

Auch wenn die Untergemeinschaft zuständig sein sollte, wird immer die Wohnungseigentümergeinschaft nach Beschlussfassung über ein Ansziehen der Ansprüche diese verfolgen, da es eine teilrechtsfähige Untergemeinschaft nicht gibt.

Das gleiche gilt bei reinen Kostentragungsregelungen. Es bleibt die Zuständigkeit immer bei allen Eigentümern und der WEG. Lediglich die Kostentragung kann unterschiedlich sein. Diese Kostentragung kann sich auch auf die Finanzierung von Prozesskosten auswirken.

Weiter ist häufig bei reinen Kostentragungsregelungen für die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums nicht in gleicher Weise in der Gemeinschaftsordnung geregelt, dass auch die Einnahmen nur dem einzelnen Sondereigentümer oder einer einzelnen Sondereigentümergruppe zustehen.

Hier kommt es zu Ungerechtigkeiten, wenn die Finanzierung von Prozesskosten bei Kostentragungspflicht Einzelner oder einzelner Eigentümergruppen unterschiedlich aufgebracht wird, aber etwa bei einem Abgeltungsvergleich mit dem Bauträger Einnahmen erzielt werden, die mangels entsprechender Regelung in der Gemeinschafts-

ordnung auf alle Eigentümer nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu verteilen sind.

Mit der Auffassung, dass für die erstmalige Herstellung eines ordnungsgemäßen und mangelfreien Zustands im Gemeinschaftseigentum alle Eigentümer mit Kostentragung nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zuständig und kostentragungspflichtig sind, werden diese Problemlagen deutlich umgangen.

Es bleibt hier eine schnelle Entscheidung durch den BGH zu wünschen. Trotz Revisionszulassung durch das LG München I mit Vorlage der Frage wurde diese leider nicht, nicht einmal in einem „obiter dictum“, entschieden.<sup>34)</sup>

Wie sich zeigt, sind die Probleme der 70er Jahre des letzten Jahrhunderts, mit denen sich *Wolf-Dietrich Deckert* wissenschaftlich und in der Praxis beschäftigen durfte, engmaschiger und detaillierter, aber nicht kleiner geworden.

Lieber *Wolf*, es vermisse dich Viele!

34) BGH v. 02.03.2012 – V ZR 174/11, ZMR 2012, 641 = NJW 2012, 1722 zu LG München I – 1 S 1062/11 WEG, ZMR 2012, 44.

## Wie lange müssen WEG-Verwaltungsunterlagen aufbewahrt werden?

Von Dr. *David Greiner*, Rechtsanwalt, Tübingen\*)

1. Jedenfalls derzeit noch bestehen die Verwaltungsunterlagen<sup>1)</sup> hauptsächlich aus Papier und nehmen dementsprechend viel Platz in Anspruch. WEG-Verwalter stehen deshalb vor der Frage, wie lange sie diese Unterlagen für die von ihnen verwalteten Gemeinschaften aufbewahren müssen. Klar ist, dass bestimmte Dokumente immer aufzuheben sind (Grundlagenurkunden wie Teilungserklärung, Aufteilungsplan usw., ebenso die Versammlungsprotokolle und die Beschluss-Sammlung), andere wiederum nur aktuell gehalten werden müssen (z.B. Eigentümerliste, Schließplan). Im Übrigen sind nach ganz h.M. die Aufbewahrungsfristen gem. § 147 Abs. 3 AO bzw. – fast identisch – gem. § 257 Abs. 4 HGB (analog) anzuwenden.<sup>2)</sup> Diese Bestimmungen haben – soweit hier von Interesse – folgenden Wortlaut:

### § 147 AO:

(1) Die folgenden Unterlagen sind geordnet aufzubewahren:

1. Bücher und Aufzeichnungen, Inventare, Jahresabschlüsse, Lageberichte, die Eröffnungsbilanz usw.,
2. die empfangenen Handels- oder Geschäftsbriefe,
3. Wiedergaben der abgesandten Handels- oder Geschäftsbriefe,
4. Buchungsbelege,
5. sonstige Unterlagen, soweit sie für die Besteuerung von Bedeutung sind.

(3) Die in Absatz 1 Nr. 1, 4 ... aufgeführten Unterlagen sind **zehn Jahre**, die sonstigen in Absatz 1 aufgeführten Unterlagen **sechs Jahre** aufzubewahren.

### § 257 HGB

(1) Jeder Kaufmann ist verpflichtet, die folgenden Unterlagen geordnet aufzubewahren:

1. Handelsbücher, Inventare usw.
2. – 4. [fast wortgleich mit § 147 Abs. 1 Nr. 2 und 3 AO]

(4) Die in Absatz 1 Nr. 1 und 4 aufgeführten Unterlagen sind **zehn Jahre**, die sonstigen in Absatz 1 aufgeführten Unterlagen **sechs Jahre** aufzubewahren.

Nach h.M. ist demnach die im Zuge der Verwaltung geführte Korrespondenz (die man mit „Handels- und Geschäftsbriefen“ gleichsetzen kann) 6 Jahre lang aufzubewahren und alles Übrige (mindestens) 10 Jahre lang. Die 10-Jahresfrist gilt insbesondere für WEG-Jahresab-

\*) Der Autor dankt den Herren Stud. jur. *Johannes Gehrig* und *Hannes Westbomke* sowie Herrn Steuerberater *Wolfgang Wilhelmy* für Vorarbeiten und Gedankenaustausch.

1) Zum Begriff Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl. 2018, § 28 Rn. 249.

2) Hügel/Elzer, (Fn. 1), § 28 Rn. 255; Bärmann/Becker, WEG, 13. Aufl. 2015, § 28, Rn. 209; BeckOK WEG/Bartholome, § 28 Rn. 101; Niedenführ/Vandenbroucken, WEG, 12. Aufl. 2017, § 28 Rn. 168; Riecke/Schmid/Abramenko, WEG, 4. Aufl. 2015, § 28 Rn. 163. Differenzierend Sauren, WEG, 6. Aufl. 2014, § 28 Rn. 76: Der Verwalter müsse WEG-Unterlagen unbefristet aufbewahren, weil die gesetzlichen Aufbewahrungspflichten nur die WEG, nicht den Verwalter betreffen.

rechnungen (die unter die „Jahresabschlüsse“ i.S.v. § 147 Abs. 1 Nr. 1 AO subsumiert werden können), ferner für die an die WEG gestellten Rechnungen, Zahlungsbelege, Quittungen und Kontoauszüge, weil all' das zu den „Buchungsbelegen“ i.S.v. § 147 Abs. 1 Nr. 4 AO gehört.<sup>3)</sup> Diese Buchungsbelege sind im Normalfall Inhalt des „Belegordners“, den ein Verwalter üblicherweise dem Verwaltungsbeirat bei Gelegenheit der Rechnungsprüfung (§ 29 Abs. 3 WEG) vorlegt.

Aber ist die h.M. denn richtig? Begründet wird die (analoge) Anwendung der steuer- und handelsrechtlichen Bestimmungen meistens nicht. Man ist sich zwar – zu Recht – darüber einig, dass eine WEG-Buchhaltung – ungeachtet der fehlenden Kaufmannseigenschaft der Gemeinschaft – den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung (GoB)<sup>4)</sup> entsprechen muss, denn das lässt sich zwanglos aus dem Gebot ordnungsmäßiger Verwaltung herleiten.<sup>5)</sup> Aber daraus folgt nicht zwingend die (analoge) Geltung der spezifisch steuer- und handelsrechtlichen Aufbewahrungsfristen. Statt einer Begründung wird in der Literatur regelmäßig auf ein Urteil des OLG München<sup>6)</sup> verwiesen, das folgende Klausel eines Verwaltervertrags als nichtig beurteilte:

*„Die Hausverwaltung ist berechtigt, alle Verwaltungsunterlagen aus laufender Verwaltung (wie Kontoauszüge, Belege und bedingt Teile von Korrespondenz) nach Ablauf von fünf Kalenderjahren datenschutzsicher zu vernichten“.*

Zur Begründung führt das OLG München aus: „Die handels- und steuerrechtlichen Vorschriften für die Dauer der Aufbewahrungspflicht von Belegen und Buchhaltungsunterlagen sind auf die Wohnungseigentümer entsprechend anzuwenden, um die Vorgänge noch eine gewisse Zeit zurückverfolgen zu können. Insoweit gilt für Jahresabrechnungen, Wirtschaftspläne, Buchungsbelege und Geschäftspost allgemein eine 6- bzw. 10-jährige Aufbewahrungspflicht (§ 257 HGB, § 147 AO). ... Wird der Verwalter durch Beschluss zur vorzeitigen Vernichtung der Unterlagen ermächtigt, ist ein derartiger Beschluss wegen Verstoßes gegen zwingendes Recht nichtig (Staudinger/Bub, WEG Bearb. 2005, § 28 Rn. 301 m.w.N.; KK-WEG/Abramenko, § 28 Rn. 163)“.

## 2.

Der h.M. ist zu widersprechen. Die §§ 257 HGB, 147 AO sind auf die WEG-Verwaltungsunterlagen weder direkt noch analog anzuwenden.

Eine direkte Anwendung des § 257 HGB scheidet aus, weil die Vorschrift nur für Kaufleute gilt; die WEG ist kein Kaufmann (vgl. § 1 Abs. 1 HGB: Kaufmann ist, wer ein Handelsgewerbe betreibt). Eine direkte Anwendung des § 147 AO würde voraussetzen, dass eine WEG nach den §§ 140, 141, 146 AO zur Buchführung bzw. Aufzeichnung verpflichtet wäre.<sup>7)</sup> Eine WEG ist im Normalfall nicht „gewerblicher Unternehmer“ i.S.v. § 141 Abs. 1 AO (dazu unten noch näher). Fraglich ist allenfalls, ob sie i.S.v. § 140 AO „nach anderen Gesetzen als den Steuergesetzen Bücher und Aufzeichnungen zu führen hat, die für die Besteuerung von Bedeutung sind“. Insoweit kommt als Anknüpfungspunkt die Pflicht zur Jahresabrechnung

und ggf. Rechnungslegung gem. § 28 Abs. 3 und 4 WEG in Betracht. Dabei ist aber zunächst klarzustellen, dass in diesem Zusammenhang nicht zwischen den Pflichten der WEG (Verband) einerseits und ihres Verwalters andererseits differenziert werden darf; es kommt nur darauf an, ob die WEG buchführungspflichtig ist. Der Verwalter ist nämlich nicht Adressat des § 147 AO, da er in Bezug auf die Verwaltungsunterlagen nicht die steuerpflichtige Person ist. Er erledigt die Buchführung der WEG als deren Organ und hat insofern steuerrechtlich keine eigenen, sondern die Pflichten der WEG zu erfüllen.<sup>8)</sup> Es wäre ein Zirkelschluss, die Gruppe der WEG-Verwalter nur wegen ihrer Rechnungslegungspflicht gegenüber einer Gemeinschaft als aufzeichnungspflichtig i.S.v. § 140 AO anzusehen.<sup>9)</sup> Fraglich könnte des Weiteren sein, ob sich eine Aufzeichnungspflicht der Gemeinschaft daraus ergibt, dass die Gemeinschaft gegenüber ihren Mitgliedern, den Wohnungseigentümern, „Aufzeichnungen zu führen hat, die für die Besteuerung von Bedeutung sind“. Sind die Rechnungen und Buchungsbelege der WEG für die Miteigentümer steuerlich von Bedeutung? Dass das nicht der Fall ist, sei anhand der folgenden Beispiele erläutert:

- Ein vermietender Wohnungseigentümer bringt in der Steuererklärung seine Zahlungen an die WEG für Betriebskosten und Erhaltungsaufwendungen von den Einkünften aus Vermietung in Abzug.
- Ein Wohnungseigentümer macht gegenüber dem Finanzamt eine Steuerermäßigung gem. § 35a EStG für die von der WEG getätigten Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und haushaltsnahe Dienstleistungen geltend.

