

Dr. David Greiner\*

## Die Belegeinsicht im Wohnungseigentumsrecht

### Ein grundsätzliches Missverständnis und Parallelen zum Recht anderer Verbände

#### NZM-Übersicht

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>I. Einleitung</li> <li>II. Auskunft und Belegeinsicht als individuelle Rechte der Wohnungseigentümer?             <ul style="list-style-type: none"> <li>1. „Einheitliches“ Informations- und Kontrollinteresse</li> <li>2. Das individuelle Einsichtsrecht im Recht der Verbände und der offene BGH-Ansatz</li> <li>3. Hinterfragen des BGH-Ansatzes</li> <li>4. Analogiebildung zum Recht anderer Verbände?</li> <li>5. Das „Leitbild“ der Aktiengesellschaft</li> <li>6. Folgen und Alternativen</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>III. Speziell zum Auskunftsanspruch             <ul style="list-style-type: none"> <li>1. Ein „brüchiges“ BGH-Fundament</li> <li>2. Eigene Grundlegung</li> </ul> </li> <li>IV. Anspruch auf Übersendung von Kopien?             <ul style="list-style-type: none"> <li>1. BGH-Ansatz</li> <li>2. Parallele zum Mietrecht</li> <li>3. Praxisprobleme</li> <li>4. Gleichlauf von Einsichtsrecht/Anspruch auf Kopie</li> </ul> </li> <li>V. Fazit</li> </ul> |
|---|---|

#### I. Einleitung

In der knapp begründeten Entscheidung, die durchaus als Grundsatzurteil mit praktisch bedeutsamen Folgen bezeichnet werden kann, befasst sich der BGH mit den individuellen Kontrollrechten der Wohnungseigentümer: Dem Recht auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen (bejaht), dem Recht, Auskunft vom Verwalter zu verlangen (im Regelfall verneint) und dem Recht auf Übersendung von Belegkopien (ebenfalls im Regelfall verneint). Die Entscheidung kann weder in der Begründung (juristisch-dogmatisch) noch im Ergebnis (praktisch) überzeugen, wie nachfolgend ausgeführt wird.

#### II. Auskunft und Belegeinsicht als individuelle Rechte der Wohnungseigentümer?

##### 1. „Einheitliches“ Informations- und Kontrollinteresse

Die Ansprüche auf Auskunft und Belegeinsicht haben denselben Grund: Das Informations- und Kontrollinteresse desjenigen, der einen anderen mit einer Aufgabe betraut hat, die mit Einnahmen und Ausgaben verbunden ist. Gem. § 666 BGB ist ein Beauftragter verpflichtet, dem Auftraggeber Auskunft zu erteilen und Rechenschaft abzulegen; zur Rechenschaftspflicht gehört die Vorlage von Belegen (§ 259 BGB), was im Ergebnis dem Anspruch auf Belegeinsicht entspricht. Wegen ihres inneren Zusammenhangs ist es nicht angebracht, zwischen den Ansprüchen auf Auskunftserteilung und Belegeinsicht prinzipielle Unterschiede zu machen.

Die Auskunfts- und Rechenschaftspflicht gilt auch für den Wohnungseigentumsverwalter. Er übt eine entgeltliche Geschäftsbesorgung (§ 675 BGB) aus, die den vorerwähnten Bestimmungen des Auftragsrechts unterfällt. Deshalb kann der Auftraggeber des Wohnungseigentumsverwalters gem. §§ 666, 259 BGB Auskunft und Rechnungslegung inkl. Belegvorlage verlangen. Seit der WEG-Reform 2007 ist es praktisch unstrittig, dass die Gemeinschaft (der „Verband“) Auftraggeber des Verwalters ist. Die Frage ist also, ob diese Ansprüche nicht nur der Gemeinschaft, sondern auch einzelnen Wohnungseigentümer zustehen können. Der BGH (und die h. M.) beantwortet sie für das

Auskunfts- und Einsichtsrecht unterschiedlich, was angesichts der einheitlichen Herkunft dieser Ansprüche bereits misstrauisch machen sollte. Nachfolgend soll vorläufig – widerstrebend – die Differenzierung zwischen Auskunfts- und Einsichtsrecht zu Grunde gelegt und die Frage untersucht werden, ob dem Urteil des BGH und der Ansicht der h. M. zu folgen ist, wonach den Wohnungseigentümern ein individuelles Recht auf Belegeinsicht zusteht.

##### 2. Das individuelle Einsichtsrecht im Recht der Verbände und der offene BGH-Ansatz

Da der einzelne Wohnungseigentümer *nicht* der Auftraggeber (Vertragspartner) des Wohnungseigentumsverwalters ist, kann man ihm einen individuellen Anspruch (jedenfalls unmittelbar) nicht auf Grund der §§ 666, 259 BGB zusprechen. Soweit in der besprochenen Entscheidung gleichwohl zu lesen ist, „als Wohnungseigentümer hat der Kläger nach §§ 675, 666 BGB in Verbindung mit dem Verwaltervertrag einen Anspruch gegen die Beklagte auf Gewährung von Einsicht in sämtliche Verwaltungsunterlagen“, kann dieser Aussage daher nicht zugestimmt werden. Sucht man für den individuellen Anspruch eine Grundlage im Wohnungseigentumsrecht, wird das Grundproblem offenbar: Das WEG sieht einen individuellen Anspruch *nicht* vor, und zwar im Unterschied zu den für andere Verbände geltenden Regelungen. Gem. § 716 BGB hat der Gesellschafter einer GbR das Recht auf Einsichtnahme in die „Geschäftsbücher und Papiere der Gesellschaft“. Gem. § 51 a GmbHG hat der GmbH-Gesellschafter Anspruch auf „Auskunft über die Angelegenheiten der Gesellschaft“ und auf Einsicht in die „Bücher und Schriften“<sup>1</sup>. Der Aktionär hat hingegen kein

\* Besprechung von BGH, Urt. v. 11. 2. 2011 – V ZR 66/10, NZM 2011, 279. – Der Autor ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in Tübingen.

1 Auskunft und Einsichtnahme stehen kumulativ und ohne Rangfolge nebeneinander (Lutter/Hommelhoff, GmbHG, 17. Aufl. [2009], § 51 a Rdnr. 7). Dass sich (entgegen dem Wortlaut der Norm) die Ansprüche nach a. M. gegen die Gesellschaft und nicht gegen deren Geschäftsführer richten, ist für die hier thematisierte Problematik ohne Bedeutung und macht im praktischen Ergebnis auch keinen wesentlichen Unterschied.

Einsichtsrecht; gem. § 131 AktG hat er „nur“ ein Auskunftsrecht – und dieses kann er nur in der Hauptversammlung ausüben<sup>2</sup>. In einer grundlegenden Entscheidung zum Thema Belegeinsicht erwartet man somit eine (eigene) Begründung dafür, weshalb der einzelne Wohnungseigentümer trotz fehlender gesetzlicher Grundlage ein individuelles Belegeinsichtsrecht haben soll; indes lässt der BGH in der besprochenen Entscheidung offen, „ob es sich dabei um ein aus dem Anspruch auf Abrechnung (§ 28 III WEG) und Rechnungslegung (§ 259 BGB) abgeleitetes Recht handelt (Verweis auf OLG München, NZM 2006, 512 = NJW-RR 2007, 1516), oder ob das Einsichtsrecht auf der analogen Anwendung der Vorschriften in § 24 VI 3, VII 8 WEG (Verweis auf *Abramenko*, in: *Rieckel/Schmid*, WohnungseigentumsR, 3. Aufl., § 28 Rdnr. 147) oder in § 716 I BGB (Verweis auf *Staudinger/Bub*, BGB [2005], § 28 WEG Rdnr. 607) beruht“. Die Entscheidung beruht also darauf, dass jedenfalls eine (oder mehrere) der angesprochenen Begründungen das Ergebnis tragen. Dem ist jedoch bei näherer Betrachtung (freilich in der im Rahmen dieses Beitrags gebotenen Kürze) keineswegs so.

### 3. Hinterfragen des BGH-Ansatzes

Der Verweis auf den Abrechnungs- bzw. Rechnungslegungsanspruch (§ 28 III WEG, § 259 BGB) genügt für sich allein nicht, um ein individuelles Einsichtsrecht des Wohnungseigentümers zu begründen, denn diese Ansprüche stehen, wie gesagt, dem Verband zu und nicht dem Einzelnen. Ansatzpunkte dafür, dass das Gesetz die Ansprüche vergleichbar einem Vertrag zu Gunsten Dritter (§ 328 BGB) nicht der Gemeinschaft, sondern (auch) den einzelnen Wohnungseigentümern individuell zuweisen würde, sind nicht vorhanden und werden vom BGH auch nicht thematisiert. Das gilt auch für den vom BGH nicht zitierten, aber erwägenswerten § 28 IV WEG, der immerhin davon spricht, dass „die Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss Rechnungslegung vom Verwalter verlangen können“; denn es ist zu Recht unbestritten, dass es sich trotz der Zuweisung des Anspruchs an „die Wohnungseigentümer“ um keinen individuellen Anspruch handelt. Die Norm stammt aus der Zeit vor der WEG-Reform 2007, weshalb darin schon deshalb nicht vom Verband die Rede sein konnte, und der Zusatz „durch Mehrheitsbeschluss“ verweist unmissverständlich auf den gemeinschaftsbezogenen Charakter des Anspruchs. Die entscheidende Frage bleibt also, ob oder wie sich aus den dem Verband vertraglich oder gesetzlich zugewiesenen Ansprüchen individuelle Ansprüche der Wohnungseigentümer „ableiten“ lassen. *Häublein*<sup>3</sup> hat sich mit dieser Frage der „Drittwirkung der Verwalterpflichten“ unter verschiedenen Aspekten befasst. In Bezug auf die hier erörterten Fragen kommt er zunächst zum Ergebnis, dass der Abrechnungs- bzw. Rechnungslegungsanspruch gemeinschaftsbezogen ist (also keine „Ableitung“ zum individuellen Anspruch); dem ist zuzustimmen. Das Einsichtsrecht hingegen betrachtet auch *Häublein* als individuellen Anspruch; eine überzeugende Begründung fehlt allerdings, da letztlich nur ergebnisorientiert „der elementare Charakter dieses individuellen Kontrollrechts“ betont wird<sup>4</sup>.

Die Analogien zu § 24 VI WEG (Einsicht in das Versammlungsprotokoll) und zu § 24 VII 7 (Einsicht in die Beschlussammlung) tragen nicht, da beiden Bestimmungen keine verallgemeinerungsfähigen Motive zu Grunde liegen. Das Recht zur Einsicht in das Versammlungsprotokoll ist das Korrelat dazu, dass der Verwalter gesetzlich nicht zu

dessen Versendung verpflichtet ist. Die Beschlussammlung hat laut Gesetzesbegründung den Zweck, „einem Erwerber von Wohnungseigentum, den Wohnungseigentümern selbst und dem Verwalter in übersichtlicher Form Kenntnis von der aktuellen Beschlusslage der Gemeinschaft und damit zusammenhängenden gerichtlichen Entscheidungen“ zu geben<sup>5</sup>; in Wahrheit ist sie freilich vor allem die „Antwort“ des Gesetzgebers auf die vor der WEG-Reform erhobene Forderung, die Eintragung von vereinbarungsändernden Beschlüssen im Grundbuch zuzulassen („Beschlussbuch statt Grundbuch“). Beiden Bestimmungen liegt jedenfalls nicht der Gedanke eines umfassenden Informations- oder Kontrollrechts zu Grunde; letzteres kann also nicht mit einer Analogie zu diesen Bestimmungen gerechtfertigt werden.

### 4. Analogiebildung zum Recht anderer Verbände?

Der erstaunliche Befund ist also, dass sich ein individuelles Einsichtsrecht des Wohnungseigentümers weder aus dem Vertrags- noch aus dem Wohnungseigentumsrecht ableiten lässt. In Betracht kommt allerdings eine Analogie zum übrigen Verbandsrecht; nur: Dessen Regelungen sind, wie erwähnt, nicht einheitlich. Soll man eine Analogie zur AG ziehen (kein Einsichtsrecht) oder zu GbR und GmbH (mit Einsichtsrecht)? Weil beides in Betracht kommt, muss eine Entscheidung grundlegend Hintergründe und Folgen des Einsichtsrechts erwägen. Das kann vorliegend aus Raumgründen nur ansatzweise erfolgen und diese Beschränkung mag eine subjektive Auswahl an Argumenten rechtfertigen. Folgendes ist zu bedenken:

**Praxisblick:** Nach der Erfahrung des Verfassers ist es Verwaltern praktisch ausnahmslos entweder unbekannt oder unbegreiflich, dass jeder Wohnungseigentümer ein fast unbeschränktes Recht zur jederzeitigen Einsicht in alle Verwaltungsunterlagen haben soll; die Rechtstheorie stößt hier auf gewaltigen Widerstand in der Rechtspraxis, was stets Anlass sein sollte, die Theorie zu hinterfragen.

Das Argument, der Beschluss einer Jahresabrechnung sei unzumutbar, wenn zuvor keine Gelegenheit zur Prüfung der Abrechnungsbelege bestand<sup>6</sup>, kann jedenfalls kein „abrechnungsunabhängiges“ Einsichtsrecht begründen. Und wenn man die Möglichkeit einer individuellen Kontrolle der vom Verwalter vorgelegten Abrechnungen überhaupt fordert, genügt es jedenfalls, wenn die Wohnungseigentümer im Vorfeld der Beschlussfassung die Möglichkeit der Belegprüfung haben, wie es unter dem Gesichtspunkt der ordnungsmäßigen Verwaltung bzw. der Rechtmäßigkeit der Beschlussfassung vielfach gefordert wird<sup>7</sup>. Auch das von Verwaltern regelmäßig ins Feld geführte Argument, dass die Belegprüfung schon Aufgabe des Verwaltungsbeirats ist (§ 29 III WEG), ist nicht von der Hand zu weisen; hier gibt das Gesetz doch selbst eine gewisse Kompetenzverteilung vor. Nicht überzeugend ist es auch, wie eingangs erwähnt, dass jeder Wohnungseigentümer trotz des inneren Zusammenhangs der Infor-

2. § 131 AktG: Jedem Aktionär ist auf Verlangen in der Hauptversammlung vom Vorstand Auskunft über Angelegenheiten der Gesellschaft zu geben, soweit sie zur sachgemäßen Beurteilung des Gegenstands der Tagesordnung erforderlich ist.

