

Kontrollrechte und Einsicht in Unterlagen

Leider bei vielen Eigentümern immer noch unbekannt sind die Rechte zur Einsicht in den Verwaltungsunterlagen der Eigentümergemeinschaft. Und häufig entsteht der Eindruck, dass auch Verwalter diese Rechte des Eigentümers nicht kennen oder bewusst verhindern wollen. In solchen Fällen gibt es meistens einen Grund, weshalb auf die Einsichtnahme gerade dann bestanden werden sollte.

Hier sind die wichtigsten Eckpunkte laut Rechtsprechung:

Jeder Wohnungseigentümer hat als Kontrollrecht und die Einsichtsmöglichkeit in alle Verwaltungsunterlagen einschließlich der Einzelabrechnungen aller Miteigentümer - ohne datenschutzrechtliche Einschränkungen.

Die Art und Weise der Einsichtnahme ist dabei nach den Wünschen des Wohnungseigentümers zu gestalten, weshalb ihm auf sein Verlangen gegen Kostenerstattung entsprechende Kopien anlässlich der Einsichtnahme auszuhändigen sind. Die entsprechende Verpflichtung des Verwalters, Einsicht in die benannten Unterlagen zu gewähren, ergibt sich aus § 28 Abs. 3 WEG, §§ 675, 666 BGB i.V.m § 259 BGB und dem Verwaltervertrag.

Dies hat in diesem Sinne bereits das OLG München mit Beschluss vom 9.3.2007, Az. 32 Wx 177/06 so bestätigt. Das Oberlandesgericht führte hierzu weiter wie folgt aus:

Dem Anspruch steht das Bundesdatenschutzgesetz nicht entgegen, da die Wohnungseigentümergeinschaft keine anonyme Gemeinschaft ist und die Einsichtnahme dem Zweck des Gemeinschaftsverhältnisses dient, § 28 BDSG (vergl. OLG Frankfurt OLGZ 1984, 258/259; Bärmann/Pick/Merle 9. Auflage § 28 Rn. 92).

Gewöhnlich wird die Einsichtnahme durch Vorlage der Dokumente in den Geschäftsräumen des Verwalters erfolgen. Ein Anspruch auf Herausgabe der Originalunterlagen besteht grundsätzlich nicht (BayObLGZ 2003, 318/323 f.).

Im Rahmen der Einsichtnahme hat ein Wohnungseigentümer aber Anspruch auf Fertigung und Aushändigung von Kopien, da es ihm, auch wegen des unterschiedlichen Beweiswertes, in der Regel nicht zugemutet werden kann, handschriftliche Abschriften zu erstellen (BayObLG NJW-RR 2000, 1466/1467 m.w.N.). Dies gilt sowohl für die Belege zu den Abrechnungen als auch aus den genannten Gründen für die Abrechnungen selbst. (Quelle: Beschluss vom OLG München vom 9.3.2007, Az. 32 Wx 177/06.)

Im Kern wurde diese alte Rechtsprechung durch den BGH bestätigt und ergänzt (V ZR 66/10). Klarstellend an der BGH-Entscheidung ist noch, dass neben der Möglichkeit der Erstellung von Ablichtungen durch den Verwalter gegen Kostenerstattung auch die Ablichtung von benötigten Unterlagen durch den Eigentümer auf seine Kosten auf einer mitgebrachten Digitalkamera oder einem Handy möglich ist.

Sollte ein Verwalter die Einsicht in Unterlagen oder Kopienherstellung noch nach diesen eindeutigen Ausführungen verweigern, sollte eine Meldung an Hausgeld-Vergleich / Hausverwalter-Check e.V. erfolgen:

E-Mail: hausgeld-vergleich@t-online.de – Tel.: 09154/1602