



Nr. 23 vom 06.06.2018



www.muenchenweit.de

in Kooperation mit



HAUS + GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.

Die Expertenrunde

zum Thema:

Wohnungseigentum: Aufbewahrung von Unterlagen

Frau F. aus Ismaning fragt:

Ich habe kürzlich eine Eigentumswohnung in einer Anlage mit Baujahr 1962 erworben. Jetzt würde es mich interessieren, welche Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in den letzten 15 Jahren durchgeführt worden sind. Auf meine Anfrage an den Verwalter hin habe ich nur sehr dürftige Informationen erhalten. Letztlich muss dies doch aber aus alten Protokollen und sonstigen Unterlagen hervorgehen. Wie lange muss der Verwalter diese Unterlagen aufbewahren?



RAin
Melanie Sterns-Kolbeck
Rechtsabteilung HAUS
+ GRUND MÜNCHEN

Wichtige Unterlagen, darunter zum Beispiel Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung, Abgeschlossenheitsbescheinigung, Aufteilungspläne, Versammlungsprotokolle, Beschlussammlung sowie alle Unterlagen, die auf Dauer für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums von Bedeutung sind, müssen unbefristet aufbewahrt werden.

Im Übrigen sind die handels- und steuerrechtlichen Vorschriften zur Dauer der Aufbewahrungspflichten in Bezug auf Belege und Buchhaltungsunterlagen auf Wohnungseigentümer entsprechend anzuwenden, um die entsprechenden Vorgänge noch eine gewisse Zeit zurückverfolgen zu können. Der Verwalter ist daher verpflichtet, sämtliche Unterlagen, die im Zusammenhang mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums stehen, aufzubewahren. Insoweit gilt für Jahresabrechnungen, Wirtschaftspläne, Buchungsbelege und Kontounterlagen eine Aufbewahrungspflicht von zehn Jahren, für Schriftverkehr, Geschäftspost und sonstige Verwaltungsunterlagen von sechs Jahren (§ 257 Handelsgesetzbuch [HGB], § 147 Abgabenordnung [AO]). Diese Fristen betreffen die Wohnungseigentümergeinschaft, aber nicht zwingend den Verwalter. Ein Mehrheitsbeschluss, der zugunsten des Verwalters eine kürzere Aufbewahrungsfrist einräumt, kann dahingehend ausgelegt werden, dass nach deren Ablauf die Unterlagen an die Gemeinschaft auszuhändigen sind. Wird der Verwalter hingegen durch Beschluss ermächtigt, die Unterlagen vorzeitig zu vernichten, ist dieser Beschluss wegen Verstoßes gegen zwingendes Recht nichtig (OLG München, 20.3.2008, 34 Wx 46/07, 34 Wx 046/07). Soweit die gesetzlichen Aufbewahrungsfristen beachtet werden, können die Wohnungseigentümer über die Dauer der Aufbewahrung durch mehrheitliche Beschlussfassung entscheiden.

**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

