

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [402]

Einstweiliger Rechtsschutz zwecks Einsicht in Verwaltungsunterlagen

Der Verwalter ist für das geltend gemachte Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen nicht passivlegitimiert. Der nunmehr in § 18 Abs. 4 WEG n.F. geregelte Individualanspruch eines jeden Wohnungseigentümers richtet sich nicht (mehr) gegen die WEG-Verwaltung selbst, sondern mit dem Inkrafttreten des WEMoG gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die die Pflicht durch ihre Verwaltung erfüllt.

Einstweiliger Rechtsschutz scheidet aus, wenn der Verwalter sich nicht generell gegen die Einsicht in die Verwaltungsunterlagen, sondern nur in der von der Antragstellerin begehrten Variante der gleichzeitigen Anwesenheit ihrer beiden Bevollmächtigten wehrt; eine „gestreckte“ Einsichtnahme erst durch eine und dann durch die andere Person bleibt aber möglich.

AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 5.8.2021, 980a C 25/21

Der Fall:

Das Begehren der Wohnungseigentümerin ist darauf gerichtet, die Verwalterin im Wege einstweiliger Verfügung zu verpflichten, zwei - von der Eigentümerin bevollmächtigte - Personen gleichzeitig „die vereinbarte Akteneinsicht“ zu gewähren. Aufgrund eines gestörten Vertrauensverhältnisses zur Verwalterin solle die Einsicht durch zwei Personen erfolgen.

Die Verwalterin habe eine gleichzeitige Anwesenheit von zwei Personen in ihren Geschäftsräumen trotz vorheriger anwaltlicher Aufforderung aber abgelehnt. Die Eilbedürftigkeit ergebe sich vorliegend aus der drohenden erneuten Anspannung der Pandemiesituation. In der Sache gehe es

ihr um Informationen über ein mögliches Problem mit Feuchtigkeit in ihrer Wohnung. Die Verwalterin habe ihre Wohnung bereits durch einen Experten begutachten lassen, ihr aber das Ergebnis der Begehung vorenthalten.

Das Problem:

Gegen wen richtet sich der Anspruch auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen ab 1.12.2020?

Kann ein Verwalter insoweit direkt in Anspruch genommen werden?

Die Entscheidung des Gerichts:

Leistungsverfügung zu einer Vorwegnahme der Hauptsache führen würde. Eine Ausnahme von diesem Verbot liegt hier nicht vor. Die Erfüllung des geltend gemachten Rechts auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen, das seine materielle Grundlage in § 18 Abs. 4 WEG n.F. findet, führte nicht zur Abwendung einer existentiellen Gefährdung oder Notlage.

Sofern die Eigentümerin etwaige in den Unterlagen vorhandenen Informationen über die sachverständige Begutachtung ihrer Wohnung zu erlangen sucht, kann sie in zumutbarer Weise ein Hauptsacheverfahren betreiben und muss sich ggfs. damit begnügen, Sekundäransprüche gegenüber dem zur Einsicht Verpflichteten geltend zu machen.

Immerhin sperrt sich die Verwalterin auch nicht generell gegen die Einsicht in die Verwaltungsunterlagen, sondern nur in der begehrten Variante der gleichzeitigen Anwesenheit ihrer beiden Bevollmächtigten; eine „gestreckte“ Einsichtnahme erst durch eine und dann durch die andere Person

bleibt möglich, so dass auch auf diesem Wege die Informationen zu erlangen sind. Im Übrigen wäre ihr Antrag aber auch unbegründet. Die Verwalterin ist für das geltend gemachte Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen nicht passivlegitimiert. Der nunmehr in § 18 Abs. 4 WEG n.F. geregelte Individualanspruch eines jeden Wohnungseigentümers richtet sich nicht (mehr) gegen die WEG-Verwaltung selbst, sondern mit dem Inkrafttreten des WEMoG gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die die Pflicht durch ihre Verwaltung erfüllt (vgl. BT-Drs. 19/18791, 60; Skauradszun, in: BeckOGK-WEG, § 18, Rn. 67).

Praxis-Tipp:

Eine direkte Inanspruchnahme des Verwalters scheidet seit 1.12.2020 in der Regel aus. Ansprüche bestehen meist nur gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht