WEGnews MÜNCH

›› Wohnungseigentumsrecht ‹‹ von Massimo Füllbeck [493]

Kein Anspruch auf digitale Übermittlung von Verwaltungsunterlagen

Das Landgericht Frankfurt am Main hat in seinem Urteil vom 28.11.2024 (Az. 2-13 S 27/24) entschieden, dass Wohnungseigentümern kein Anspruch auf Übersendung von Verwaltungsunterlagen per E-Mail oder als Digitalkopie zusteht, wenn diese Unterlagen der Gemeinschaft lediglich in Papierform vorliegen.

Der Fall:
Ein Wohnungseigentümer forderte, die der Gemeinschaft nur in Papierform vorliegenden Kontoauszüge als PDF-Dateien per E-Mail zu erhalten.

Alternativ bot er an, Papierkopien gegen Kostenerstattung zu akzeptieren. Zur Begründung führte er an, dass die Kontoauszüge bei der Bank digital abrufbar seien und somit mit geringem Aufwand zur Verfügung gestellt werden könnten.

Das Problem:
Gemäß § 18 Abs. 4 WEG kann jeder Wohnungseigentümer von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen. Der Gesetzgeber regelt allerdings nicht, in welcher Form die Unterlagen eingesehen bzw. angefordert werden können.

Die Entscheidung des Gerichts:
Das Gericht wies die Klage ab. Nach § 18 Abs. 4 WEG besteht lediglich ein Recht auf Einsichtnahme – in der Regel in den Räumen des Verwalters. Ein Anspruch auf Zusendung von Kopien, gleich ob in Papierform oder digital, ergibt sich daraus nicht.
Auch bei erklärter Kostenübernahme besteht kein Anspruch.
Nur in Ausnahmefällen, etwa wenn eine persönliche Einsichtnahme unmöglich ist, kann hiervon abgewichen werden.

Auch ein Versand per E-Mail ist rechtlich nicht geschuldet. Zwar ist der Aufwand dabei gering, jedoch enthält insbesondere die Übersendung sensibler Daten wie Kontoauszüge über offene Kanäle datenschutzrechtliche Risiken.

Darüber hinaus war der Anspruch auch deshalb unbegründet, weil die angeforderten Unterlagen der Gemeinschaft bisher nicht in digitaler Form vorlagen. Dass ein Abruf bei der Bank möglich sei, begründet keinen Anspruch auf erstmalige Beschaffung digitaler Unterlagen.

Praxis-Tipp:
Das Urteil bestätigt, dass der Anspruch auf Einsichtnahme nicht überspannt werden darf.

Auch wenn § 18 Abs. 4 WEG dem Schutz der Eigentümer dient, ist die Einsichtnahme nicht mit einem umfassenden Anspruch auf digitale oder postalische Übermittlung gleichzusetzen.

Verwaltungsunterlagen müssen nicht auf Wunsch in ein anderes Format überführt werden, wenn sie der Gemeinschaft bislang nicht in dieser Form vorliegen.

Durch die zunehmende Digitalisierung wird es in den nächsten Jahren allerdings kein Problem sein, die Unterlagen per E-Mail zu übermitteln (siehe z. B. das Thema E-Rechnung etc.).■

Fachautor:

Immobilien-Ökonom (VWA)
Massimo Füllbeck

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