

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0199]

Keine Mitteilungspflicht hinsichtlich der aktuellen E-Mail-Adressen der einzelnen Mitglieder der WEG

Ein WEG-Verwalter ist gegenüber dem Verwaltungsbeirat oder anderen Wohnungseigentümern nur verpflichtet, eine aktualisierte Eigentümerliste - mit Namen und Anschrift - zur Verfügung zu stellen.

Die aktuellen E-Mail-Adressen der einzelnen Mitglieder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer muss der Verwalter weder ermitteln noch mitteilen.

Dies gilt auch dann, wenn vorher Rundmails vom Verwalter mit ungedeckten E-Mail-Adressen der Wohnungseigentümer verschickt wurden.

Die Einwilligung der Eigentümer gegenüber dem Verwalter zur Kommunikation per E-Mail beinhaltet nicht auch dessen Recht diese Daten an andere Wohnungseigentümer weiterzugeben. Selbst wenn der Verwaltungsbeirat durch Einsicht in die Verwaltungsunterlagen die E-Mail-Adressen hätte in Erfahrung bringen können, besteht kein Anspruch auf Übersendung in Listenform (vgl. bereits AG Düsseldorf, Urteil vom 17.01.2018, 291a C 62/17, ZMR 2018, 453).

LG Düsseldorf
Urteil vom 04.10.2018, 25 S 22/18

Der Fall:

Eine Mitarbeiterin der Verwalterin teilte dem Beirat mit E-Mail vom 24.08.2017 mit, dass sie aus datenschutztechnischen Gründen keine E-Mail-Anschriften aller Wohnungseigentümer zur Verfügung stellen dürfe.

Hierauf forderte der Beirat die Verwalterin nochmals mit E-Mail vom 28.08.2017 unter Fristsetzung erfolglos zur Übermittlung auf. Im vorliegenden Verfahren wird die Herausgabe einer aktualisierten und

vollständigen Liste auch mit E-Mail-Adresse aller Eigentümer verlangt.

Das Problem:

Mit Schlussurteil vom 17.01.2018 hat das AG Düsseldorf die Klage insoweit abgewiesen, weil es an einem berechtigten Interesse hier fehle. Der Verwalter ist nur aus Vertrag, jedenfalls aber nach seinen Amtspflichten gegenüber den Wohnungseigentümern gehalten, eine „Eigentümerliste“ zu führen. Dies findet seine Grundlage in §§ 259, 260, 666, 675 BGB bzw. als eine selbstständige Mitteilungspflicht und gehört zu den Aufgaben, die dem Verwalter mit seiner Bestellung übertragen sind. Unklar ist allerdings der Umfang der mitzuteilenden Daten.

Die Entscheidung des LG Düsseldorf:

Im Kontext von § 44 WEG wurde wiederholt entschieden, dass der Verwalter auf Grund des Verwaltervertrages auch gegenüber dem einzelnen Wohnungseigentümer zu der Vorlage einer Eigentümerliste verpflichtet ist (vgl. nur BGH, NJW 2013, 1003). Der Mitteilungspflicht der ladungsfähigen Anschriften unterfällt nicht auch gleichzeitig die Pflicht zur Herausgabe sämtlicher E-Mail-Adressen. Dies hat bislang - soweit ersichtlich - weder ein Instanzgericht noch ein Obergericht oder gar der Bundesgerichtshof angenommen.

Einen entsprechenden Herausgabeanspruch vermag auch das LG Düsseldorf nicht zu bejahen. Der Verwalter ist verpflichtet, auf Verlangen eine Liste der Wohnungseigentümer - mit Namen und Anschrift - zu übergeben (vgl. OLG Frankfurt, Beschluss vom 16. 02. 1984, 20 W 866/83). Begründet wird dies damit, dass

die zwingend vorgeschriebene (vgl. § 20 WEG) Bestellung eines Verwalters mit bestimmten, zum Teil uneinschränkbaren (vgl. § 27 Abs. 3 WEG) Befugnissen auch dem Zweck dient, eine nach Möglichkeit praktikable und reibungslose Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu gewährleisten. Zu den Aufgaben des Verwalters gehört es deshalb auch, Wohnungseigentümer auf Verlangen darüber zu unterrichten, wer der Wohnungseigentümergeinschaft sonst noch angehört. Das Recht des einzelnen Wohnungseigentümers, dies zu erfahren, ergibt sich aus seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft.

Praxis-Tipp:

Verwalter sollten Rundmails an sich selbst verschicken und alle Sondereigentümer ins BCC setzen. Bekommen die Sondereigentümer eine solche E-Mail, dann sehen Sie wie bei CC ebenfalls eine Kopie der Nachricht – mit dem Unterschied, dass Sie nicht sehen können, an wen die Mail noch verschickt wurde. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht