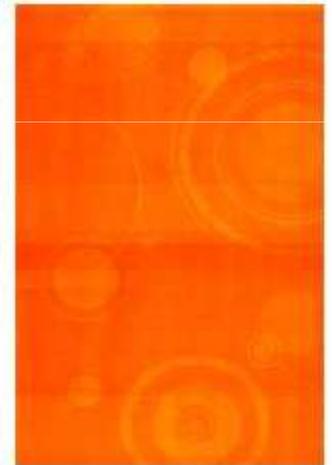


5. Hamburger Verwalterttag 

Auskunfts- und Einsichtsrechte

Umgang mit „schwierigen“ Eigentümern



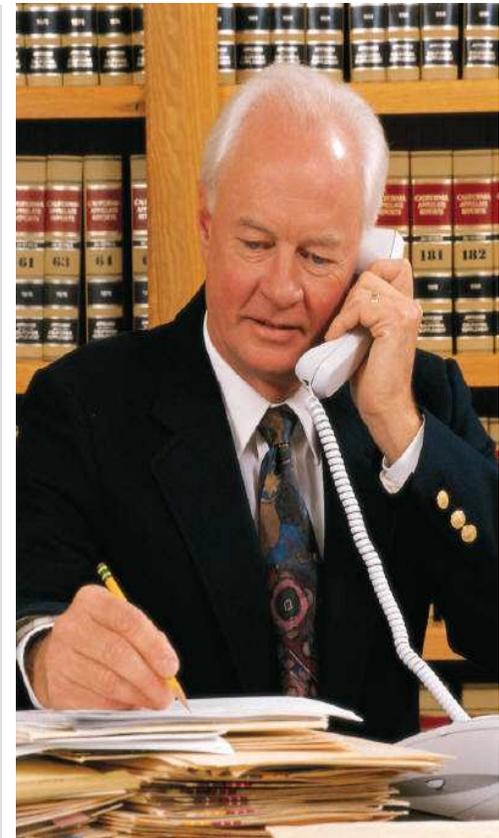
BGH, Urteil vom 11. 2. 2011, V ZR 66/10

Bereits zwischen Dezember 2005 und Januar 2009 wendet sich Wohnungseigentümer E mit **98 Schreiben** an den Verwalter und bittet um **schriftliche Auskunft** zu Fragen der Verwaltung. Der Verwalter beantwortet die Fragen. Er übersendet auch – teils gegen Kostenerstattung – angeforderte Ablichtungen einzelner Unterlagen.

Nunmehr erbittet Wohnungseigentümer E die **Übersendung von Ablichtungen** näher bezeichneter Verwaltungsunterlagen, hilfsweise gegen Kostenerstattung, sowie **Auskunft** zur Jahresabrechnung 2007, zum Wirtschaftsplan 2009 und zu weiteren Verwaltungsangelegenheiten.

Zentrale Frage

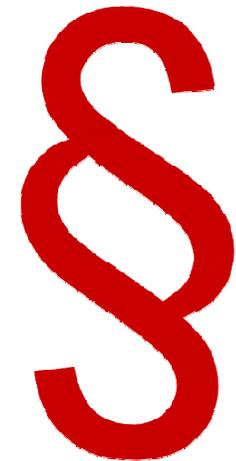
- Welche **Informationen** schuldet ein Verwalter den Wohnungseigentümern?



1 | Rechtsgrundlagen

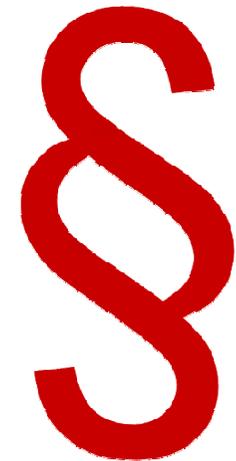
Verwaltervertrag

- Der Beauftragte (= hier: der Verwalter) ist **von Gesetzes wegen** verpflichtet, dem Auftraggeber (= hier: der Wohnungseigentümergeinschaft)
 - die erforderlichen Nachrichten zu geben,
 - auf Verlangen über den Stand des Geschäfts Auskunft zu erteilen und
 - nach der Ausführung des Auftrags Rechenschaft abzulegen.



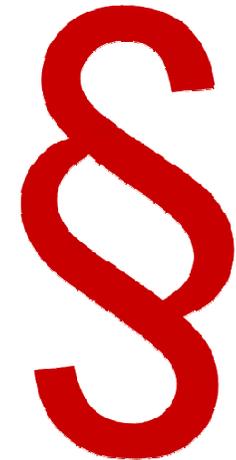
Was gilt bei vertragslosen Verwaltern – Verwalter als Träger eines privaten Amtes

- Der jeweilig bestellte Verwalter ist Walter des „Amtes Verwalter“ in einer konkreten WEG-Anlage.
- Als Amtswalter steht ein WEG-Verwalter in einem gesetzlichen Schuldverhältnis zur Wohnungseigentümergeinschaft, aber auch den Wohnungseigentümern. Aus dem „Amtswalterverhältnis“ schuldet der Verwalter Information.
- Der Verwaltervertrag kann diese Verpflichtung letztlich nur „ausgestalten“.



das Wohnungseigentumsgesetz

- Das Wohnungseigentumsgesetz bestimmt an vielen Stellen Informationspflichten des Verwalters, ohne dass es auf anderes ankäme:
 - § 24 Abs. 6 bis Abs. 8 WEG;
 - § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG;
 - § 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG;
 - § 27 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 S. Nr. 1 WEG;
 - § 28 Abs. 3 und Abs. 4 WEG.



2 | Erforderliche Nachrichten

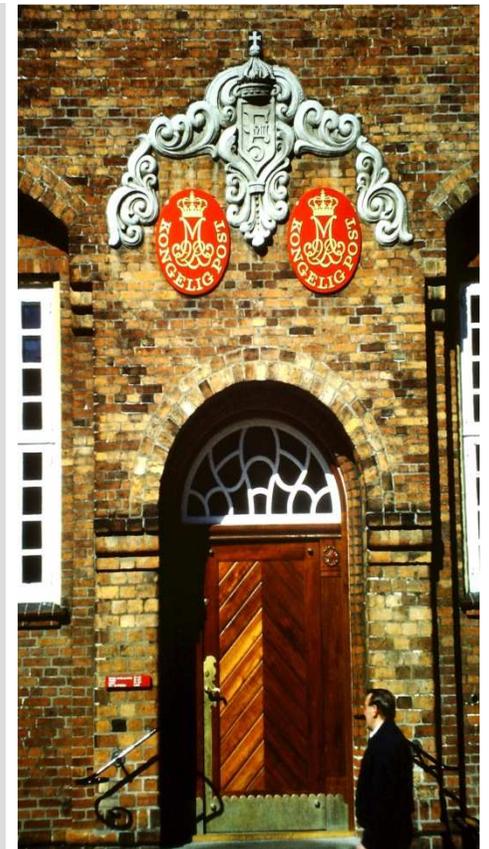
Der Grundsatz

- Der Verwalter hat **aktiv** (= von sich aus) **erforderlichen** Nachrichten zu geben. Dies bedeutet: Mitteilung aller der Wohnungseigentümergeinschaft/den Wohnungseigentümern unbekanntem Informationen, die diese soweit über den Stand der Dinge unterrichten, damit
 - sie sachgerechte Entscheidungen für die **Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums** treffen,
 - ihre **Rechte** als Wohnungseigentümer/Verband wahrnehmen und
 - **Pflichten** als Wohnungseigentümer/Verband erfüllen können.

