



XXVI. Naumburgseminar – Wohnungseigentum
3. und 4. November 2011

Wie weit gehen die Informationspflichten der Verwaltung?

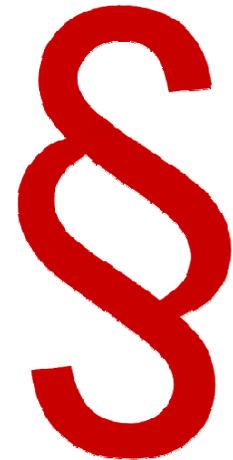
Richter am Kammergericht Dr. Oliver **Elzer**

0 | Rechtsgrundlagen

Verwaltervertrag

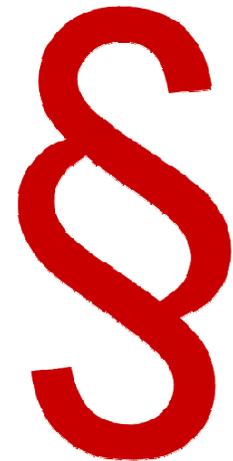
§ 666 BGB

- 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.



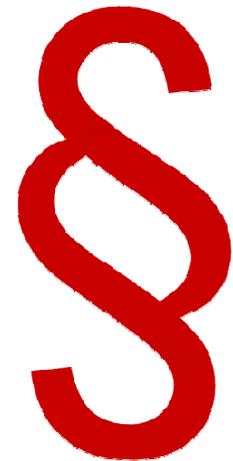
BGH, Urteil vom 20. 11. 1997, III ZR 310/95

- Auch wenn der Inhalt des Hausverwaltervertrages nicht näher vorgetragen worden ist, ergibt sich aus ihm **jedenfalls** die Verpflichtung, den Auftraggeber von Mängeln grundlegender Art zu informieren (vgl. §§ 675, 666 BGB).



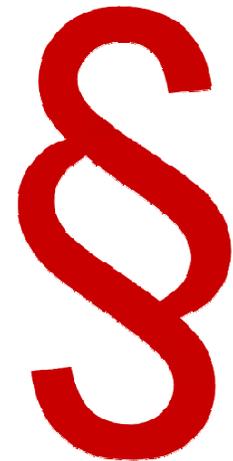
Wohnungseigentümergeinschaft und Wohnungseigentümer

- Die **drei Pflichten des § 666 BGB** muss der Verwalter auch gegenüber den Wohnungseigentümern erfüllen, da für diese der Verwaltervertrag **Vertrag zu ihren Gunsten** ist.



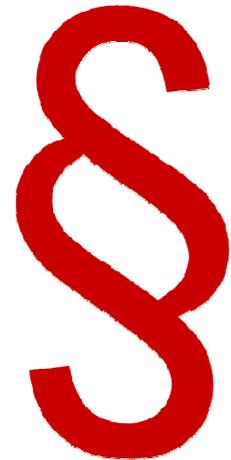
Was gilt bei vertragslosen Verwaltern – Verwalter als Träger eines privaten Amtes

- 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“.



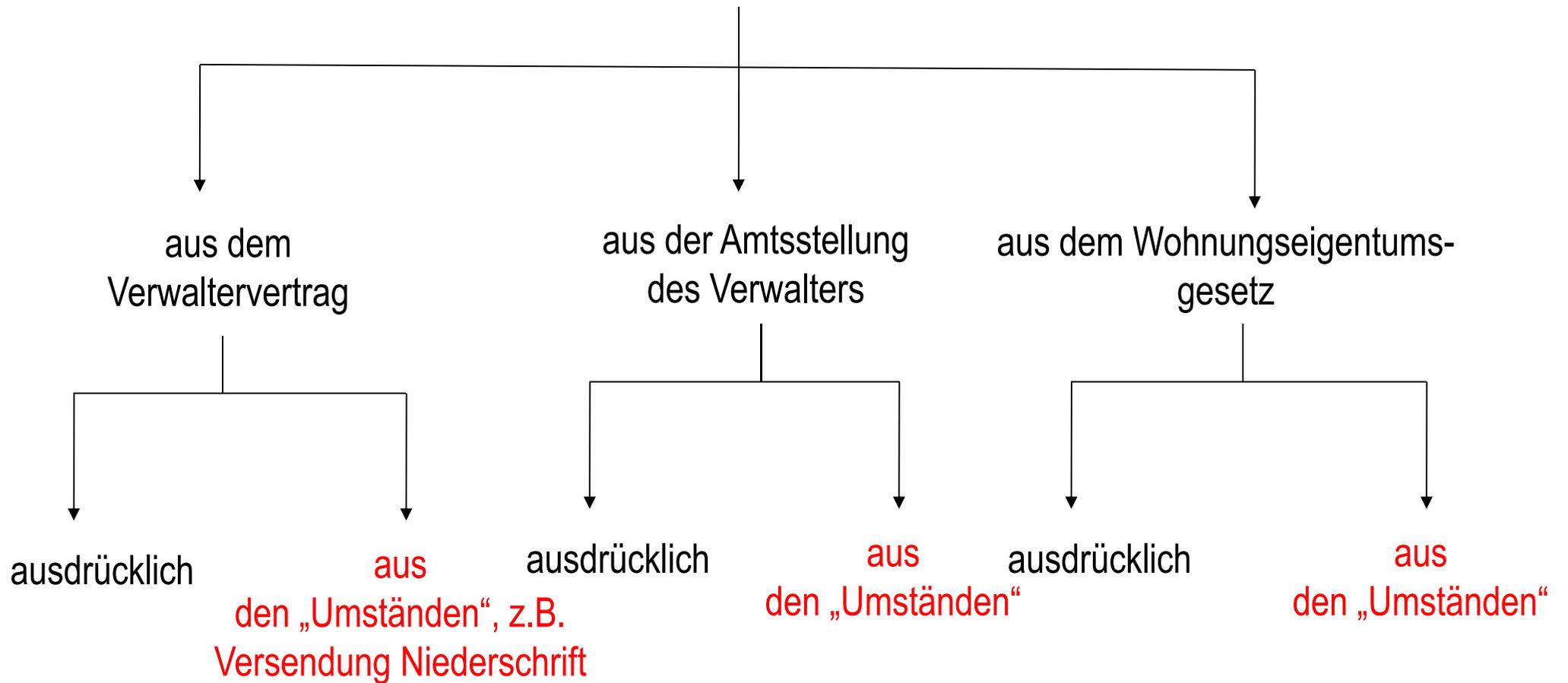
Im Übrigen: das Wohnungseigentumsgesetz

- Das Wohnungseigentumsgesetz bestimmt an vielen Stellen **ohnehin** 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;
 - § 45 WEG.



Überblick I

Informationspflichten



Überblick II

„Gegenstand“ von Informationspflichten

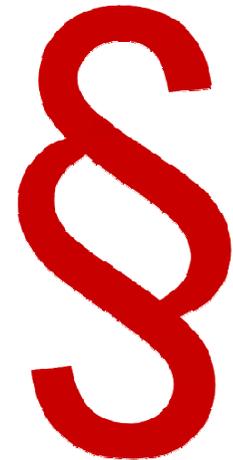


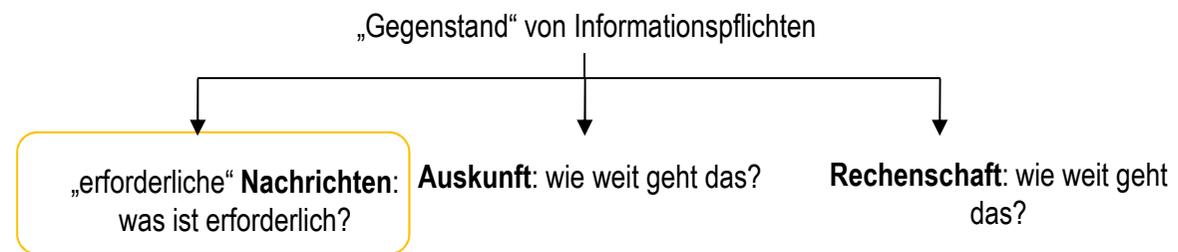
Gesetz über außergerichtliche Rechtsdienstleistungen (Rechtsdienstleistungsgesetz - RDG)

§ 2 (1) Rechtsdienstleistung ist jede Tätigkeit in konkreten fremden Angelegenheiten, sobald sie eine **rechtliche Prüfung** des Einzelfalls erfordert.

§ 5 (1) Erlaubt sind Rechtsdienstleistungen im Zusammenhang mit einer anderen Tätigkeit, wenn sie als **Nebenleistung zum Berufs- oder Tätigkeitsbild** gehören. Ob eine Nebenleistung vorliegt, ist nach ihrem Inhalt, Umfang und sachlichen Zusammenhang mit der Haupttätigkeit unter Berücksichtigung der Rechtskenntnisse zu beurteilen, die für die Haupttätigkeit erforderlich sind.

(2) Als erlaubte Nebenleistungen gelten Rechtsdienstleistungen, die **im Zusammenhang** mit einer der folgenden Tätigkeiten erbracht werden: ...
2. Haus- und Wohnungsverwaltung ...



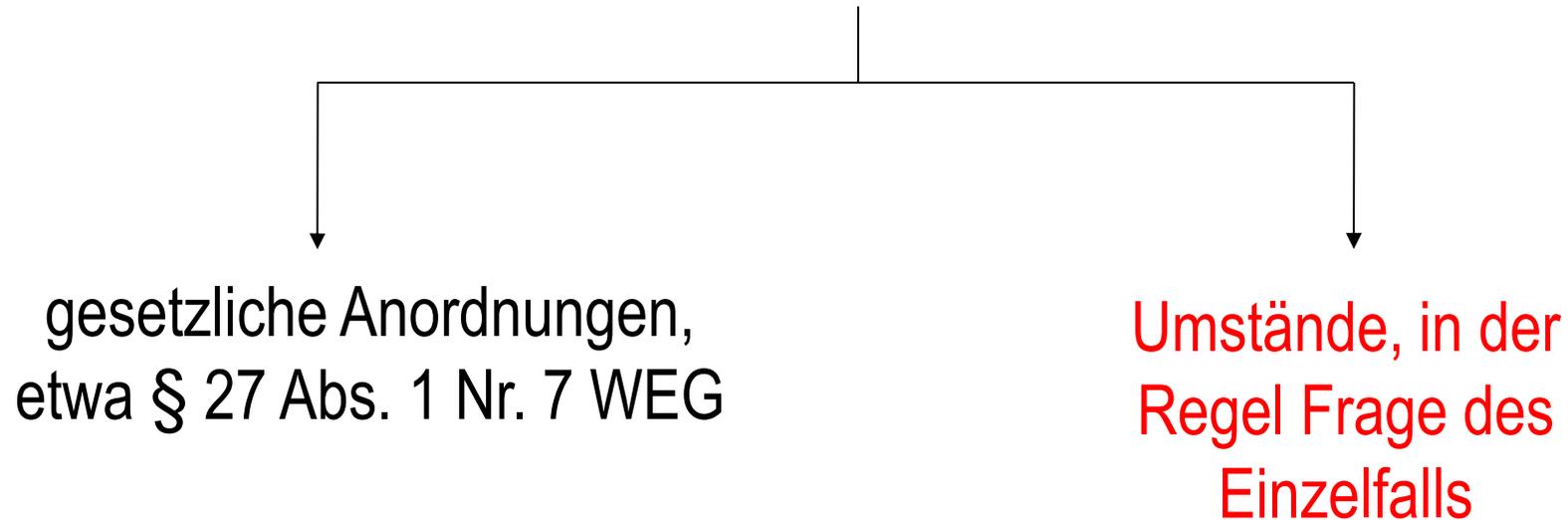


1 | Erforderliche Nachrichten

Der Grundsatz

- Der Verwalter hat **aktiv** (= von sich aus) **erforderliche** Nachrichten zu geben. Dies bedeutet: Mitteilung aller der Wohnungseigentümergeinschaft/den Wohnungseigentümern unbekannt 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.

Erforderlichkeit für das **gemeinschaftliche**, nicht für das Sondereigentum



„Gegenstand“ von Informationspflichten

„erforderliche“ **Nachrichten**:
was ist erforderlich?

Auskunft: wie weit geht das?

Rechenschaft: wie weit geht
das?