3. ZWE 2008, 1 (1. Teil); 80 ff. (2. Teil).

4. *Häublein*, ZWE 2008, 80 (84, m. Hinw. auf OLG Hamm, NJW-RR 1988, 597 [598]).

5. BT-Dr 16/887, S. 33 = NZM 2006, 401 (419 r. Sp. vorl. Abs. a. E.). Ausf. zur Beschluss-Sammlung s. *Deckert/Kappus*, NZM 2007, 745.

6. OLG Hamm, NJW-RR 1988, 597.

7. Nachw. i. d. hier besprochenen BGH-Entscheidung (Rdnr. 10), wo die Frage offengelassen wird.

mationsrechte zwar ein Einsichts-, aber kein Auskunftsrecht haben soll. Fast könnte man meinen, als stünde hinter der Differenzierung die (berechtigte) Befürchtung, ein individuelles Auskunftsrecht der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter könnte von der Belästigung bis zur Lahmlegung der Verwaltung führen<sup>8</sup>; der besprochene BGH-Fall, in dem der Wohnungseigentümer in nur vier Jahren die schriftliche Beantwortung von 98 Fragen verlangte, ist dafür ja ein gutes Beispiel. Die Belegeinsicht, denkt im weiteren vielleicht mancher Vertreter der h. M. unausgesprochen, birgt diese Gefahr hingegen nicht in sich, denn die Belegeinsicht wird schon wegen des damit verbundenen Aufwands von Wohnungseigentümern selten(er) wahrgenommen und der Verwalter kann einem „Ausufern“ im Notfall durch unkooperatives Verhalten entgegenwirken. Ob solche Überlegungen angestellt werden oder nicht: Alleinige Grundlage einer fundierten und konsequenten Entscheidung können sie jedenfalls nicht sein.

### 5. Das „Leitbild“ der Aktiengesellschaft

Ausschlaggebend für die Antwort auf die Frage, ob die individuelle Belegeinsicht analog den Regelungen der AG oder der GbR/GmbH zu behandeln ist, sollte es letztlich sein, ob die Wohnungseigentümergeinschaft in Sachen Verwaltung und Rechnungswesen der Kapitalgesellschaft (AG) oder der Personengesellschaft (GbR, GmbH als „Mittelding“) näher steht. Es liegt auf der Hand, dass bei einer AG (regelmäßig größere Unternehmen) ein Aktionär nicht jederzeit in alle Geschäftsunterlagen Einsicht nehmen kann, zumal es für das Rechnungswesen und zur Kontrolle desselben spezielle Organe gibt. Es ist ebenso naheliegend, dass in einer (typischerweise kleinen) GbR ohne größeren Verwaltungsapparat und ohne Kontrollorgane jeder Gesellschafter ein unbeschränktes Einsichtsrecht haben muss. Die Wohnungseigentümergeinschaft steht in diesem Zusammenhang der AG näher: Sie verfügt (im Normalfall) über einen Verwalter, der eine professionelle Verwaltung und ein entsprechendes Rechnungswesen pflegt, und über ein Kontrollorgan, den Verwaltungsbeirat. Wenn also eine Analogie gezogen wird, dann sollte sie den Regelungen der AG entsprechen. Entgegen dem BGH und der h. M. ist ein individuelles Einsichtsrecht der Wohnungseigentümer daher abzulehnen<sup>9</sup>; folgt man dem, ist auch der gebotene Gleichlauf mit dem (von Ausnahmen abgesehen) unstreitig gemeinschaftsbezogenen Auskunftsanspruch hergestellt.

### 6. Folgen und Alternativen

Dass das Fehlen des Einsichtsrechts gravierende Verschlechterungen für Wohnungseigentümer zur Folge hätte, muss bezweifelt werden. Abgesehen davon, dass statt dessen (wie noch auszuführen ist) entgegen dem BGH ein Anspruch auf Übersendung von Belegkopien anerkannt werden sollte, kann das Einsichtsrecht auf verschiedene andere Weise durchgesetzt werden. Zum einen kann ein Wohnungseigentümer in der Wohnungseigentümersammlung beantragen, ihn zur Einsichtnahme zu ermächtigen und, falls sein Antrag keine Mehrheit findet, sein Anliegen unter dem Gesichtspunkt des Anspruchs auf ordnungsmäßige Verwaltung (§ 21 IV WEG) gerichtlich durchsetzen. Zum anderen könnte es z. B. in kleineren Gemeinschaften üblich werden, einen individuellen Anspruch auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen unter bestimmten Voraussetzungen (z. B. Aufwandsersatz für den damit verbundenen Verwalteraufwand) in den Verwaltervertrag aufnehmen<sup>10</sup>.

## III. Speziell zum Auskunftsanspruch

### 1. Ein „brüchiges“ BGH-Fundament

Im Prinzip ist es weithin<sup>11</sup> unstrittig, dass der gemeinschaftsbezogene, einen Mehrheitsbeschluss erfordernde, Auskunftsanspruch die Regel und der individuelle Auskunftsanspruch die Ausnahme sein soll. Mit einer konstruktiven (juristischen) Begründung des individuellen Anspruchs tut man sich indes schwer, weshalb dessen Voraussetzungen und Konturen verschwommen bleiben<sup>12</sup>. Nach Rdnr. 14 des hier besprochenen BGH-Urteils hat der Auskunftsanspruch seine Grundlage in §§ 675, 666 BGB in Verbindung mit dem Verwaltervertrag. Leider trübt der BGH die Klarheit dieser Aussage im anschließenden Satz:

„Anders als bei dem Einsichtsrecht handelt es sich aber in erster Linie nicht um einen individuellen Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers, sondern um einen allen Wohnungseigentümern als unteilbare Leistung zustehenden Anspruch“.

Das wirft die (vom BGH nicht beantwortete) Frage auf, was „in erster Linie“ bedeuten und welche Grundlage der Anspruch denn „in zweiter Linie“ haben soll? Es ist misslich, dass der BGH als Anspruchsinhaber nicht unzweideutig den Vertragspartner des Verwalters benennt – und das ist die Wohnungseigentümergeinschaft, also der Verband, und eben nicht der Einzelne. Im Gegenteil weist der BGH den Anspruch allen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu; denn nur vor dem Hintergrund einer Mitgläubigerschaft gem. § 432 BGB ergibt der Satz, dass der Anspruch allen Wohnungseigentümern als unteilbare Leistung zustehe, einen Sinn. Für die Mitgläubigerschaft ist aber vier Jahre nach der WEG-Reform und sechs Jahre nach der „Entdeckung“ der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft durch den BGH kein Raum mehr; die Annahme einer Mitgläubigerschaft (mehrere sind auf Grund eines gemeinschaftlichen Vertragsabschlusses Anspruchsinhaber) konterkariert den unstrittigen Ausgangspunkt, dass Vertragspartner des Wohnungseigentumsverwalters die rechtsfähige Gemeinschaft ist und nicht „die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich“.

Ansichts dieses widersprüchlichen juristischen Fundaments verwundert es nicht, dass anschließend nicht begründet wird, wieso dann plötzlich doch der einzelne Wohnungseigentümer (der – wie nochmals zu betonen ist – nicht Inhaber der Ansprüche der §§ 675, 666 BGB ist) vom Verwalter Auskunft verlangen können soll. Nach dem BGH soll ein individuelles Auskunftsrecht in zwei Fällen bestehen: Zum einen dann, wenn die Wohnungseigentümer von ihrem Auskunftsrecht keinen Gebrauch machen. Das allerdings kann in dieser Allgemeinheit nicht

8 I. d. S. z. B. Merle, in: Bärmann, WEG, 11. Aufl. (2010), § 28 Rdnr. 102 m. Hinw. auf KG, NJW-RR 1987, 462.

9 Der Verf. selbst hat zwar bislang (in: Greiner, WohnungseigentumsR, 2. Aufl. [2010], Rdnrn. 1671 ff.) unkritisch die bisherige Rspr. zit., hält daran aber nicht mehr fest.

10 Insoweit läge ein ausdrücklicher Vertrag zu Gunsten Dritter i. S. von § 328 BGB vor.

11 A. A. aber Merle, in: Bärmann, § 28 Rdnr. 101.

12 Lediglich Abramenko, in: Riecke/Schmid, Fachanwaltskomm. WohnungseigentumsR, 3. Aufl. (2010), § 28 Rdnrn. 139 ff. differenziert klar zwischen dem individuellen und dem Anspruch der Gemeinschaft auf Auskunft; gegen die von ihm herangezogene Rechtsgrundlage des individuellen Anspruchs („zwanglose Ableitung aus den §§ 675, 666 BGB“) sprechen aber die im obigen Text ausgeführten Einwände. In der übrigen, im BGH-Urteil zit. Lit. u. Rspr. bleibt das Verhältnis des individuellen zum gemeinschaftlichen Anspruch ebenso unscharf wie im BGH-Urteil. Aus Platzgründen ist hier eine nähere Auseinandersetzung mit der Lit. nicht möglich.

richtig und allenfalls eine notwendige, aber keine hinreichende Bedingung sein, würde es doch einem Wohnungseigentümer ohne Rücksicht auf den Einzelfall in all den Fällen unbeschränkte Auskunftsrechte geben, in denen er die Mehrheit nicht von der Sinnhaftigkeit des begehrten Auskunftsbegehrens überzeugen konnte. Zum anderen soll das individuelle Auskunftsrecht dann bestehen, wenn es sich auf Angelegenheiten bezieht, die ausschließlich den Einzelnen betreffen; das entspricht im Wesentlichen der schon bisher h. M. Da für den Übergang des Auskunftsanspruchs von der Gemeinschaft auf den Einzelnen aber keine konstruktive Begründung angegeben wird, handelt es insoweit um eine reine „Billigkeits-Rechtsprechung“.

## 2. Eigene Grundlegung

Letzterer Befund muss freilich nicht als komplettes Verdikt verstanden werden, sondern weist den Weg zu einer schlüssigen Begründung des individuellen Anspruchs, den man aber auch als solchen offen legen sollte: Er hat nämlich nichts mit den (nur der Wohnungseigentümergeinschaft zustehenden) vertraglichen und wohnungseigentumsrechtlichen Ansprüchen zu tun, sondern ist tatsächlich im Einzelfall als „Billigkeitsanspruch“ zu gewähren. Damit bewegt man sich auf einigermaßen gesichertem Terrain, denn nach allgemeiner Meinung ist nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) ein Rechenschaftsanspruch (inkl. Auskunftsanspruch) anzuerkennen, wenn innerhalb einer Sonderbeziehung der Berechtigte in entschuldbarer Weise über Bestehen und Umfang seiner Rechte im Ungewissen, der Verpflichtete hingegen in der Lage ist, unschwer solche Auskünfte zu erteilen<sup>13</sup>. Die erforderliche „Sonderbeziehung“ zwischen dem einzelnen Wohnungseigentümer und dem Verwalter wird sich in unserem Zusammenhang bejahen lassen, denn sie muss nicht zwingend auf einem Vertrag beruhen<sup>14</sup>. Die Tatsache, dass die Wohnungseigentümer die vom Verwaltervertrag praktisch Betroffenen und Begünstigten (im haftungsrechtlichen Sinne: in seinen Schutzbereich einbezogen sind) sind, unterscheidet ihre Beziehung zum Verwalter genügend von der „Jedermannsbeziehung“. Zur weiteren Untermauerung kann der – bislang wenig bekannte – § 810 BGB herangezogen werden, wonach jeder, der ein rechtliches Interesse daran hat, eine in fremdem Besitz befindliche Urkunde einsehen darf, wenn die Urkunde in seinem Interesse errichtet oder in der Urkunde ein zwischen ihm und einem anderen bestehendes Rechtsverhältnis beurkundet ist.

**Fazit:** Es bleibt dabei, dass die Ansprüche gem. §§ 666, 259 BGB auf Rechenschaft (inkl. Auskunft) nur der Gemeinschaft zustehen. Im Einzelfall aber, nämlich dann, wenn es um Fragen geht, die nur einen einzelnen Wohnungseigentümer betreffen (wie z. B. dessen Einzelabrechnung, eine nur dessen Wohnung betreffende Reparatur oder Baumaßnahme, die Herausgabe der Eigentümerliste usw.), kann der einzelne Wohnungseigentümer nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) Rechenschaft inkl. Belegeinsicht und Auskunft vom Verwalter verlangen.

## IV. Anspruch auf Übersendung von Kopien?

### 1. BGH-Ansatz

Der BGH bejaht, wie erörtert, mit der h. M. grundsätzlich einen individuellen Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Belegeinsicht; nach hier vertretener Auffassung besteht ein solcher Anspruch demgegenüber grundsätzlich nicht, sondern nur ausnahmsweise im Einzelfall nach Treu und Glauben, § 242 BGB „Belegeinsicht gewähren“ ist streng genommen nicht das Gleiche wie „Kopien machen und versenden“; deshalb stellte sich im besprochenen BGH-Fall die Frage, ob aus dem Einsichts-

recht ein Anspruch auf Übersendung von Kopien folgt. Der BGH verneint dies Frage im Grundsatz (Eilfälle, Unzumutbarkeit usw. nach Treu und Glauben ausgenommen) und verweist den Wohnungseigentümer statt dessen auf sein Recht zur Einsichtnahme in den Geschäftsräumen des Verwalters, wo er sich auf seine Kosten die gewünschten Ablichtungen anfertigen bzw. anfertigen lassen könne.

### 2. Parallele zum Mietrecht

Im Mietrecht stellt(e) sich die gleiche Frage: Hat der Mieter einen Anspruch auf Übersendung von Belegen zur Betriebskostenabrechnung? Und da der BGH (VIII. Zivilsenat) sie schon 2006 abschlägig beschieden hat<sup>15</sup>, ist insofern jetzt ein Gleichlauf zwischen Miet- und Wohnungseigentumsrecht hergestellt. Nur war bereits die mietrechtliche Entscheidung des BGHs zur Frage der Belegeinsicht nicht überzeugend und verschlechterte im Gegensatz zu der zuvor h. M. ohne triftigen Grund die Lage der Mieter<sup>16</sup>; für die jetzige Entscheidung zum Wohnungseigentumsrecht gilt Entsprechendes.

