

# Landgericht Düsseldorf

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 24 Abs. 2, Abs. 3, 27, 43, 44 Abs. 1 S. 2 WEG; 259, 260, 666, 675 BGB

- 1. Der Verwalter ist verpflichtet, den einzelnen Wohnungseigentümern auf deren Verlangen hin die Namen aller Miteigentümer und ihre ladungsfähigen Anschriften mitzuteilen. Als nachvertragliche Nebenpflicht kann sie auch einen ausgeschiedenen Verwalter treffen. Die Herausgabe einer entsprechenden Liste kann im Klageweg durchgesetzt werden.**
- 2. Das Recht des einzelnen Wohnungseigentümers, dies zu erfahren, ergibt sich aus seiner Zugehörigkeit zur Wohnungseigentümergeinschaft. Denn aus dieser Zugehörigkeit folgt, dass er gemeinsam mit den übrigen Mitgliedern der Gemeinschaft mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums betraut ist (§ 20 Abs. 1 WEG) und daher wissen darf, um wen es sich dabei handelt.**
- 3. Im Interesse einer ordnungsgemäßen Verwaltung ist der Verwalter selbst befugt und verpflichtet, auf Verlangen den einzelnen Miteigentümern die entsprechenden Informationen zu geben. Hierzu bedarf es keiner besonderen Ermächtigung und keines Beschlusses der Eigentümerversammlung. Der einzelne Miteigentümer kann ein Interesse daran haben, bereits vor Beginn einer Eigentümerversammlung die ihm zustehende Information zu erhalten.**
- 4. Dagegen besteht auch unter Berücksichtigung des elektronischen Fortschritts keine Pflicht zur Herausgabe von E-Mail-Adressen der einzelnen Wohnungseigentümer, weil es einen nicht unerheblichen Unterschied in der Art und Weise, Sorgfalt und Intensität der Nutzung von E-Mails gegenüber dem postalischen Schriftverkehr gibt.**

LG Düsseldorf, Urteil vom 04.10.2018; Az. 25 S 22/18

#### **Tenor:**

Die Berufung der Kläger gegen das am 17.01.2018 verkündete Schlussurteil des Amtsgerichts Düsseldorf - 291a C 62/17 - wird zurückgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Streitwert für das Berufungsverfahren: 400,00 €

## **Tatbestand:**

I.

Die Kläger sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft D. in E., die seit dem Jahre 2010 von der Beklagten verwaltet wird. Der Kläger zu 2. ist seit dem 24.10.2017 Beiratsvorsitzender der Gemeinschaft.

In der Wohnungseigentümersammlung vom 27.09.2012 teilte die Beklagte den Wohnungseigentümern unter „Verschiedenes“ (Tagesordnungspunkt 15) mit, es solle nochmals versucht werden, von möglichst allen Eigentümern eine E-Mail-Verbindung zu erhalten, so dass unter Verwendung dieser Kontaktdaten die Information weitestgehend erfolgen soll. Inzwischen verfügt die Beklagte über E-Mail-Adressen einer Vielzahl an Eigentümern der Gemeinschaft, die sie auch per E-Mail – teilweise in Rundmails mit offen einsehbaren E-Mail-Verteiler – kontaktiert.

Der Kläger zu 2. bat die Beklagte mit E-Mail vom 22.08.2017 um die Aktualisierung der E-Mail-Adressen aller Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft und kündigte seine Absicht an, diese über das bisherige Vorgehen der Beklagten und die Möglichkeit zu unterrichten, eine außerordentliche Kündigung wegen wiederholter Pflichtverletzungen der Beklagten auszusprechen. Hintergrund war vornehmlich die nach Auffassung der Kläger nicht ausreichende Förderung einer seit 2014 diskutierten Dachsanierung durch die Beklagte.

Eine Mitarbeiterin der Beklagten antwortete hierauf mit E-Mail vom 24.08.2017, dass sie aus datenschutztechnischen Gründen leider keine E-Mail-Anschriften zur Verfügung stellen dürfe. Hierauf forderte der Kläger zu 2. die Beklagte nochmals mit E-Mail vom 28.08.2017 unter Fristsetzung erfolglos zur Übermittlung einer aktuellen, vollständigen Liste aller Wohnungseigentümer mit Namen und Adressen einschließlich E-Mail-Adressen auf.

Im vorliegenden Verfahren haben die Kläger von der Beklagten die Herausgabe einer aktualisierten und vollständigen Liste mit Namen, Postanschrift und E-Mail-Adresse aller Wohnungseigentümer verlangt.

Das Amtsgericht Düsseldorf hat am 19.11.2017 ein Teilanerkennnisurteil verkündet, wonach die Beklagte verurteilt worden ist, an die Kläger eine zum 30.10.2018 aktualisierte und vollständige Liste mit Namen und Postanschrift aller Wohnungseigentümer herauszugeben.

Mit dem angefochtenen Schlussurteil vom 17.01.2018 hat das Amtsgericht die weitergehende Klage in Bezug auf die Herausgabe der E-Mail-Adressen aller Wohnungseigentümer abgewiesen, weil es insoweit an einem berechtigten Interesse der Kläger fehle.

Auf die tatsächlichen Feststellungen in dem angefochtenen Urteil wird Bezug genommen gemäß § 540 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 ZPO.

Gegen das Schlussurteil des Amtsgerichts haben die Kläger Berufung eingelegt. Mit ihrem Rechtsmittel verfolgen sie ihr auf Herausgabe einer Liste mit E-Mail-Adressen sämtlicher Wohnungseigentümer – hilfsweise lediglich an den Kläger zu 2. als Beiratsvorsitzenden – gerichtetes Begehren weiter.

Die Parteien haben in der Berufungsinstanz ihr erstinstanzliches Vorbringen wiederholt und vertieft.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird im Übrigen auf den Akteninhalt Bezug genommen.

II.

Die zulässige Berufung der Kläger hat keinen Erfolg.

Im Ergebnis rechtsfehlerfrei und mit zutreffender Begründung hat das Amtsgericht angenommen, dass den Klägern ein Anspruch auf Herausgabe einer Liste mit den E-Mail-Adressen der übrigen Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber der Verwaltung aus keiner Anspruchsgrundlage zusteht. Ein solcher Anspruch folgt insbesondere nicht aus §§ 24 Abs. 2, Abs. 3, 27, 43, 44 Abs. 1 S. 2 WEG i.V.m. §§ 259, 260, 666, 675 BGB.

1.

Es ist allseits anerkannt, dass der Verwalter entweder schon aus Vertrag, jedenfalls aber nach seinen Amtspflichten gegenüber den Wohnungseigentümern und dem Verband gehalten ist, 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 (vgl. zum Ganzen nur Timme/Elzer, WEG, 2. Aufl., § 44 Rn. 23 mit weiteren Nachweisen).

Auch der Bundesgerichtshof hat im Zusammenhang mit Ladungen im Kontext von § 44 WEG 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 Verwalter ist verpflichtet, den einzelnen Wohnungseigentümern auf deren Verlangen hin die Namen aller Miteigentümer und ihre ladungsfähigen Anschriften mitzuteilen. Als nachvertragliche Nebenpflicht kann sie auch einen ausgeschiedenen Verwalter treffen. Die Herausgabe einer entsprechenden Liste kann im Klageweg durchgesetzt werden (Jennißen/Suilmann, WEG, 5. Aufl., § 44 WEG, Rn. 14a).

2.