Auf den ersten Blick könnte man meinen, der Wohnungseigentümer benötige die Rechnungen und Buchungsbelege über die von der WEG bezahlten Ausgaben, die er anteilig geltend machen möchte, weshalb diese Unterlagen für ihn steuerlich von Bedeutung (und deshalb aufzuzeichnen und aufzuheben) seien. Das ist aber nicht der Fall. Denn die einzige für den Eigentümer relevante Rechnung ist seine Einzel-Jahresabrechnung. Erst durch diese wird der auf ihn entfallende Anteil an den Ausgaben der WEG festgelegt. Wenn das Finanzamt (z.B. im Zuge einer Außenprüfung) einen Nachweis der steuerlich geltend gemachten Ausgaben sehen möchte, muss der steuerpflichtige Wohnungseigentümer nur die WEG-Abrechnung vorlegen, nicht aber die dieser zugrunde liegenden Belege. In der Variante b) wird die Maßgeblichkeit der WEG-Einzelabrechnung in einem Anwendungsschreiben der Finanz-

3) Klein/Rätke, AO, 13. Aufl. 2016, § 147 Rn. 24.

4) Eine Definition der GoB findet sich im BMF-Schreiben v. 14.11.2014 – Az. IV A 4 – S 0316/13/10003.

5) Staudinger/Häublein, WEG, 2018, § 28 Rn. 145.

6) OLG München v. 20.03.2008 – 34 Wx 046/07, ZMR 2009, 64. So auch schon AG Königstein v. 16.09.1999 – 3 UR II 29/99, NZM 2000, 876; später auch AG Bad Segeberg v. 08.12.2011 – 17 C 186/10, ZMR 2009, 64, das auf OLG München v. 20.03.2008 verweist.

7) Klein/Rätke, (Fn. 3), § 147 Rn. 1 f.

8) § 34 Abs. 1 AO lautet: „Die gesetzlichen Vertreter natürlicher und juristischer Personen und die Geschäftsführer von nicht rechtsfähigen Personenvereinigungen und Vermögensmassen haben deren steuerliche Pflichten zu erfüllen“. Die WEG als „rechtsfähiger Verband sui generis“ fällt zwar nicht dem Wortlaut, aber dem Sinn nach unter diese Bestimmung.

9) So aber Klein/Rätke (Fn. 3), § 140 Rn. 12.

verwaltung sogar ausdrücklich hervorgehoben, mit der einzigen Besonderheit, dass hier auch eine (in der Praxis übliche) gesonderte Bescheinigung genügen kann: „Bei Wohnungseigentümern ist erforderlich, dass die auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen sowie für Handwerkerleistungen entweder in der Jahresabrechnung gesondert aufgeführt oder durch eine Bescheinigung des Verwalters nachgewiesen sind“.<sup>10)</sup> Die Vorlage der „Ausgangsbelege“ (Rechnungskopien, Zahlungsbelege) ist auch hier nicht erforderlich.

Damit ist nachgewiesen, dass aus keinem anderen Gesetz i.S.v. § 140 AO eine Aufzeichnungspflicht der Gemeinschaft herzuleiten ist; die Buchungsbelege der Gemeinschaft sind für die Wohnungseigentümer steuerlich nicht relevant. Wenn die WEG nicht selbst unternehmerisch tätig ist, ist sie demnach nicht aufzeichnungspflichtig i.S.v. § 140 AO, folglich gelten auch keine Aufbewahrungsfristen.

### 3.

Ein – in Literatur und Rechtsprechung bislang nicht erörtertes – Sonderproblem für die hiesige Fragestellung birgt allerdings die Bestimmung des § 14b UStG, die speziell die „Aufbewahrung von Rechnungen“ wie folgt regelt:

*„Der Unternehmer hat ... alle Rechnungen, die er erhalten ... hat, zehn Jahre aufzubewahren. Die Rechnungen müssen für den gesamten Zeitraum die Anforderungen des § 14 Absatz 1 Satz 2 erfüllen. Die Aufbewahrungsfrist beginnt mit dem Schluss des Kalenderjahres, in dem die Rechnung ausgestellt worden ist; § 147 Abs. 3 der Abgabenordnung bleibt unberührt. ...“*