2.1 | Von Gesetzes wegen erforderliche Nachrichten

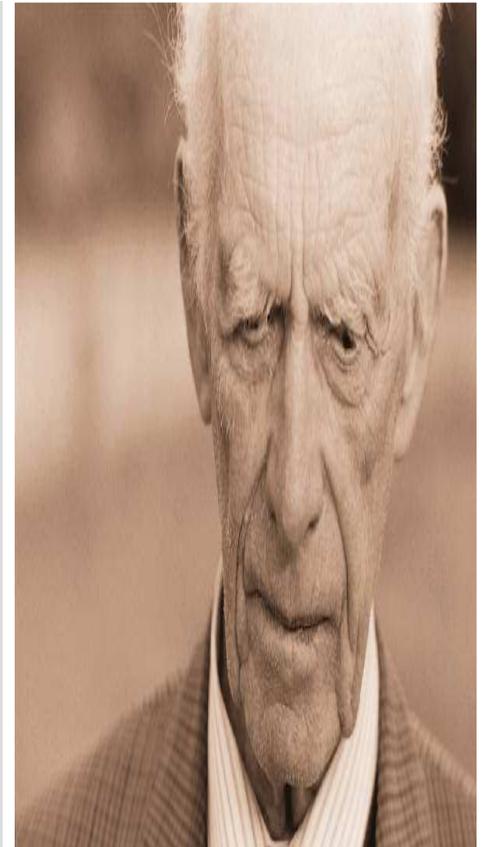
§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG: Managementaufgaben und Gefahreninformationen

- Der Verwalter muss „die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen“. Dazu gehören u.a.:
 - Ermittlung des Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarfs und **Unterrichtung** der Wohnungseigentümer davon.
 - Bei Beschlussfassung **Informationen zu einschlägigen Gesetzen**, etwa EnEV, BGB, aber auch WEG.
 - Nach Ansicht einiger muss der Verwalter ferner über **Fördermöglichkeiten** berichten.



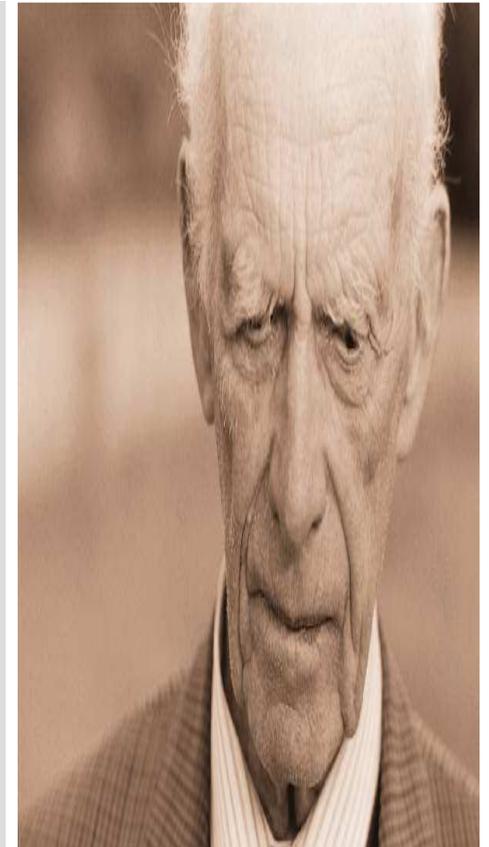
§ 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG: Unterrichtung über Rechtsstreit(e)

- Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet,
 - die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu unterrichten, dass ein Rechtsstreit gemäß § 43 WEG anhängig ist.



§ 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG: Inhalte

- Zeitige Information über Zustellungen (vor allem: Klageschrift und -begründung, Tag, Ort und Zeit von Verhandlungen).
- Ermessen für das „wie“: E-Mail, auf einer Versammlung, durch Rundschreiben, Kopien, ggf. Abschriften.
- Unzulässig ist es, darauf zu verweisen, sich die nötigen Informationen selbst aus der Akte zu beschaffen. Auch ein Aushang am „schwarzen Brett“ genügt nicht. Zulässig wäre es aber wohl, darauf zu verweisen, sich die Unterlagen beim Verwalter anzuschauen.



§ 27 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 WEG: Unterrichtung über Zustellungen

- Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind.
- Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen.
- Erfüllung: wie § 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG.



2.2 | Erforderliche Nachrichten wegen der Umstände

Beratung bei jeder Beschlussfassung zu WEG-Besonderheiten

- Beispiele:
 - Beschluss zum Gebrauch, z.B. zu den Grenzen, was ordnungsmäßig ist
 - Beschluss zur Hausordnung, z.B. Grenzen von Lärm- oder Tierbestimmungen oder tätiger Mithilfe
 - Beschluss zu baulichen Veränderungen, z.B. Beschlussquorum
 - Beschluss zur Abrechnung, z.B. gesetzliche Inhalte und besondere Anforderungen der Rechtsprechung



Information über Gesetze mit Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum

- Der Verwalter muss ohne Beschlussanlass über **neue Gesetze** informieren, die das **gemeinschaftliche Eigentum** betreffen und ein Handlungsanlass besteht. Beispiele:
 - Abgabeverbot von Trinkwasser
 - Verschärfung gesetzlicher Anforderungen, etwa Brandschutz oder Einbau von Geräten
- Gilt dieses auch wenigstens für „elementare“ **neue Rechtsprechung**?
 - m.E. Nein. Der Verwalter muss diese aber „anwenden“.



Modernisierung

- Bei bestimmten baulichen Veränderungen muss der Vermieter dem Mieter spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme
 - deren Art sowie
 - voraussichtlichen Umfang und Beginn,
 - voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung
 - in Textform mitzuteilen.
- Wenigstens, wenn die Wohnungseigentümer eine Modernisierung beschließen, bedarf daher der vermietende Wohnungseigentümer **genügend detaillierte Infos**, um diesen Anforderungen nachkommen zu können.



Drohende Illiquidität

- Ist das Verwaltungsvermögen i.S.v. § 10 Abs. 7 WEG **nicht mehr auskömmlich**, muss der Verwalter eine Nachfinanzierung vorbereiten. Dazu sind die Wohnungseigentümer zwingend zu informieren. Ferner reduziert sich das Verwalterermessen, eine außerordentliche Versammlung einzuberufen, dann auf Null, wenn nicht ausnahmsweise ein schriftlicher Beschluss als möglich erscheint.



Drohender Ablauf der Verjährung

- Der Verwalter muss die Wohnungseigentümer über den Ablauf der Verjährung hinweisen, wenigstens für
 - **Hausgeld und Mängel des gemeinschaftlichen Eigentums**, wohl aber nicht für §§ 15, 22 WEG.
 - Der Verwalter haftet ... auf Schadenersatz ..., wenn er es schuldhaft unterlässt, die Wohnungseigentümer auf den drohenden Ablauf von Gewährleistungsfristen hinzuweisen und eine Entscheidung der Wohnungseigentümerversammlung über das weitere Vorgehen herbeizuführen (BayObLG vom 17. 10. 2002 - 2Z BR 82/02)



Ermessensvorbereitung

- Der Verwalter muss **Ermessensentscheidungen** der Wohnungseigentümer durch **ausreichende Informationen** vorbereiten.
- Der Verwalter hat vor der Beschlussfassung mit dem Ziel einer vernünftigen Entscheidungsgrundlage z.B. alle Möglichkeiten der Instandhaltung und Instandsetzung und deren voraussichtliche Kosten durch **Einholung von Angeboten** zu ermitteln.
- Auf einzelne Empfehlungen von Fachleuten darf er sich nicht verlassen.



Übersendung von Unterlagen

- Der Verwalter muss wenigstens versenden vor einer Eigentümerversammlung:
 - Entwurf des Gesamtjahresabrechnung
 - Entwurf der Einzeljahresabrechnung
 - Entwurf Gesamtwirtschaftsplan
 - Entwurf Einzelwirtschaftsplan
- Der Verwalter kann – und sollte – darüber hinaus weitere Unterlagen zur Information übersenden, z.B. Gutachten, gern auch als PDF.