1.1 |

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 grundsätzlich:
 - **Unterrichtung** der Wohnungseigentümer vom Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarfs.
 - nachträglicher
 - anfänglicher
 - Die Pflichten sind indes **weiter!**



Information über Kosten

- Vereinbarungen
- § 16 Abs. 2 bis Abs. 6 WEG
- §§ 648, 648a BGB
- Höhe der Rückstellung
- Sonderumlagen
- Kreditaufnahmen
- Fördermöglichkeiten
 - Stadt, Kommune, Land,
 - Bund (KfW)



Information über öffentlich-rechtliche Anforderungen

- Der Verwalter muss nach allgemeiner Ansicht für die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen (etwa: Verkehrspflichten, Anforderungen des Brandschutzes) Sorge tragen. Diese Pflichtenstellung soll (auch) aus § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG folgen.
- Die Information über diese Pflichten ist daher ggf. nicht Pflicht des Verwalters, aber seine **Obliegenheit** und **in seinem Interesse!**



Information über öffentlich-rechtliche Anforderungen

OVG Münster, Beschluss vom 15. 4. 2009, 10 B 304/09

- Die Inanspruchnahme des Verwalters einer Wohnungseigentümergeinschaft zur **Sicherstellung des Brandschutzes** im Bereich des Gemeinschaftseigentums durch eine Ordnungsverfügung (hier: Freihalten des Treppenhauses) ist nicht zu beanstanden.
- Der Begriff der Instandhaltung (§ 27 Abs. 1 Nr 2 WEG) umfasst auch die **Beseitigung einer Störung der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung**.



Information über öffentlich-rechtliche Anforderungen

OVG Münster, Beschluss vom 28. 1. 2011, 2 B 1495/10

- Die dem Verwalter im Rahmen seiner Verwaltungsaufgaben in § 27 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 WEG eingeräumten Handlungsbefugnisse in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum rechtfertigen es, ihn insoweit auch als Störer ordnungsrechtlich in Anspruch zu nehmen.



§ 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 zu beschaffen. Auch ein Aushang am „schwarzen Brett“ genügt nicht. Zulässig wäre es aber wohl, darauf zu verweisen, sich die Unterlagen beim Verwalter anzuschauen.



LG München I, Urteil vom 17. 12. 2009, 36 S 4853/09

- § 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG ist dahingehend auszulegen, dass eine entsprechende Informationspflicht des Verwalters nur dann besteht, wenn den Wohnungseigentümern ein **gesteigertes Informationsbedürfnis** zukommt. Ein solches ist dann anzunehmen, wenn sie am Verfahren beteiligt sind, oder dies für sie möglich wäre. Es besteht dagegen nicht bei Geltendmachung von Wohngeldrückständen gegen einzelne Wohnungseigentümer (= Hausgeldklage).

⇒ zur Zeit **Einzelmeinung**.



§ 27 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Satz 1 Nr. 1, 45 Abs. 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.



1.2 | 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, wenn ein Handlungsanlass besteht. Beispiele:
 - Energieausweis
 - Verschärfung gesetzlicher Anforderungen, etwa Brandschutz oder Einbau von Geräten



Information über Gesetze mit Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum: Beispiel Trinkwasser

- die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Trinkwassernovelle vorhandenen Hausinstallationen mit einer Großanlage zur Trinkwassererwärmung beim örtlich zuständigen Gesundheitsamt anzeigen
- Beschlussfassung über die Modalitäten der jährlichen Legionellenuntersuchungen vorbereiten.



Information über neue Rechtsprechung?

- Muss der Verwalter wenigstens über „elementare“ **neue Rechtsprechung** berichten?
 - m.E. Nein.
 - Der Verwalter muss diese Rechtsprechung aber zweifellos ebenso wie die h.M. in seinem Aufgabenbereich „anwenden/umsetzen“.
 - Daher Obliegenheit Bericht?



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.
- 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.



BGH, Urteil vom 1. April 2011 – V ZR 96/10

Angebote von **mehreren Verwaltern** müssen im Grundsatz vor der Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über die Bestellung eines neuen Verwalters, **nicht** aber vor der Wiederbestellung des amtierenden Verwalters **eingeholt werden**.



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.



„Jahresbericht“ in Eigentümersversammlung

- Bericht über:
 - größere Instandsetzungsmaßnahmen in der vergangenen Wirtschaftsperiode beschlossen/durchgeführt/begonnen
 - laufende Prozesse
 - sonstige Mitteilungen



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.