Es stellt sich die Frage, ob die WEG Unternehmerin i.S.v. § 14b UStG ist. Die Unternehmereigenschaft definiert § 2 Abs. 1 UStG wie folgt:

*„Unternehmer ist, wer eine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit selbständig ausübt. Das Unternehmen umfasst die gesamte gewerbliche oder berufliche Tätigkeit des Unternehmers. Gewerblich oder beruflich ist jede nachhaltige Tätigkeit zur Erzielung von Einnahmen, auch wenn die Absicht, Gewinn zu erzielen, fehlt oder eine Personenvereinigung nur gegenüber ihren Mitgliedern tätig wird.“<sup>11)</sup>*

Nach dieser Definition übt eine WEG gegenüber ihren Mitgliedern im Normalfall<sup>12)</sup> keine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit aus, denn die WEG handelt nicht zwecks der Erzielung von Einnahmen, sondern nimmt die Aufgabe wahr, das Gemeinschaftseigentum zu verwalten.<sup>13)</sup>

Auf der anderen Seite erbringt eine WEG Leistungen für ihre Mitglieder, weil den von einer WEG getätigten Verwaltungsausgaben Leistungen zugrunde liegen, die zwangsläufig den Wohnungseigentümern zugute kommen. (U.a. deshalb kann die WEG im Falle des Zahlungsverzugs ein Zurückbehaltungsrecht an ihren Leistungen ausüben und einen Wohnungseigentümer mit einer Versorgungssperre belegen). Die von einer WEG an ihre Mitglieder erbrachten Leistungen behandelt das UStG gesondert und bestimmt in § 4 Nr. 13 Folgendes:

*„Von den unter § 1 Abs. 1 Nr. 1<sup>14)</sup> fallenden Umsätzen sind steuerfrei: die Leistungen, die die Gemeinschaften der Wohnungseigentümer ... an die Wohnungseigentü-*

*mer und Teileigentümer erbringen, soweit die Leistungen in der Überlassung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Gebrauch, seiner Instandhaltung, Instandsetzung und sonstigen Verwaltung sowie der Lieferung von Wärme und ähnlichen Gegenständen bestehen“.*

Daraus könnte man schließen, dass eine WEG „eigentlich“ umsatzsteuerpflichtige Leistungen an ihre Mitglieder erbringt, denn sonst müsste die Umsatzsteuerfreiheit nicht besonders angeordnet werden.<sup>15)</sup> Es bleibt aber die Ungereimtheit, dass die WEG ihre Leistungen eben nicht i.S.v. § 2 Abs. 1 UStG „zur Erzielung von Einnahmen“ bzw. nicht i.S.v. § 1 Abs. 1 Nr. 1 UStG „gegen Entgelt im Rahmen ihres Unternehmens“ erbringt. Man kann also nur konstatieren, dass die WEG (auch) im Steuerrecht eine Sonderrolle einnimmt und sich nicht bruchlos in die gängigen Kategorien einsortieren lässt. Dass das UStG die „Leistungen“ einer WEG an ihre Mitglieder nur dann der Umsatzsteuerpflicht unterwirft, wenn eine WEG – was sie tun kann – zur Umsatzsteuer optiert, hat deshalb eher klarstellenden als konstitutiven Charakter;<sup>16)</sup> die generelle Unternehmereigenschaft einer WEG lässt sich aus dem UStG hingegen nicht ableiten. Die Aufbewahrungspflicht für Rechnungen gem. § 14b UStG trifft eine WEG im Normalfall (wenn sie nicht im Hinblick auf die Leistungen an ihre Mitglieder zur Umsatzsteuer optiert hat oder wenn sie nicht auf andere Weise unternehmerisch tätig ist) also nicht.

### 4.

Steht somit fest, dass die handels- und steuerrechtlichen Vorschriften über die Aufbewahrungspflichten nicht unmittelbar für WEG's gelten, stellt sich die Frage, ob diese Vorschriften analog anzuwenden sind. Dies ist zu vernei-

10) Anwendungsschreiben des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) zu § 35a EStG vom 09.11.2016, zu finden z.B. unter [www.bundesfinanzministerium.de](http://www.bundesfinanzministerium.de) (Publikationen, BMF-Schreiben), Rn. 47, 49.

