begründet, erwächst der Beschluss in Bestandskraft.

Eine aus 1983 stammende Teilungserklärung besagt, dass jedes Wohnungseigentum dem jeweiligen Wohnungseigentümer 1 Stimme gewährt. Die Wohnanlage besteht aus 8 Wohneinheiten, aufgeteilt nach Miteigentumsanteilen in Verbindung mit dem Sondereigentum an einer Wohnung. Außerdem gehört zur Wohnanlage ein Garagentrakt mit 5 Garagen, ebenfalls aufgeteilt nach Miteigentumsanteilen in Verbindung mit dem Sondereigentum (Teileigentum) an einer Garage. Der Vorverwalter hat in allen früheren Eigentümerversammlungen nur die Stimmenanteile der Wohnungseigentümer (8 WE) gewertet. Bei der Kostenverteilung wurde stets unterschieden zwischen Wohnungs- und Teileigentum, und zwar im Verhältnis der Miteigentumsanteile zueinander. Eine derartige Kostendifferenzierung sieht die Teilungserklärung nicht vor.

Eine Wohnung und alle 5 Garagen gehören einem Eigentümer. Der Alleineigentümer hat jetzt seine Wohnung veräußert. Er will sich künftig nur an den Kosten anstehender Instandhaltungsmaßnahmen am Garagentrakt beteiligen und besteht auf sein Stimmrecht bezogen auf die 5 Garagen. Der Verwaltungsbeirat hält die Stimmenverteilung und die gewünschte Kostentrennung nicht für rechters. Ist das Stimmrecht des Garageneigentümers berechtigt?

Sind die Investitionskosten am Wohngebäude vom Garagentrakt abzutrennen und unterschiedlich zuzuordnen?

Nach den mitgeteilten Informationen ist kein Grund ersichtlich, wonach das Wohngebäude und die Garagen bei der Abrechnung getrennt zu behandeln wären. Somit gilt die allgemeine Kostenverteilung des § 16 Abs. 2 WEG.

Nach der gesetzlichen Regelung des § 25 Abs. 2 S. 1 WEG hat jeder „Wohnungseigentümer“ eine Stimme. Gemäß § 1 Abs. 6 WEG gelten für das Teileigentum die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend. Ergo gilt das Stimmrecht auch für die 5 Garagen.

Kann ein Ehegatte seinem Partner, der nicht Eigentümer ist, Vollmacht erteilen und so die Anwesenheit von beiden Ehegatten ermöglichen?

Nein. Der nicht anwesende Partner kann seinem Ehegatten eine schriftliche Vollmacht für die Versammlung erteilen, sofern die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung dies vorsieht (qualifizierte Vertreterklausel) bzw. das gesetzlich normierte Vertretungsrecht gilt (§§ 164 ff. BGB).

Sind die Kosten einer Feuerstättenschau inkl. Bescheid als Betriebskosten umlagefähig? Falls ja, welcher Kostenart sind sie zuzuordnen?

Die Feuerstättenschau inkl. Bescheid sind als laufende öffentliche Lasten im Sinne von § 2 Nr. 1 BetrKV einzuordnen und damit als Betriebskosten umlagefähig.

Haben Sie Fragen für diese Rubrik? – Schreiben Sie uns: techembrief.verwalter@techem.de