### 3. Praxisprobleme

Einige Argumente seien kurz skizziert: Die Möglichkeit der Belegeinsicht in den Räumen des Vermieters/Verwalters ist gegenüber der Übersendung von Belegkopien im Regelfall schon wegen des damit verbundenen Zeitaufwands (für den der Mieter/Wohnungseigentümer u. U. sogar Urlaub nehmen muss, da der Termin regelmäßig während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden muss) die deutlich schlechtere Variante. Da zudem Mieter wie Wohnungseigentümer keine Juristen sind, werden sie i. d. R. zur Prüfung der Belege, aber auch zur Feststellung, welche Belege sie überhaupt benötigen und wie sie sich in den Unterlagen zurecht finden sollen, anwaltlicher Hilfe bedürfen<sup>17</sup>. Die Einsichtnahme wird erheblich teurer, wenn ein Rechtsanwalt den Mieter/Wohnungseigentümer begleiten muss, weil diese Tätigkeit im Normfall nicht ohne Vereinbarung einer gesonderten Vergütung erfolgen wird. Im Mietrecht kommt das Problem hinzu, dass sich die Belegvorlage häufig in den streitigen Prozess verlagern wird, da der Mieter sich zunächst auf ein Bestreiten der Ansätze der Betriebskostenabrechnung beschränken kann und der Vermieter die erforderlichen Belege dann dem Gericht (mit Abschriften für die Gegenseite, § 133 ZPO) vorlegen muss. Auf der anderen Seite ist der Aufwand für den Vermieter/Verwalter bei der Gewährung von Belegeinsicht nicht geringer, sondern größer als bei der Versendung von Kopien. Oft genug (und immer häufiger) werden die interessierenden Unterlagen zudem bereits in elektronischer Form vorhanden sein und müssten dem Wohnungseigentümer/Mieter nur noch per Knopfdruck übersandt werden<sup>18</sup>. M. E. widerspricht es Treu und Glauben, wenn ein Wohnungseigentümer/Mieter bei einem berechtigten Informationsinteresse gezwungen wird, kilometerweit (im

13 BGHZ 183, 182 = GRUR 2010, 223 – Türinnenverstärkung (betr. Arbeitnehmererfindung); Palandt/Grüneberg, BGB, 70. Aufl. (2011), § 259 Rdnr. 5 m. w. Nachw.

14 Vgl. § 311 II Nr. 3 BGB: ... „ähnliche geschäftliche Kontakte“.

15 NZM 2006, 340. Jüngst BGH, NZM 2010, 857.

16 So Rau/Dötsch, ZMR 2006, 362. S. ferner z. B. Fenn, WuM 2006, 482.

17 Was auch der BGH, NZM 2006, 340, nicht verkennt, weil sich der Mieter demnach bei der Einsichtnahme fachkundiger Hilfe bedienen darf; das wird im Wohnungseigentumsrecht genauso gelten. – Nach Meinung des AG München, NZM 2010, 81, darf der Mieter die Belege abfotografieren oder sich eines mitgeführten (Hand-)Scanners (nebst Laptop) bedienen.

18 Auf diesen Aspekt weist der vom BGH zit. Beschluss des OLG München, NZM 2006, 512, hin; ebenso Rau/Dötsch, ZMR 2006, 362 m. w. Nachw.

besseren Fall: 21 km!) zu fahren (und das zu Zeiten, in denen er eigentlich seinem Broterwerb nachzugehen hätte), um beim Verwalter/Vermieter darum zu bitten und gegebenenfalls darauf zu warten, dass ihm Gelegenheit gegeben wird, Unterlagen (vielleicht nur eine oder zwei) zu kopieren, die ihm der Verwalter/Vermieter ebenso gut per Post/Fax/E-Mail schicken könnte.

#### 4. Gleichlauf von Einsichtsrecht/Anspruch auf Kopie

Richtiger Weise sollte – im Miet- und im Wohnungseigentumsrecht gleichermaßen – Folgendes gelten: Soweit ein Anspruch auf Belegeinsicht besteht, gibt es im Rahmen von Treu und Glauben auch den Anspruch auf Übersendung von Belegkopien<sup>19</sup>, sofern der Mieter/Wohnungseigentümer zuvor Kostenerstattung angeboten hat. Im Einzelfall kann sich dann im Rahmen umfassender Würdigung immer noch ergeben, dass der Mieter/Wohnungseigentümer *ausnahmsweise* auf die Einsichtnahme in den Geschäftsräumen des Vermieters/Verwalters zu verweisen ist<sup>20</sup>. Da nach hier vertretener Auffassung ein Anspruch

auf Belegeinsicht von vornherein nur im Rahmen von Treu und Glauben besteht, ist dieses Ergebnis zwanglos schlüssig zu begründen.