11) Mit dem letzten Satz sind vor allem Einkaufsgenossenschaften (Konsumvereine) und ähnliche Genossenschaften gemeint (Stadie, UStG, § 2, Rn. 141).

12) Dass sie in besonderen Fällen aus anderen Gründen – bspw. indem elektrischer Strom, der im WEG-eigenen BHKW oder in einer WEG-eigenen Photovoltaikanlage produziert wird, in das öffentliche Netz eingespeist wird – zur Unternehmerin werden kann (BFH v. 18.12.2008 – V R 80/07, ZfR 2009, 377; Erlass des BMF v. 14.03.2011 – IV D 2 – S 7124/07/10002) spielt im Kontext der hiesigen Überlegungen keine Rolle.

13) So auch deutlich Hummel, in: Rau/Dürrwächter, UStG (173. Erg. Lfg.), § 4 Nr. 13, Rn. 74: „Da sich der Zweck der Wohnungseigentümergeinschaft darauf beschränkt, den gemeinsamen Bezug von Leistungen und deren gemeinsame Nutzung durch die Teilhaber zu organisieren, liegt grundsätzlich nur eine schlichte kooperative Gemeinschaft vor, die grundsätzlich nicht – mangels eigener Umsätze im Außenverhältnis – als Unternehmer handelt“. Stadie, in: Rau/Dürrwächter, UStG (173. Erg. Lfg.), § 2 Rn. 506; Einführung, Rn. 968: „Die Gemeinschaft ist dann keine Unternehmerin, wenn sie lediglich die Kosten umlegt“.

14) § 1 Abs. 1 Nr. 1 UStG lautet: Der Umsatzsteuer unterliegen die folgenden Umsätze: die Lieferungen und sonstigen Leistungen, die ein Unternehmer im Inland gegen Entgelt im Rahmen seines Unternehmens ausführt.

15) So z.B. Janzen, in: Lippross/Seibel, Basiskommentar Steuerrecht (104. Erg. Lfg.), § 4 Nr. 13 UStG Rn. 10; tendenziell auch Bunjes/Heidner, UStG, 16. Aufl. 2017, § 4 Nr. 13 Rn. 1; BayObLG v. 13.06.1996 – 2 Z BR 28/96; jew. aber ohne Problematisierung.

16) Stadie (Fn. 11), § 2 Rn. 512 spricht insoweit von einem „Vereinfachungszweck“ und ist des Weiteren – durchaus bedenkenwert – der Auffassung, dass die WEG in Bezug auf vorsteuerabzugsberechtigte Teileigentümer nicht einmal extra zur Umsatzsteuer optieren müsse, sondern dass diese Leistungen per se steuerpflichtig seien.

nen. Es fehlt schon an einer planwidrigen Regelungslücke als Voraussetzung jeder Analogie, ebenso an der Vergleichbarkeit der Sachverhalte. Die Kostenumlage ist eben nicht mit einer unternehmerischen Tätigkeit vergleichbar.

Man kann sich des Eindrucks nicht erwehren, dass Lit. und Rspr. auch aus einer gewissen Bequemlichkeit heraus die 6- bzw. 10-jährigen Aufbewahrungsfristen heranziehen möchten: Damit hat man wenigstens klare Vorgaben, da das Wohnungseigentumsgesetz zu dieser Frage keine Regelung enthält. Aber braucht es solche klaren Vorgaben überhaupt? Der Verwalter darf die Verwaltungsunterlagen ohne WEG-Beschluss ohnehin nicht vernichten und muss sie unbefristet aufbewahren.<sup>17)</sup> Er kann einen solchen Beschluss aber rechtmäßig herbeiführen. Mangels gesetzlicher Regelungen über die Dauer der Aufbewahrung von Unterlagen gilt es dabei, das Gebot der „ordnungsmäßigen Verwaltung“ (§ 21 Abs. 3 WEG) zu konkretisieren. Und bekanntlich steht der Gemeinschaft bei der Beurteilung der Frage, welche Verwaltungsmaßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, ein aus ihrer Verwaltungsautonomie folgender Beurteilungs- bzw. Ermessensspielraum zu;<sup>18)</sup> dieser ist bei der gerichtlichen Überprüfung zu respektieren, da es nicht Aufgabe der Gerichte ist, eigene Wertungen uneingeschränkt an die Stelle der Wertung der Wohnungseigentümergeinschaft zu setzen. Die Gemeinschaft kann also durch Beschluss festlegen, wann welche Unterlagen vernichtet werden sollen. Ein solcher Beschluss ist – entgegen dem OLG München<sup>19)</sup> – wirksam, auch wenn er die Fristen der §§ 257 HGB, 147 AO unterschreitet.