Deckert kompakt

Die Eigentumswohnung



Liebe Leserin, lieber Leser,

nicht nur, aber vor allem in der Versammlung der Wohnungseigentümer legt der professionell tätige Verwalter durch sein Tun eine Art Visitenkarte vor. Denn dort erleben die Wohnungseigentümer ihn „live“ und können sehen, was er kann. Aus diesem Grunde sollte ein Verwalter bei allen Fragen rund um die Versammlung grundsätzlich „sattelfest“ sein. Ein zentrales Problem, das sich immer wieder stellt, ist insoweit, wer überhaupt in der Versammlung anwesend sein darf. Hier kommen u. a. sogenannte Vertreterklauseln in den Blick. Dies sind Vereinbarungen, die bestimmen, wen ein Wohnungseigentümer als Vertreter bestimmen darf und wen nicht. Im Kern sind solche Regelungen leicht verständlich. Im Einzelfall ist es aber auch anders. Der BGH musste jetzt etwa klären, ob eine Vertreterklausel auf eine GmbH anzuwenden ist, die Eigentümerin eines Wohnungseigentums ist. Diese interessante Entscheidung, die jeder Verwalter kennen muss, haben wir dieses Mal zur Entscheidung des Monats gemacht.

Herzlichst

Ihr

Dr. Oliver Elzer

Themen im Januar

Entscheidung des Monats:

Vertreterklausel – Was gilt bei juristischen Personen?

WEG-Rechtsprechung kompakt

Eine Bestimmung der Gemeinschaftsordnung, nach der Wohnungseigentümer sich in der Versammlung nur durch ihren Ehegatten, einen Wohnungseigentümer oder den Verwalter vertreten lassen können, ist regelmäßig dahin ergänzend auszulegen, dass sie auch für juristische Personen gilt und sich diese nicht nur durch ihre organschaftlichen Vertreter, sondern auch durch einen ihrer Mitarbeiter vertreten lassen können.

BGH, Urteil v. 28.6.2019, V ZR 250/18

Der Fall:

In einer Gemeinschaftsordnung heißt es: „Ein Wohnungseigentümer kann sich nur durch seinen Ehegatten, einen anderen Wohnungseigentümer aus der Gemeinschaft oder den Verwalter in der Versammlung vertreten lassen. Der Vertreter bedarf einer schriftlichen Vollmacht, die dem Verwalter spätestens vor Beginn der Versammlung auszuhändigen ist.“ Fraglich ist, ob diese Regelung auf Wohnungseigentümerin K, eine GmbH, der 22 Wohnungseigentumsrechte gehören, anwendbar ist. Aus Anlass eines Beststellungsbeschlusses ist ferner streitig, ob sich K in der Versammlung durch den Mitarbeiter eines Schwesterunternehmens vertreten lassen kann. Verwalter V meint, dies sei nicht möglich und zählt daher die Stimmen des Vertreters der K bei der Abstimmung nicht mit.

Das Problem:

Zentrales Problem des Falles ist die Frage, ob eine Vertreterklausel auf eine juristische Person anwendbar ist und wenn ja, wer die juristische Person vertreten darf.

So hat der BGH entschieden:

1. Das Ergebnis

Vertreterklauseln sind grundsätzlich auch auf juristische Personen anwendbar, so

der BGH. Diese können sich allerdings nicht nur durch ihre organschaftlichen Vertreter, sondern auch durch einen ihrer Mitarbeiter vertreten lassen. Ferner ist es im begründeten Einzelfall möglich, dass sich die juristische Person durch einen Mitarbeiter eines Schwesterunternehmens vertreten lässt.

2. Die Grundsätze

Grundsätzlich könne sich ein Wohnungseigentümer durch eine beliebige andere Person in der Versammlung vertreten lassen. Diese Befugnis könne aber, wie es im Fall auch geschehen sei, durch eine Vereinbarung (Vertreterklausel) eingeschränkt werden.

3. Erste Auslegung: Anwendbarkeit auf juristische Personen

Eine solche Vertreterklausel sei grundsätzlich dahingehend auszulegen, dass sie nicht nur für natürliche, sondern auch für juristische Personen gelte. Nach ihrem Wortlaut sei die Vertreterklausel im Fall zwar auf natürliche Personen zugeschnitten, da bei juristischen Personen eine Vertretung durch einen Ehegatten schon begrifflich nicht infrage komme. Es sei aber kein Grund ersichtlich, der die Annahme rechtfertige, dass juristische Personen gegenüber den anderen Wohnungseigentümern privilegiert sein sollen und ihnen die Möglichkeit eröffnet sei, sich durch jede beliebige Person vertreten zu lassen.

4. Zweite Auslegung: Vertretung durch Mitarbeiter

Eine juristische Person könne sich nach einer Auslegung allerdings nicht nur durch ihre organschaftlichen Vertreter (im Fall: ihren Geschäftsführer), sondern auch durch irgendeinen ihrer Mitarbeiter

vertreten lassen. Durch die Teilnahme eines aufgrund seiner Zugehörigkeit zu dem Unternehmen der juristischen Person mit den Angelegenheiten der Wohnungseigentümergeinschaft vertrauten Mitarbeiters werde nämlich dem mit der Vertretungsklausel verfolgten Zweck Rechnung getragen, da von ihm gemeinschaftsfremde Einwirkungen nicht zu erwarten seien. Daher wäre es sachlich nicht zu rechtfertigen, wenn eine juristische Person, die ihre Interessenvertretung nicht in die Hände des Verwalters oder eines anderen Wohnungseigentümers legen wolle, nur durch ihren organchaftlichen Vertreter an der Versammlung teilnehmen dürfte.

5. Dritte Auslegung: Vertretung durch Mitarbeiter einer Schwester-GmbH

Eine juristische Person könne sich in der Versammlung nicht nur durch einen unternehmenseigenen Mitarbeiter vertreten lassen. Eine Vertretungsklausel sei regelmäßig – und so auch im Fall – vielmehr dahingehend ergänzend auszulegen, dass sich eine juristische Person in der Versammlung jedenfalls auch von einem Mitarbeiter einer zu demselben Konzern gehörenden (weiteren) Tochtergesellschaft vertreten lassen dürfe, wenn diese für die Verwaltung der Wohnungseigentumsrechte zuständig sei.

Einer natürlichen Person sei es grundsätzlich allerdings nicht gestattet, sich von anderen als den in der Vertreterklausel genannten Personen vertreten zu lassen; insbesondere könne ein Wohnungseigentümer, der einen Sondereigentumsverwalter mit der Wahrnehmung aller sein Wohnungseigentumsrecht betreffenden Angelegenheiten betraut habe, diesen nicht als seinen Bevollmächtigten an der Versammlung teilnehmen lassen. Eine solche Beschränkung gelte auch für juristische Personen. Diese könne sich also nicht durch einen Mitarbeiter eines beliebigen anderen Unternehmens vertreten lassen.

Handelt es sich aber um den Mitarbeiter eines Unternehmens, das ebenso wie die juristische Person als Tochterunternehmen mit derselben Muttergesellschaft verbunden sei (Hinweis auf § 290 Abs. 1 HGB), und sei das Tochterunternehmen nach der konzerninternen Aufgabenverteilung für die Verwaltung der Wohnungseigentumsrechte zuständig, sei der Mitarbeiter dieses Unternehmens nicht als außenstehender Dritter anzusehen. Für die Wohnungseigentümer mache es keinen Unterschied, ob eine juristische Person einen eigenen Mitarbeiter oder einen Mitarbeiter der für die Verwal-

tung des Wohnungseigentums zuständigen Konzerngesellschaft mit der Vertretung bevollmächtige.

Das bedeutet für Sie:

1. Sinn und Zweck von Vertreterklauseln

Ein Wohnungseigentümer ist von Gesetzes wegen nicht gezwungen, selbst an einer Versammlung teilzunehmen. Er ist vielmehr berechtigt, sich einen oder mehrere Vertreter zu nehmen. Diese Vertreter können den anderen Wohnungseigentümern allerdings „unlieb“ sein. So kann es z. B. liegen, wenn ein Wohnungseigentümer – was zulässig wäre – seinen Rechtsanwalt, seine Schwiegermutter und seinen Steuerberater als Gesamtvertreter in die Versammlung entsendet.

Der Zweck von Vertretungsklauseln besteht vor diesem Hintergrund darin, die Versammlungen der Wohnungseigentümer von „gemeinschaftsfremden Einwirkungen“ freizuhalten. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen sich die Wohnungseigentümer nur durch bestimmte, dem eigenen Kreis nahestehende Personen vertreten lassen dürfen.

2. Auslegung einer Vertreterklausel

2.1 Überblick

Eine Vertreterklausel schränkt das Recht ein, irgendeinen Dritten mit der Ausübung der Rechte eines Wohnungseigentümers in der Versammlung zu bevollmächtigen. Diese Einschränkung stellt eine Ausnahme von dem Grundsatz der unbeschränkt zulässigen Vertretung dar. Dies führt nach herrschender Meinung dazu, eine Vertreterklausel nicht zu eng auszulegen. Bei der Auslegung ist ferner der Bedeutung des Stimmrechts, das nach ständiger Rechtsprechung zu einem „Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte“ gehören soll, Rechnung zu tragen.

» Hinweis:

Wie eine letztlich mehrdeutige Vertreterklausel im Einzelfall auszulegen ist, kann der Verwalter nicht bestimmen. Er kann den Wohnungseigentümern nur vorstellen, wie die Rechtsprechung Vertreterklauseln versteht. Ferner kann und sollte ein Verwalter die Wohnungseigentümer bitten, ihn anzuweisen, wie er eine mehrdeutige Vertreterklausel in der Praxis umsetzen soll. Eine solche Weisung ist möglich, obwohl die Wohnungseigentümer nach h. M., die ich selbst nicht teile, keine Beschlusskompetenz haben, ihre Vereinbarungen auszulegen.

Das Recht, eine Vereinbarung für die Wohnungseigentümer verbindlich auszulegen, haben allerdings nur die Gerichte. Diese müssen ermitteln, welches Ziel die Wohnungseigentümer mit der Vereinbarung verfolgt haben. Der BGH selbst fragt dabei im Fall nach dem hypothetischen Willen des teilenden Eigentümers und sucht, welche Regelung dieser bei einer angemessenen Abwägung der berührten Interessen nach Treu und Glauben redlicherweise getroffen hätte, wenn er den von ihm nicht geregelten Fall bedacht hätte. Diese Frage war aber eher nicht zu stellen, da es doch auf den Willen der Wohnungseigentümer ankommen muss.

2.2 Problemfall Angehörige

Nicht jeder Wohnungseigentümer hat einen Angehörigen. Bis zum 30.9.2017 konnten indes Lebenspartnerschaften zwischen zwei Personen gleichen Geschlechts begründet werden. Ferner gibt es im Ausland begründete Lebenspartnerschaften, soweit auf sie deutsches Recht anwendbar ist. Die Einzelheiten regelt das Lebenspartnerschaftsgesetz. Nach dessen § 11 Abs. 1 gilt ein Lebenspartner als Familienangehöriger des anderen Lebenspartners, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist.

2.3 Problemfall Verbände

Der BGH klärt mit der jetzt vorliegenden Entscheidung, was für juristische Personen gilt. Diese unterfallen einer Vertreterklausel, können sich aber durch jeden Mitarbeiter und manchmal durch den eines Schwesterunternehmens vertreten lassen.

Einer Klärung harrt hingegen, was gilt, wenn ein Wohnungseigentum im Eigentum einer Personengesellschaft steht, z. B. einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), einer OHG, einer KG oder GmbH & CO. KG, oder im Eigentum des Staates, etwa einer Anstalt, Gebietskörperschaft oder einer Stiftung. Bis der BGH auch so einen Fall entscheiden muss, sollte ein Verwalter im Grundsatz davon ausgehen, dass die jetzige Entscheidung zu juristischen Personen auf diese „Verbände“ entsprechend anwendbar ist. Dies bedeutet, dass sich Verbände bei Geltung einer Vertreterklausel durch einen Verbandsmitarbeiter vertreten lassen können. Dieser Mitarbeiter kann auch einem anderen Verband angehören, wenn die Verbände als „Schwestern“ oder „Mutter“ und „Tochter“ angesehen werden können.

2.4 Problemfall Treu und Glauben

Im Einzelfall ist es den anderen Wohnungseigentümern auf Grund besonderer Umstände nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) im Übrigen verwehrt, sich auf eine Vertreterklausel zu berufen (ob dem so ist, kann in der Regel erst in der Versammlung der Eigentümer geprüft werden).

Etwa auf eine Vereinbarung, dass sich ein Wohnungseigentümer nur durch seinen Ehegatten, den Verwalter oder einen anderen Wohnungseigentümer vertreten lassen kann, sollen sich die anderen Wohnungseigentümer dann nicht berufen können, wenn

- der Ehegatte zur Vertretung aus gesundheitlichen Gründen nicht in der Lage ist,
- der Wohnungseigentümer mit den übrigen Wohnungseigentümern völlig zerstritten und
- erst unmittelbar vor der Versammlung ein neuer Verwalter bestellt worden ist, den der – verhinderte – Eigentümer (noch) nicht kennt.

Eine Vertreterklausel soll ferner nicht anzuwenden sein, wenn

- der durch sie beschränkte Wohnungseigentümer im Ausland lebt,
- nicht verheiratet ist,
- es sich um eine kleine Wohnungseigentumsanlage handelt,
- die anderen Wohnungseigentümer mit dem Verwalter „identisch“ und
- die Eigentümer schließlich zerstritten sind.

Entsprechendes gilt, wenn die Wohnungseigentümer über mehrere Jahre die Vertretung durch Dritte hingenommen haben, obwohl diese – was bekannt war – gegen eine Vertreterklausel verstieß. Denn die Wohnungseigentümer dürfen ihre Handhabung nur in einer Weise „ändern“, die gewährleistet, dass der betroffene Wohnungseigentümer rechtzeitig für seine ordnungsgemäße Vertretung sorgen kann.

3. Schriftliche Vollmacht

Die Vertreterklausel im Fall sah vor, dass ein Vertreter einer schriftlichen Vollmacht bedarf, die dem Verwalter spätestens vor Beginn der Versammlung auszuhändigen ist. Liegt es so, muss der Verwalter dafür Sorge tragen, diese Vollmachten, die nach h. M. nicht gefaxt sein oder als Anhang einer E-Mail angefügt sein dürfen, einzusehen. Ferner muss er sie als Anlage zur Niederschrift nehmen.

» Hinweis:

Nicht allen Wohnungseigentümern dürfte eine solche Vollmachtsklausel stets bewusst sein. Der vorsorgliche Verwalter sollte daher auf den Umstand, dass es einer schriftlichen Vollmacht bedarf, die ihm auszuhändigen ist, mit der Ladung hinweisen. In der Regel werden ihm die Wohnungseigentümer dieses Vorgehen danken. Jedenfalls aber kann sich kein Wohnungseigentümer überrascht zeigen.

4. Verstöße gegen Vertreterklausel

Ist ein Vertreter wegen einer Vertreterklausel nicht zur Vertretung befugt, ist ein mit seiner Stimme zustande gekommener Beschluss formell nicht ordnungsmäßig und anfechtbar, aber nicht nichtig.

» Hinweis:

Ein Verstoß gegen eine Vertretungsbeschränkung ist letztlich bedeutungslos, wenn die Stimmabgabe eines bevollmächtigten, indes einer Vertreterklausel nicht unterfallenden Vertreters, nicht beanstandet wird.

Auch der unrechtmäßige Ausschluss eines Vertreters, der eigentlich berechtigt wäre, einen Wohnungseigentümer zu vertreten, ist grundsätzlich nur anfechtbar, macht den entsprechenden Beschluss aber grundsätzlich nicht nichtig. Anders könnte es aber sein, wenn der Ausschluss vorsätzlich geschieht. Hier ist also Vorsicht geboten.

5. Verhaltensempfehlungen an Verwalter

- Jeder Verwalter sollte sich für jede von ihm verwaltete Wohnungseigentumsanlage mit den dort getroffenen Vereinbarungen zur Versammlung befassen. Eine Vereinbarung kann u. a. regeln, wann einzuberufen ist, auf welche Art und Weise einzuberufen ist, wer Vertreter sein darf.
- Jeder Verwalter muss wissen, dass eine Vertreterklausel im Einzelfall ausulegen ist. Mit den „gängigsten“ Fällen und ihrer Lösung durch die aktuelle Rechtsprechung sollte er sich vertraut machen.
- Jeder Verwalter sollte sich und seine Mitarbeiter regelmäßig in Bezug auf die auf eine Versammlung einzuhaltenen Formalien schulen und die aktuelle Rechtsprechung beobachten, ob sich nachhaltige Veränderungen zeigen.

WEG-Rechtsprechung kompakt

Eigentümerversammlung: Minderheitenquorum muss notfalls noch im gerichtlichen Verfahren erfüllt sein

(LG Koblenz, Beschluss v. 7.6.2018, 2 S 16/18)

Das Minderheitenquorum des § 24 Abs. 2 WEG muss nicht nur im Zeitpunkt des Zugangs des Einberufungsverlangens beim Verwalter erfüllt sein, sondern auch noch bis zur tatsächlichen Einladung zur Eigentümerversammlung. Kommt der Verwalter einem Einberufungsverlangen nicht nach und wird er von einem Wohnungseigentümer gerichtlich auf Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung in Anspruch genommen, muss das Minderheitenquorum bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung fortbestehen.

Umsetzung eines Sonderwunsches nach Entstehen der werdenden Eigentümergeinschaft stellt i. d. R. eine bauliche Veränderung dar

(LG Itzehoe, Urteil v. 10.4.2018, 11 S 129/15)

Mit der Entstehung einer werdenden Wohnungseigentümergeinschaft verliert der Bauträger seine uneingeschränkte Verfügungsbefugnis. Sofern er auf Veranlassung eines künftigen Wohnungseigentümers eine Änderung am Gemeinschaftseigentum vornimmt, handelt es sich dabei um eine bauliche Veränderung nach § 22 Abs. 1 WEG. Der Erwerber von Wohnungseigentum, der mit dem teilenden Bauträger eine partiell planwidrige Errichtung der Wohnungseigentumsanlage vereinbart, ist weder mittelbarer Handlungsstörer noch Zustandsstörer.

Durchführung beschlossener Sanierungsmaßnahmen erst, wenn auch Finanzierung gesichert ist

(LG Hamburg, Beschluss v. 15.2.2018, 318 S 76/16)

Dem Verwalter ist keine Pflichtverletzung zum Vorwurf zu machen, wenn er zunächst einen Beschluss über eine größere Sanierungsmaßnahme nicht durchführt, weil die Finanzierung dieser Maßnahme nicht gesichert ist.

Auch das noch

Unerwartete Zugabe

Nicht schlecht staunten die Käufer eines älteren Mietshauses, nachdem sie sich Zugang zu zwei zugemauerten Kellerräumen verschafft hatten. Anstelle leerer Flächen fanden sie Berge von Bauschutt vor. Dieser war – wie sich herausstellte – bereits 1995 vom damals mit einer Sanierung beauftragten Bauunternehmen kostensparend eingemauert anstatt fachgerecht entsorgt worden. Nachdem die Verkäufer wenig Lust verspürten, den Bauschutt zu entfernen, zogen die Käufer vor Gericht und klagten auf Räumung der Keller.

