

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeckr [445]

Kann Mieter die Unterlagen der WEG einsehen?

Zur Ausübung des Einsichtsrechts in die Betriebskostenbelege kann der Wohnungseigentümer seinen Mieter ermächtigen.

AG Siegen, Urteil vom 27.01.2023
AZ. 17 C 8/22

Der Fall:

Die Beklagte ist eine Wohnungseigentümergeinschaft.

Der Kläger ist Wohnungseigentümer und vermietet diverse in seinem Sondereigentum stehende Wohnungen im Objekt.

Der Kläger hat seinen Mieter ermächtigt, die Belege bzw. Unterlagen der Betriebskostenabrechnung 2019 beim WEG-Verwalter im Original einzusehen.

Die persönliche Einsichtnahme wurde verweigert. Mit Antwortschreiben vom 02.02.2022 teilte die Verwalterin dem Kläger mit, dass man die benötigten Belege zukommen lassen werde, wobei Kopierkosten in Höhe von 75,00 EUR pro Stunde berechnet werden.

Das Problem:

Der Kläger ist der Auffassung, dass er seine Mieter zur Einsicht in die Originalbelege ermächtigen könne. Ferner könne aus Gründen des Datenschutzes die Einsicht an den Mieter nicht verweigert werden, da jeweils ein berechtigtes Interesse vorliege. Des Weiteren sei die Einsicht am Ort der Liegenschaft zu gewähren.

Die Entscheidung des Gerichts:

Dem Kläger steht der geltend gemachte Einsichtsanspruch in die Verwaltungsunterlagen aus § 18 Abs. 4 WEG zu. Entgegen der Auffassung der Beklagten kann

der Kläger dabei auch seine gegenwärtigen und ehemaligen Mieter zur Ausübung seines Rechts ermächtigen. Zunächst begründet der Anspruch aus § 18 Abs. 4 WEG kein höchstpersönliches Recht, sodass es grundsätzlich durch Dritte ausgeübt werden kann (MüKoBGB/Rüscher, 9. Aufl. 2023, WEG § 18 Rn. 144).

Bei der Delegation ist der Wohnungseigentümer nicht verpflichtet, lediglich eine von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtete Person mit der Ausübung der Einsicht zu ermächtigen. Vielmehr ist zu berücksichtigen, dass dieser genauso wenig verpflichtet ist, lediglich einen Berufsgeheimnisträger als Vertreter in die Wohnungseigentümersammlung zu entsenden, wo gleichsam empfindliche Interna der Gemeinschaft besprochen werden mögen. Ein besonderes Geheimhaltungs- und Integritätsinteresse vermag daher nicht angenommen werden (vgl. BeckOK WEG/Elzer, 51. Ed. 1.1.2023, WEG § 18 Rn. 150).

Ferner ist es nicht erforderlich, dass der ermächtigte Vertreter lediglich im Interesse des Wohnungseigentümers handelt. Der Dritte mag mit der Einsicht durchaus auch eigene Interessen verfolgen. So liegt der Fall insbesondere bei ehemaligen und gegenwärtigen Mietern des betroffenen Wohnungseigentümers. So ist zu berücksichtigen, dass dem Mieter nach allgemeiner Meinung ein Anspruch auf Einsicht in die Belege der Betriebskostenabrechnung zusteht.

Die Nichterfüllung dieses Anspruchs löst nach Ansicht des BGH ein Zurückbehaltungsrecht des Mieters gegen den Nachzahlungsanspruch aus. Zur Erfüllung dieses Anspruchs ist der Wohnungseigentümer als Vermieter jedoch in der Regel

nicht ohne weiteres in der Lage, da sich die Verwaltungsunterlagen bei der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer befinden. Der vermietende Wohnungseigentümer muss zur Erfüllung des Anspruchs also dem Mieter die Einsicht in die Verwaltungsunterlagen der Wohnungseigentümergeinschaft gewähren, wobei sich die Einsicht auf die dafür notwendigen Unterlagen beschränken muss. Dieser Einschränkung kommt der Kläger nach, da eben nicht die Einsicht in alle Verwaltungsunterlagen durch Dritte erfolgen soll.

Praxis-Tipp:

Der Mieter muss allerdings zur Einsichtnahme eine Vollmacht des Vermieters vorlegen. Darüber hinaus sollte der Mieter detailliert darlegen, welche Unterlagen er konkret einsehen möchte. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