Zur Frage, welche Fristen in einem Beschluss über die Vernichtung von Verwaltungsunterlagen – unter Respektierung des Beurteilungsspielraums der Gemeinschaft – als ordnungsmäßig angesehen werden können, seien hier abschließend noch einige Überlegungen angestellt. Dem OLG München ist ja insofern zuzustimmen, dass es ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, „die Vorgänge noch eine gewisse Zeit zurückverfolgen zu können“. Nur sind die 6- und 10-Jahresfristen der §§ 257 HGB, 147 AO übertrieben. „Geschäftsbriefe“ interessieren i.d.R. nach

kurzer Zeit niemanden mehr. Die Buchungsbelege sind ab dem Zeitpunkt nicht mehr von Interesse, zu dem die Jahresabrechnung bestandskräftig wird. Weder hat die WEG in ihrer Gesamtheit ein Interesse daran, die ihr gestellten Rechnungen aufzubewahren, noch werden die Rechnungen von Miteigentümern benötigt. Kontoauszüge kann man (gegen Kostenerstattung) bei Bedarf bis zu 10 Jahre zurück bei der jeweiligen Bank anfordern; es ist also nicht nötig, sie so lange aufzubewahren. Im Übrigen ergibt sich bei den meisten Unterlagen die notwendige Dauer ihrer Aufbewahrung aus dem jeweiligen Zweck. Laufende Verträge sind selbstverständlich aufzubewahren, ausgelaufene Verträge so lange, als daraus evtl. noch Ansprüche (insb. Mängelrechte) hergeleitet werden können, Grundlagendokumente sind – wie eingangs erwähnt – unbefristet aufzubewahren. Bei den übrigen Verwaltungsunterlagen kann sich das Interesse, bestimmte Geschäftsvorfälle auch noch nach einer gewissen Zeit nachvollziehen zu können, dann ergeben, wenn einem Verwalter Fehler seiner Amtsführung nachgewiesen werden sollen; darauf kann es aus Gründen einer anstehenden Wiederwahl ankommen oder weil Ersatzansprüche geltend gemacht werden sollen. Insofern lässt sich vertreten, dass die Verwaltungsunterlagen zumindest für die Dauer einer Verwaltungsperiode – die gem. § 26 Abs. 1 Satz 2 WEG aber max. 5 Jahre dauern kann – aufzubewahren sind. Nach alledem wird ein Beschluss nach Art desjenigen, den das OLG München als nichtig beurteilte, wonach der Verwalter „Verwaltungsunterlagen aus laufender Verwaltung ...<sup>20)</sup> nach 5 Jahren vernichten darf“, als rechtmäßig anzusehen sein.

17) So auch zutr. *Sauren* (Fn. 2).

18) BGH v. 22.06.2012 – V ZR 190/11, ZMR 2012, 885 (betr. Verwalterwahl); LG München I v. 10.01.2013 – 36 S 8058/12, ZMR 2013, 475 (betr. Hausordnungsregelung – Grillen).

19) Siehe Fn. 6.

20) Man könnte hier den Bestimmtheitsgrundsatz problematisieren, sollte dabei aber „die Kirche im Dorf“ lassen und dem Verwalter ein gewisses Ermessensspielraum einräumen, sonst muss die Gemeinschaft über jedes Dokument einzeln abstimmen.