BGH, Beschluss vom 21. 12. 1995 – V ZB 4/94: Informationspflichten bei Bitte um Weisung

- Im Einzelfall (gewillkürte Aufgaben) kann der Verwalter die Wohnungseigentümer um „Weisung“ bitten.
- Der Verwalter hat die Wohnungseigentümer dann umfassend über die aufgetretenen tatsächlichen und rechtlichen Zweifelsfragen aufzuklären und, jedenfalls auf Verlangen, einen Vorschlag zum weiteren Vorgehen zu machen. Die Wohnungseigentümer müssen aufgrund der Aufklärung in der Lage sein, das Risiko, das sie mit der Zustimmung zu der beabsichtigten Maßnahme oder mit deren Versagung eingeht, zutreffend abzuschätzen.



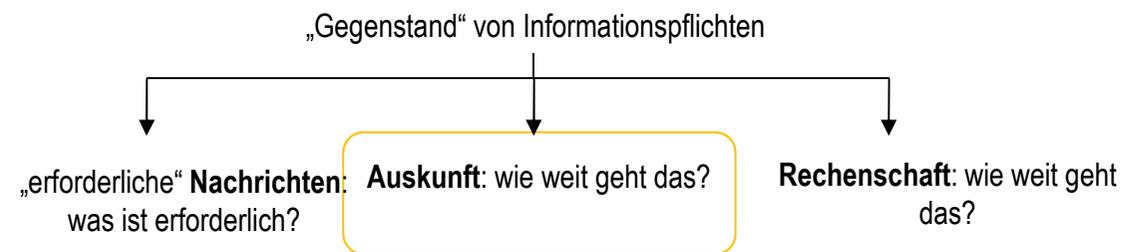
1.3 | Erfüllung der Informationspflicht

Überblick

- Rundschreiben
 - aber auch
 - Fax
 - E-Mail
 - SMS
- Eigentümerversammlung (+ Rundschreiben + Niederschrift)
 - Verwaltermagazin?
 - Internet + Login?
 - schwarzes Brett?

„Fallen“

- zu späte Information
- falsche Information
- Information ohne Sachkunde
- nicht umfassende Information
- Übernahme von Information ohne Darstellung, dass der Verwalter diese nicht prüfen konnte
- zuviel Information („Verklärung“ der Pflichtwidrigkeit)?



2 | Auskunftserteilung

Der Grundsatz

- Der Verwalter hat jedem Wohnungseigentümer auf Verlangen Auskunft zu erteilen. Inhalt und Grenzen bestimmen sich nach
 - dem Verlangen unter Beachtung des Rechtsverhältnisses und des Grundsatzes von Treu und Glauben (§ 242 BGB).
- Missbräuchlich und nicht zu erfüllen sind
 - Auskunftsverlangen, die unangemessen häufig gestellt werden oder
 - die umfangreiche und detaillierte Ermittlungen erfordern, ohne dass ein berechtigtes Interesse des Auftraggebers daran gegeben ist.

Fragen

- 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 Recht wegen nicht geboten



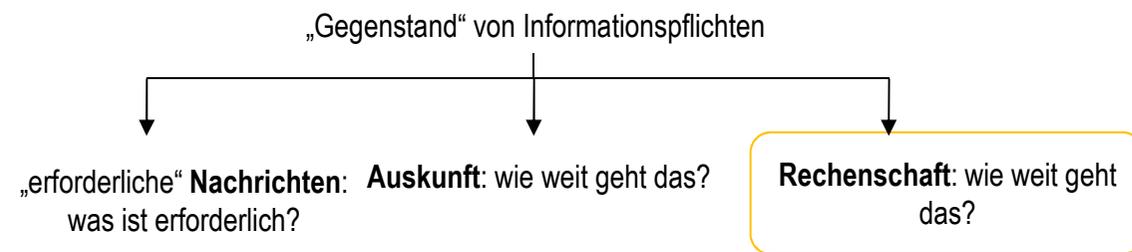
Versicherungsabwicklung

- Ein Wohnungseigentümer bedarf zur Durchsetzung seiner Ansprüche als Versicherter vor allem der „Gebäudeversicherung“ der Vertragsdaten des Versicherungsvertrages.
- Diese Daten muss ihm der Verwalter jedenfalls auf Anfrage mitteilen.



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

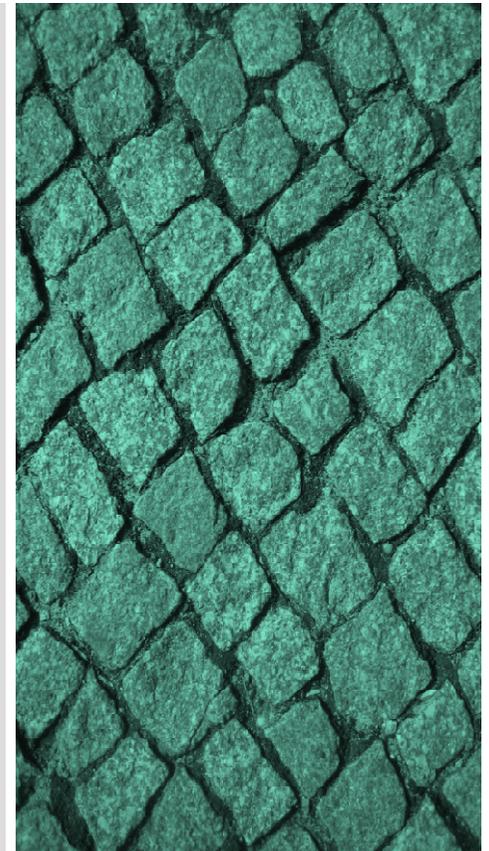
- Der gegen den Verwalter gerichtete **Anspruch auf Auskunft zu der Jahresabrechnung und zu dem Wirtschaftsplan** steht allen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich als unteilbare Leistung zu
- Erst wenn sie davon trotz Verlangens eines einzelnen Eigentümers keinen Gebrauch machen, kann dieser **allein**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



3 | Rechenschaft

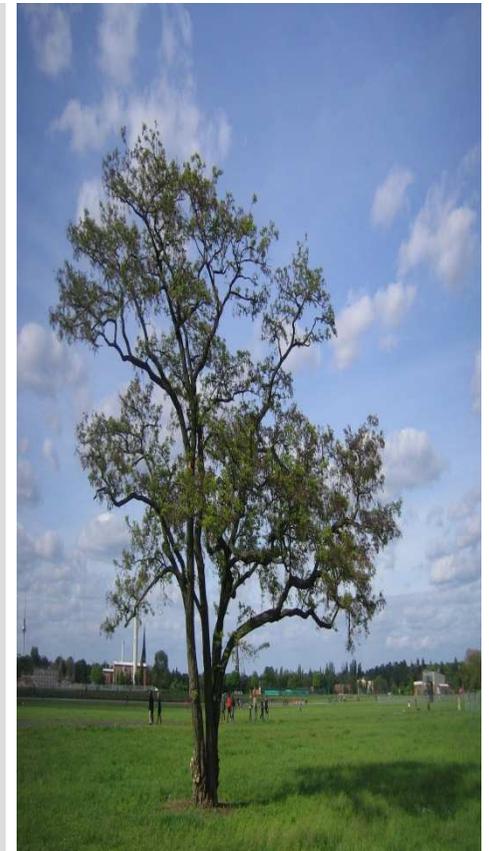
Jahresabrechnung: §§ 28 Abs. 3, 29 Abs. 3 WEG

- 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

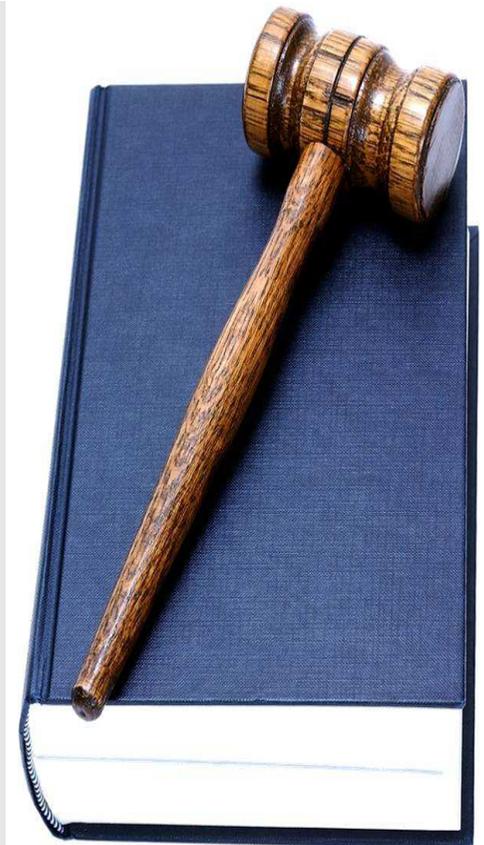
- Aperiodische Rechnungslegung:
 - Die Wohnungseigentümer können nach § 28 Abs. 4 WEG durch Beschluss jederzeit von dem Verwalter Rechnungslegung verlangen.
 - Daneben folgt eine Pflicht zur Rechnungslegung aus dem Verwaltervertrag i.V.m. §§ 666, 675 BGB. Dem Verlangen muss auch ein Beschluss vorausgehen.



4 | „Passive“ Information: Einsichtsrechte der Wohnungseigentümer

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 § 27 Abs. 7 Satz 8 WEG auf sein Verlangen Einsicht in die **Beschluss-Sammlung** zu geben.



Einsichtnahme in andere Verwaltungsunterlagen, z.B. Belege

- **Anspruchsgrundlage?**
 - entsprechend „Rechnungslegung“?
 - analog § 51a GmbHG: „Die Geschäftsführer haben jedem Gesellschafter auf Verlangen unverzüglich Auskunft über die Angelegenheiten der Gesellschaft zu geben und die Einsicht der Bücher und Schriften zu gestatten“?
 - §§ 675, 666 i.V.m. dem Verwaltervertrag?
 - m.E. jedenfalls analog §§ 24 Abs. 6 Satz 3, 24 Abs. 7 Satz 8 WEG



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

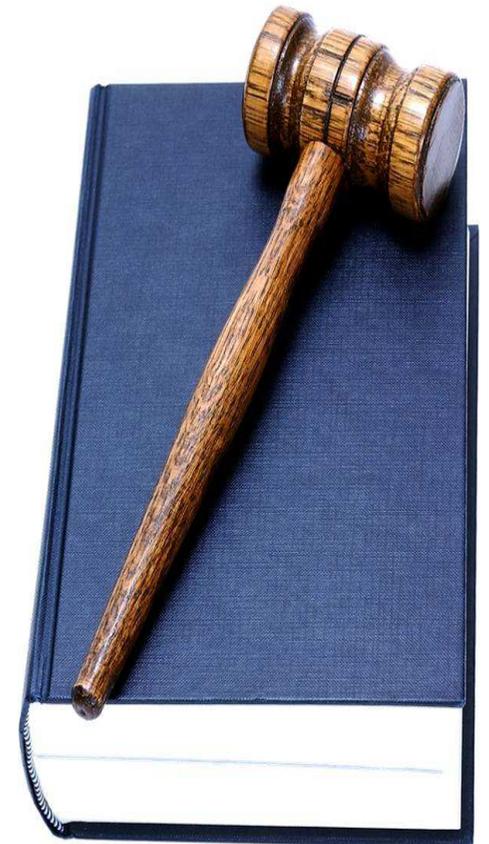
- Jeder Wohnungseigentümer hat einen **voraussetzungslosen**, nur von §§ 226, 242 BGB begrenzten **Anspruch auf Einsicht in sämtliche Verwaltungsunterlagen**.
- Das Einsichtsrecht ist in den **Geschäftsräumen des Verwalters** zu gewähren. Dort kann ein Wohnungseigentümer sich auf seine Kosten Ablichtungen anfertigen bzw. anfertigen lassen. Die **Übersendung von Kopien** kann nach § 242 BGB verlangt werden. Eine Versendungspflicht ist etwa zu bejahen, wenn der Verlangende die ihm zustehenden Informationen anders nicht rechtzeitig (z.B. vor einer Eigentümerversammlung) erlangen kann.

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

- Der Wohnungseigentümer hat einen gegen den Verwalter gerichteten Anspruch auf Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen; der Verwalter ist aber nicht verpflichtet, die Einsicht außerhalb seiner Geschäftsräume zu ermöglichen.
- Entspricht er gleichwohl einer dahingehenden Bitte eines Wohnungseigentümers, kommt stillschweigend ein Leihvertrag zustande, weil der Verwalter regelmäßig nicht nur aus Gefälligkeit handelt.

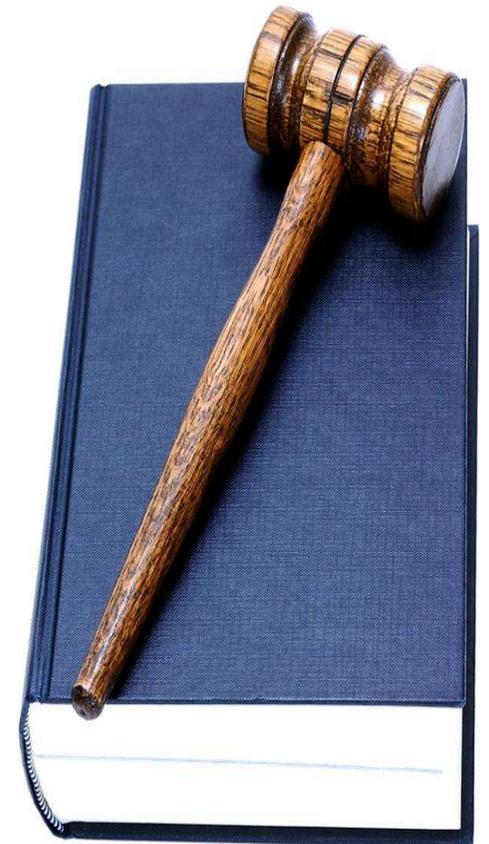
AG Kassel, Beschluss v. 17. 6. 2010, 800 C 295/10

- Der Verwalter hat die Prozesskosten zu tragen, wenn er einem Wohnungseigentümer **grundlos** Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen verweigert.



Überblick

- Berechtigte
 - Wohnungseigentümer
 - Vertreter, auch Mieter
- Ort, Zeit und Art und Weise
 - Papier
 - EDV
- Kopien



In Sonderheit: Eigentümerliste?

- Muss der Verwalter eine stets aktuelle Eigentümerliste führen?
 - Ja (OLG Saarbrücken ZMR 2007, 141; BayObLG WuM 1984, 304; LG Stuttgart Info M 2009, 139).
- Muss der Verwalter die Eigentümerliste den Wohnungseigentümern/dem Beirat in regelmäßigen Abständen aktiv zur Verfügung stellen?
 - Nein, aber: „Einsichtnahme/Kopie“ = Auskunft, auch „ohne berechtigtes Interesse“ (BGH v. 21.09.2009 - II ZR 264/08 zur GbR; anders beim Verein BGH v. 25.10.2010 - II ZR 219/09)
 - kein Datenschutz der anderen Wohnungseigentümer



5 | Verordnung über Informationspflichten für Dienstleistungserbringer

Verordnung über Informationspflichten für Dienstleistungserbringer

- Der Verwalter muss – vor allem vor seiner Bestellung und bei Abschluss des Verwaltervertrags – informieren über:
 - seinen Familien- und Vornamen, bei rechtsfähigen Personengesellschaften und juristischen Personen die Firma unter Angabe der Rechtsform;
 - die Anschrift seiner Niederlassung oder, sofern keine Niederlassung besteht, eine ladungsfähige Anschrift sowie weitere Angaben, die es dem Dienstleistungsempfänger ermöglichen, schnell und unmittelbar mit ihm in Kontakt zu treten, insbesondere eine Telefonnummer und eine E-Mail-Adresse oder Faxnummer;
 - falls er in ein solches eingetragen ist, das Handelsregister, Vereinsregister, Partnerschaftsregister oder Genossenschaftsregister unter Angabe des Registergerichts und der Registernummer;
 - falls er eine Umsatzsteuer-Identifikationsnummer nach § 27a des Umsatzsteuergesetzes besitzt, die Nummer;
 - Preisangaben.



6 | Dritte und Informationen

Mitteilungen gegenüber Dritten

- **Einsichtnahme in Beschluss-Sammlung**
 - jedenfalls nach Ermächtigung: § 27 Abs. 7 Satz 7 WEG
 - bei bloßem nachgewiesenen rechtlichem Interesse?
- **Einsichtnahme in übrige Unterlagen?**
 - jedenfalls nach Ermächtigung durch einen Wohnungseigentümer (arg. analog § 27 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 Dienstleistungen;
 - 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

... Ende



Danke für Ihre Aufmerksamkeit.