



Nr. 43 vom 25.10.2017



Die Expertenrunde

zum Thema:

Wohnungseigentum: Einsichtsrecht in die Beschluss-Sammlung

Ich bin Eigentümerin in einer WEG. Zur Eigentümerversammlung letzte Woche konnte ich nicht gehen. Wie kann ich erfahren, was beschlossen worden ist? Mit meinen Miteigentümern bin ich im Streit und der Verwalter lässt sich mit der Erstellung des Protokolls immer sehr lange Zeit und dann ist die Anfechtungsfrist vielleicht schon abgelaufen.



RÄin
Melanie Sterns-Kolbeck
Rechtsabteilung HAUS
+ GRUND MÜNCHEN

Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, in die Verwaltungsunterlagen, die Versammlungsprotokolle sowie in die Beschlussammlung Einsicht zu nehmen (BGH, 11.2.2011, V ZR 66/10). Seine Grenzen findet das Einsichtsrecht im Schikaneverbot (§ 266 BGB) sowie in den Grundsätzen von Treu und Glauben (§ 242 BGB) (BayObLG, 13.6.2000, 2Z BR 175/99). Zur Eintragung aller in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist der Verwalter unverzüglich nach der Versammlung verpflichtet. Hier können Sie sich also informieren, auch wenn das Versammlungsprotokoll noch nicht vorliegt und entscheiden, ob ggfls. eine Beschlussanfechtung erforderlich ist.

Zur Einsichtnahme ist jeder einzelne Wohnungseigentümer berechtigt, ohne dass dafür ein vorheriger ermächtigender Mehrheitsbeschluss oder aber ein besonderes berechtigtes Interesse erforderlich ist (LG Hamburg, 18.1.2016, 318 T 65/15). Außer dem Versammlungsprotokoll und der Beschlussammlung dürfen auch sämtliche Verwaltungsunterlagen, beispielsweise die Abrechnungs- und Buchhaltungsunterlagen, Bankkonten, Einzelabrechnungen und bestehenden Verträge, eingesehen werden. Der Anspruch auf Einsicht in die Abrechnungsunterlagen für die Jahresabrechnung steht jedem Wohnungseigentümer einzeln zu. Verweigert der Verwalter das Recht auf Einsichtnahme in die Unterlagen, kann dies einen wichtigen Grund für seine Abberufung darstellen. Der Ort zur Einsichtnahme liegt regelmäßig in den Geschäftsräumen des Verwalters (BGH, 11.2.2011, V ZR 66/10). Auf die Bürozeiten und den Bürobetrieb des Verwalters ist Rücksicht zu nehmen, vorab sollte ein Termin vereinbart werden (OLG Köln, 7.6.2006, 16 Wx 241/05).

Ein Anspruch auf Aushändigung von Originalunterlagen besteht nicht. Von den Verwaltungsunterlagen darf der Wohnungseigentümer oder der Bevollmächtigte selbst jedoch Abschriften vornehmen, z.B. diese mit dem Smartphone abfotografieren oder Ausdrucke oder Kopien vom Verwalter verlangen (BGH, 11.2.2011, V ZR 66/10). Hierfür darf der Verwalter, ggf. mit Vorkasse, ein Sonderhonorar, idR die Erstattung der Kopierkosten, verlangen.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@haus-und-grund-muenchen.de**

