

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [494]

Verweigerte Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen – Kein materieller Beschlussfehler

Wird einem Wohnungseigentümer die Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen vor der Eigentümerversammlung verweigert, stellt dies lediglich einen formellen und nicht zwingend einen materiellen Beschlussfehler dar.

Das Amtsgericht Hamburg-St. Georg hat hierzu eine aktuelle Entscheidung getroffen (Urt. v. 20.12.2024 – 980a C 38/23 WEG), die sich mit diesem Konfliktfall befasst.

Der Fall:

Ein Wohnungseigentümer klagte gegen mehrere Beschlüsse der Eigentümerversammlung – darunter die Genehmigung des Wirtschaftsplans 2024 sowie die Ablehnung seines Antrags zur Genehmigung eines Wanddurchbruchs.

Er hatte vor der Versammlung Einsicht in Verwaltungsunterlagen beantragt, dies wurde ihm jedoch verweigert. Der Kläger argumentierte, dass er sich dadurch nicht hinreichend auf die Versammlung vorbereiten konnte, was zu einem Verstoß gegen ordnungsgemäße Verwaltung führe.

Das Problem:

Liegt ein Eingriff in den Kernbereich vor, wenn einem Wohnungseigentümer die Einsicht verweigert wird? Wie wirkt sich dies auf die Beschlüsse aus?

Die Entscheidung des Gerichts:

Das Gericht wies die Klage ab. Es stellte fest, dass die Verweigerung der Einsichtnahme lediglich einen formellen Fehler darstelle, der nicht automatisch zur Ungültigkeit der Beschlüsse führe. Für die Anerkennung eines materiellen

Beschlussfehlers sei erforderlich, dass sich der Mangel konkret auf das Beschlussergebnis ausgewirkt habe – dies sei vom Kläger nicht dargelegt worden.

Im Falle der Ablehnung des Antrags zur baulichen Veränderung betonte das Gericht zusätzlich, dass der Kläger selbst diesen Antrag eingebracht habe und daher ohnehin über den Sachverhalt informiert gewesen sei. Eine mangelnde Vorbereitung sei insofern nicht ersichtlich.

Praxis-Tipp:

Im Gegensatz zur Rechtsprechung des LG Saarbrücken geht das AG Hamburg-St. Georg davon aus, dass selbst bei Fragen zum Zahlenwerk eines Wirtschaftsplans die versagte Einsichtnahme nicht zwangsläufig einen schwerwiegenden Eingriff in Mitgliedschaftsrechte bedeutet. Es bleibt abzuwarten, ob sich diese Einschätzung auch vor höheren Instanzen durchsetzt. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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