Hinweise zur (Nicht-)Durchführung von Beschlüssen

- Der Verwalter muss darauf hinweisen, dass er
 - Beschlüsse so nicht (= weil zu unbestimmt),
 - Beschlüsse noch nicht (= weil das so bestimmt ist) oder
 - Beschlüsse gar nicht (= weil nichtig)
- durchführt.



3 | Auskunftserteilung

BGH, Urteil vom 11. 2. 2011, V ZR 66/10

Der gegen den Verwalter gerichtete Anspruch auf **Auskunft zu der Jahresabrechnung und zu dem Wirtschaftsplan** steht allen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich als unteilbare Leistung zu; erst wenn sie davon **trotz Verlangens eines einzelnen Eigentümers** keinen Gebrauch machen, kann dieser allein die Auskunft verlangen. Außerdem besteht ein Individualanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers dann, wenn sich das Auskunftsverlangen auf Angelegenheiten bezieht, die **ausschließlich ihn betreffen**.

Eigene Ansicht

- Der Verwalter muss **entsprechend § 131 AktG** auf Verlangen in der Versammlung **jedem Wohnungseigentümer** Auskunft über Angelegenheiten der Anlage zu geben,
 - soweit sie zur sachgemäßen Beurteilung eines **Gegenstands der Tagesordnung** erforderlich ist
 - soweit eine Frage **in der Versammlung** besprochen werden sollte und ein allgemeines Interesse besitzt
- Im Übrigen muss der Verwalter **im Büro und/oder am Telefon angemessen** Rede und Antwort stehen.
- Eine „Hotline“ ist rechtlich ebenso wie eine jederzeitige Erreichbarkeit von Rechts wegen nicht geboten



4 | Einsichtnahmen

Jedenfalls Einsichtnahme in: Niederschriften und/oder in Beschluss-Sammlung

- Jeder Wohnungseigentümer ist nach § 24 Abs. 6 Satz 3 berechtigt, die **Niederschriften** einzusehen.
- Einem Wohnungseigentümer oder einem Dritten, den ein Wohnungseigentümer ermächtigt hat, ist nach § 24 Abs. 7 Satz 8 WEG auf sein Verlangen Einsicht in die **Beschluss-Sammlung** zu geben.



BGH, Urteil vom 11. 2. 2011, V ZR 66/10

Jeder Wohnungseigentümer hat einen Anspruch auf Gewährung von Einsicht in **sämtliche** Verwaltungsunterlagen. Das Einsichtsrecht unterliegt keinen weiteren Voraussetzungen wie z. B. einem besonderen rechtlichen Interesse des Wohnungseigentümers oder einer Ermächtigung durch die übrigen Wohnungseigentümer. Nur das Verbot des Rechtsmissbrauchs (§ 242 BGB) und das Schikaneverbot (§ 226 BGB) begrenzen das Einsichtsrecht.

