

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Rüdiger Fritsch [0246]

Die Zukunft hat schon begonnen ...

Die Mitglieder des Verwaltungsbeirats haben gem. § 28 WEG u.a. den vom Verwalter aufzustellenden Wirtschaftsplan sowie die Jahresabrechnung zu prüfen und können hierzu Stellung nehmen, bevor in der Eigentümerversammlung hierüber Beschluss gefasst wird.

Traditionellerweise findet daher in den Geschäftsräumen der Verwaltung zumindest einmal im Jahr eine sog. Beleg- oder Rechnungsprüfung durch die Mitglieder des Beirats statt, bei der die Buchhaltungsunterlagen überprüft und insbesondere die den Buchungen zugrunde liegenden Originalbelege eingesehen werden.

Was geschieht aber, wenn der Verwalter sich entscheidet, ein sog. papierloses Büro zu führen und die Belegprüfung nun mittels digitalisierter Belege stattfindet, die auf einem Computermonitor einzusehen sind?

Mit dieser Frage haben sich aktuell des Landgericht Berlin (Urt. v. 30.10.2018 - 63 S 192/17) und das Amtsgericht Mettmann (Urt. v. 30.4.2019 - 26 C 2/19) beschäftigt.

Der Fall:

Die Beiräte Müller, Meier und Schmitz erscheinen, wie jedes Jahr, im Büro des Verwalters zur jährlichen Belegprüfung. Zum Entsetzen der Beiräte stehen in dem Büro, in dem die Belegprüfung stets stattfindet, anstelle von vielen Ordnern nur drei Computer nebst Bildschirmen. V erklärt, er habe im letzten Jahr den gesamten Zahlungsverkehr auf elektronische Belege umgestellt, diese digitalisiert, sodann vernichtet und entsorgt. V möchte auch die sonstigen Verwaltungsunterlagen digitalisieren und vernichten, da sein Archiv aus allen Nähten platz.

Die Beiräte sind entsetzt. Sie befürchten, dass V nun ohne weiteres die Unterlagen manipulieren könne.

Das Problem:

Was die Organisation der Buchhaltung des Verwalters anbetrifft, enthält das WEG keinerlei Regelungen, insbesondere was die Führung der Verwaltungsunterlagen anbetrifft.

Daher ist es nach ständiger Rechtsprechung Sache des Verwalters, für welche konkrete Ausgestaltung der Buchhaltung er sich entscheidet, wobei jede bewährte Form der Buchführung grundsätzlich zulässig ist (vgl.: Riecke/ Schmid/Abramenko, WEG, 5. Aufl. 2019, § 28 Rn. 224 ff.).

Indes stehen die gesamten Verwaltungsunterlagen im Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft, woraus folgt, dass der Verwalter nicht alleine über deren Vernichtung entscheiden kann.

Aus der Entscheidung des Gerichts:

Das LG Berlin und das AG Mettmann halten die Digitalisierung der Zahlungsverkehrsbelege sowie der übrigen Verwaltungsunterlagen für zulässig.

Nach dem Steuererleichterungsgesetz vom 1.1.2011 gelten bei Beachtung der in §§ 14, 14a-c UStG enthaltenen Vorschriften auch elektronische Rechnungen als „Rechnungen“ und sind auch nur als solche zu archivieren. Abgesehen davon dürfen Bücher und die sonst erforderlichen Aufzeichnungen nach § 146 Absatz 5 AO auch auf Datenträgern geführt werden, soweit diese Form der Buchführung einschließlich des dabei angewandten Verfahrens den GoBD entspricht BMF-Schreiben v.

28.11.2019 GZ IVA 4 - S 0316/19/ 10003 :001 – Grundsätze zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff - GoBD).

Zusätzlich sind natürlich, was die Digitalisierung und Vernichtung von Belegen sowie die Speicherung, Bearbeitung, Verwendung der Daten angeht, die besonderen datenschutzrechtlichen Vorschriften (DSGVO und BDSG) einzuhalten. Dass ein Hausverwalter ein im Wesentlichen papierloses Büro führt, Originalunterlagen digitalisiert und nach drei Monaten vernichtet, ist angesichts der technischen Entwicklung grundsätzlich nicht zu beanstanden. Auch sind keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass Erkenntnisse vorliegen, wonach die Übereinstimmung der Kopien mit den Originalbelegen zweifelhaft sei.

Praxis-Tipp:

Wichtig für die Praxis ist, dass, abgesehen von elektronischen Rechnungen, über die Digitalisierung der sonstigen Verwaltungsunterlagen durch Beschluss der Eigentümer entschieden werden muss. ■

Fachautor:



Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bausträgerrecht