#### V. Fazit

Der BGH hat anders als hier vertreten – und vertretbar erscheint – entschieden; das ist für die Praxis maßgeblich. Die Nachteile für die Wohnungseigentümer werden sich in Grenzen halten; denn erfahrungsgemäß ziehen es Wohnungseigentumsverwalter vor, freiwillig Kopien zu übersenden, als die unbeliebte und zeitaufwändige Gewährung von Belegeinsicht auf sich zu nehmen.

19 So hat auch jüngst das KG (BeckRS 2011, 07206 m. Anm. in NJW-Spezial 2011, 232) einen strukturell gleichgelagerten Fall entschieden: Besteht ein Recht auf Einsichtnahme in eine Nachlassakte so besteht auch ein Anspruch auf Fertigung von Kopien.

20 So auch das Fazit von Rau/Dötsch, ZMR 2006, 362 m.w. Nachw.

Literaturschau

## Literaturübersicht zum Wohnungseigentum

### Berichtszeitraum Januar bis März 2011

#### I. Bundesrepublik Deutschland

Die Eigentümergemeinschaft als Darlehensnehmerin (Abramenko, ZMR 2011, 173). Der Autor untersucht die umstrittene Frage, ob die Wohnungseigentümergeinschaft ein Darlehen aufnehmen kann. Dabei schildert er zunächst die Rechtslage vor der Rechtsfähigkeit des Verbandes, die dies nicht zuließ, sondern nur alle Wohnungseigentümer gemeinschaftlich und gesamtschuldnerisch haftend dazu in der Lage waren. Mit der Erkenntnis über die Rechtsfähigkeit habe sich dies geändert. Der Verband sei auf Grund dessen im Außenverhältnis befähigt einen entsprechenden Vertrag zu schließen, was jedoch noch nichts darüber aussage, ob dies den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Verwaltung entspreche und wie der Vertrag abgeschlossen werde. Nach Anerkennung der Rechtsfähigkeit bestehe jedenfalls auch keine gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer, die ausschließlich über § 10 VIII WEG *anteilig* in Anspruch genommen werden können. Ob im Innenverhältnis eine Darlehensaufnahme den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Verwaltung entspreche, sei im Einzelfall zu beurteilen. Erkennbar sei, dass die Wohnungseigentümer bei Unzulässigkeit den Finanzbedarf sonst nur über eine Anhebung des Wirtschaftsplans oder über die Erhebung einer Sonderumlage decken können. Eine Beschlusskompetenz zur Entscheidungsfindung sei mit der h. M. zu bejahen. Sie ergebe sich auch aus der Tilgungsermächtigung des § 27 III Nr. 7 WEG. Zudem müsse, wenn der Verwalter sogar zum Erwerb von Grundeigentum ermächtigt werden könne, eine Darlehensaufnahme erst recht möglich sein. Ob die Kriterien für eine

ordnungsmäßige Verwaltung erfüllt seien, hänge nicht nur von dem Finanzbedarf als solchem, sondern auch von der Dringlichkeit der Maßnahme und der Höhe des Betrags ab. Auch sei festzustellen, dass bei extrem unterkapitalisierten Gemeinschaften eine Darlehensaufnahme oftmals die einzige Möglichkeit sei, den Verband zu erhalten und einen Eigentumsverlust seiner Mitglieder zu verhindern. Die Haftung aus § 10 VIII WEG für die Darlehensverbindlichkeiten sei hingegen ein nur scheinbares Problem, weil die Wohnungseigentümer für die Kosten der Maßnahme in der gleichen Höhe ohnehin haften müssten. Auch die Zusatzbelastungen seien nicht das ausschließliche Kriterium für eine Ablehnung. Deren Höhe sei vielfach hinzunehmen, weil sie günstiger als ein Zuwarten in einer Anspannungsphase sein könnten.

Der Verfasser untersucht dann weitere Kriterien, die einer Darlehensaufnahme entgegengestellt werden können. Er zieht Vergleiche zu den auf Grund einer Mehrheitsentscheidung ebenfalls Kostenbelastungen verursachenden Bereichen der Modernisierung oder der Kostenverteilung nach § 21 VII WEG und schließt mit der Feststellung, dass auch die Treuepflicht der Eigentümer untereinander eine solche Darlehensaufnahme rechtfertigen kann. Grundsätzlich sei aber nicht jede Maßnahme geeignet, auf Grund einer Darlehensaufnahme finanziert zu werden. Nur dann wenn ein erhöhter, plötzlich auftretender, die Existenz der Gemeinschaft und der Wohnungseigentümer bedrohender Finanzbedarf vorliege, könne sich die Frage stellen, ob eine Darlehensaufnahme und die mit ihr verbundenen Folgen den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Verwaltung ent-