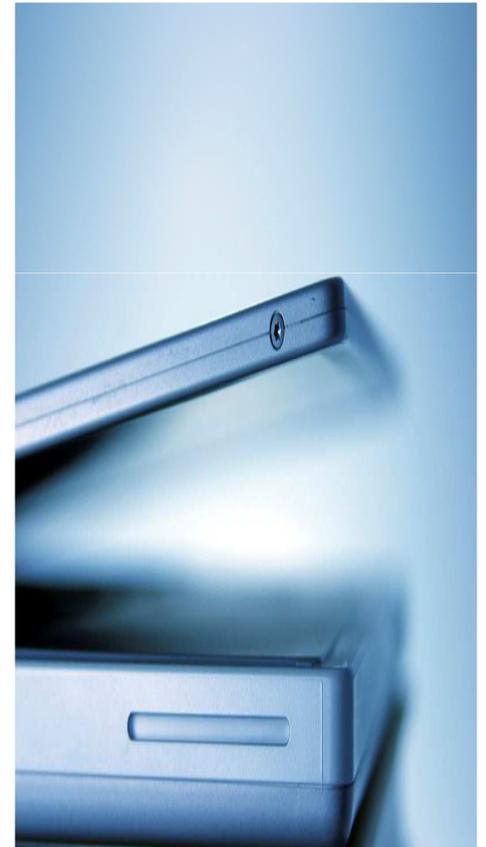
Ort der Einsichtnahme

- Die Einsichtnahme ist grundsätzlich bei der Verwaltung, d.h. am Ort des Sitzes der Verwaltung vorzunehmen
- Was gilt, wenn der Ort der Verwaltung weit von dem in Frage stehenden Objekt entfernt ist?



Kopien

- Ein Wohnungseigentümer kann nicht verlangen, dass ihm die Verwaltungsunterlagen an einem „neutralen“, möglicherweise von ihm bestimmten Ort zur Einsicht gestellt werden.
- Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, gegen Kostenerstattung die Anfertigung von Kopien zu verlangen.



BGH, Urteil v. 15. 7. 2011, V ZR 21/11

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.

5 | Rechenschaft

Jahresabrechnung: §§ 28 Abs. 3, 29 Abs. 3 WEG

- Periodische Rechnungslegung:
 - Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahrs eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan aufzustellen.
 - Mit der Abrechnung – jedenfalls mit der „Gesamtabrechnung“ – legt er periodisch einmal im Jahr Rechenschaft ab.



Rechnungslegung

- Aperiodische Rechnungslegung:
 - Die Wohnungseigentümer können nach § 28 Abs. 4 WEG durch Beschluss jederzeit von dem Verwalter Rechnungslegung verlangen.
 - Daneben folgt eine Pflicht zur Rechnungslegung aus dem Verwaltervertrag i.V.m. §§ 666, 675 BGB. Dem Verlangen muss auch ein Beschluss vorausgehen.

10784.36
5x8=40
2.719372
9÷1

6 | Dritte und Informationen

Mitteilungen gegenüber Dritten

- **Einsichtnahme in Beschluss-Sammlung**
 - jedenfalls nach Ermächtigung: § 24 Abs. 7 Satz 7 WEG
 - bei bloßem nachgewiesenen rechtlichem Interesse?
- **Einsichtnahme in übrige Unterlagen?**
 - jedenfalls nach Ermächtigung durch einen Wohnungseigentümer (arg. analog § 24 Abs. 7 Satz 7 WEG)
 - rechtliches Interesse?
- **Mitteilung der Wohnungseigentümer und ihrer „Quoten“ und der Eigentümerliste ggü. Gläubigern der Wohnungseigentümergeinschaft?**
 - Wohl als Nebenpflicht des Verbandes aus dem Schuldverhältnis zum Dritten

7 | Gewillkürt übernommene Pflichten

Vertraglich übernommene Aufgaben

- Der Verwalter kann gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft und/oder den Wohnungseigentümern im Verwaltervertrag oder an anderen Stellen **weitere Informationspflichten** vereinbaren.
- Dies ist z.B. vorstellbar für:
 - Baubegleitung/-betreuung;
 - Haushaltsnahe Dienstleitungen;
 - Sondereigentumsverwaltung.



8 | Haftung

Folgen falscher Information

- **Schadenersatz.** Informiert der Verwalter
 - falsch,
 - unvollständig,
 - verspätet oder
 - gar nicht,
 - haftet er auf **Schadenersatz**
- **Abbestellung.** Im Falle einer pflichtwidrig erteilten oder nicht erteilten Information kann der Verwalter aus **wichtigem Grunde abbestellt** werden:
 - OLG München, Beschluss vom 22. 2. 2006 - 34 Wx 118/05
 - AG Bonn, Urteil vom 3. 11. 2009 - 27 C 44/09



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