„Der Bauschutt ist mitgekauft“, sagte das OLG Koblenz (Urteil v. 12.9.2019, 1 U 350/19) und wies die Räumungsklage ab. Einen Mangel des Hauses verneinten die Richter schon deshalb, weil es als Mietshaus verkauft wurde und die zugeschütteten Keller an dieser Eignung nichts ändern. Auch seien die Verkäufer nicht als Störer für den Bauschutt verantwortlich, weil sie hiervon nichts wussten und davon ausgehen durften, dass der Bauunternehmer seinerzeit anfallenden Schutt ordnungsgemäß entsorgt hat. Schließlich sei der Schutt durch das Einmauern wesentlicher Bestandteil des Grundstücks geworden, so dass nun die Käufer Eigentümer des Bauschutts seien – und damit für dessen Beseitigung verantwortlich.

Cartoon



„Standpunkt“



Dr. Dr. Andrik Abramenko,
Richter am LG, Idstein

Viel verlangt

Befindet sich unter Ihren Wohnungseigentümern vielleicht die ein oder andere GmbH, AG oder eine sonstige Gesellschaft? Hand aufs Herz: Wie handhaben Sie die Teilnahme dieser Gesellschaften an Eigentümerversammlungen, wenn Wohnungseigentümer nach der Gemeinschaftsordnung nur durch Eheleute, Verwalter oder Miteigentümer vertreten werden dürfen? Der BGH hielt zunächst - das kann man in den einschlägigen Kommentaren nachlesen - die Teilnahme ihrer organschaftlichen Vertreter an der Eigentümerversammlung und sonstiger Mitarbeiter für zulässig. Was aber gilt, wenn die eine Gesellschaft Eigentümerin und die andere Verwalterin des Wohnungseigentums ist? Hier kam der BGH im Wege der ergänzenden (!) Auslegung der Vertretungsklausel zum Ergebnis, dass sich eine juristische Person jedenfalls auch von einem Mitarbeiter einer zu demselben Konzern gehörigen Tochtergesellschaft vertreten lassen darf, wenn diese konzernintern für die Verwaltung der Wohnungen zuständig ist. Der Mitarbeiter eines Tochterunternehmens, das wie die Eigentümerin mit derselben Muttergesellschaft verbunden sei, wie der BGH unter Verweis auf § 290 Abs. 1 HGB ausführt, ist dann nicht als außenstehender Dritter anzusehen.

Das mag juristisch gut vertretbar sein. Allerdings haben Sie die Entscheidung über die Zulassung eines Vertreters innerhalb weniger Minuten zu treffen. Ob sich der durchschnittliche Verwalter in diesem Rahmen wirklich Gedanken über die Besonderheiten von Gesellschaften in Konzernverbundenheit machen kann? Dabei steht viel auf dem Spiel, wie auch immer Sie sich entscheiden: Denn in jedem Falle droht die Ungültigerklärung der auf der Versammlung gefassten Beschlüsse, entweder wegen der Zurückweisung des letztinstanzlich für zulässig befundenen Vertreters oder aber wegen Verstoßes gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit. Der BGH verlangt einmal mehr sehr viel von den Verwaltern...

» Zitat

Ich verdanke meinen Erfolg weniger meinen Kenntnissen als meinem Charakter.

Robert Bosch (1861 – 1942), deutscher Industrieller, Ingenieur und Erfinder

IMPRESSUM

Der Techem Brief für Verwalter ist eine regelmäßige Serviceleistung für Techem-Kunden.

HERAUSGEBER:

Techem Energy Services GmbH
Hauptstraße 89, 65760 Eschborn
Internet: www.techem.de
E-Mail: techembrief.verwalter@techem.de

In Kooperation mit Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Freiburg

HAUFE.

REDAKTION:

Gerald Amann (v.i.S.d.P.), Antje Kromer (Assistenz)
Anschrift der Redaktion: Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg
Telefon: 07 61 18 98-0

SATZ:

Schimmel Investment GmbH & Co. KG, Würzburg

Alle Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und für die Einspeicherung in elektronische Systeme.