Anders als die Kläger meinen, unterfällt der Mitteilungspflicht der ladungsfähigen Anschriften 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 die Kammer nicht zu bejahen.

a)

Es entspricht lediglich gefestigter Rechtsprechung, dass der Verwalter verpflichtet ist, auf Verlangen eine Liste der Wohnungseigentümer - mit Namen und Anschrift - zu übergeben (vgl. bereits OLG Frankfurt, Beschluss vom 16. Februar 1984 – 20 W 866/83-; Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 08. Juni 1984 – BReg 2 Z 7/84 –, Rn. 16; vgl. auch Saarländisches Oberlandesgericht Saarbrücken,

Beschluss vom 29. August 2006 – 5 W 72/06 - 26 –, Rn. 15). Begründet wird dies damit, dass die zwingend vorgeschriebene (vgl. § 20 WEG) Bestellung eines Verwalters mit bestimmten, zum Teil uneinschränkbar (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 Wohnungseigentümergeinschaft. Denn aus dieser Zugehörigkeit folgt, dass er gemeinsam mit den übrigen Mitgliedern der Gemeinschaft mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums betraut ist (§ 20 Abs. 1 WEG) und daher wissen darf, um wen es sich dabei handelt. Im Interesse einer ordnungsgemäßen Verwaltung ist der Verwalter selbst befugt und verpflichtet, auf Verlangen den einzelnen Miteigentümern die entsprechenden Informationen zu geben. Hierzu bedarf es keiner besonderen Ermächtigung und keines Beschlusses der Eigentümerversammlung. Der einzelne Miteigentümer kann ein Interesse daran haben, bereits vor Beginn einer Eigentümerversammlung die ihm zustehende Information zu erhalten (vgl. zum Ganzen bereits Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 08. Juni 1984 – BReg 2 Z 7/84 –, Rn. 16, juris; vgl. ebenso Timme/Elzer, WEG, a.a.O., Rn. 25).

b)

Etwas Abweichendes bzw. ein weitergehender Anspruch ergibt sich auch nicht allein aufgrund des klägerseits betonten technischen Fortschritts.

Die Mitteilungspflicht des Verwalters dient im Übrigen stets einem konkreten Zweck, namentlich insbesondere die Übermittlung der Namen und Anschriften der Zustellung von Schriftstücken im Prozess sowie der Möglichkeit der Ladung der Mitglieder zu einer Eigentümerversammlung. Maßstab sollen dabei grundsätzlich die §§ 253 Abs. 1 Nr. 1, 130 Nr. 1 ZPO sein. Insoweit gehen auch pauschale Verweise auf Einzelfallentscheidungen zu anderen Rechtsgebieten wie unter anderem das Vereinsrecht fehl.

Soweit die Kläger sich darauf berufen, es sei kostengünstiger und „praktikabler“, sofern die Wohnungseigentümer untereinander mittels E-Mail kommunizierten, sind sie nicht daran gehindert, sich selbst um die Mitteilung einzelner E-Mail-Adressen zu bemühen und insbesondere mit im Ausland wohnenden Miteigentümern mittels E-Mail zu kommunizieren. Dies begründet jedoch weder für einen „normalen“ Wohnungseigentümer noch einen Beiratsvorsitzenden – wie den Kläger zu 2. – einen Anspruch auf Herausgabe einer Liste sämtlicher E-Mail-Adressen, unabhängig davon, ob die Verwaltung in der Vergangenheit berechtigterweise selbst mehrfach mit offenen E-Mail-Verteilern kommuniziert und die Absicht der Nutzung von E-Mail-Adressen allgemein angekündigt hat.

Ein Wohnungseigentümer kann zwar nicht geltend machen, dass die anderen Wohnungseigentümer seinen Namen und seine Anschrift aus Gründen des Datenschutzes nicht erfahren dürfen, weil gegenüber den anderen Wohnungseigentümern kein Geheimhaltungsinteresse besteht. Wer eine Wohnung kauft und Mitglied der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird, hat keinen schützenswerten Anspruch darauf, dies namenlos zu tun (vgl. nur Timme/Elzer, WEG, a.a.O., Rn. 27). Dies erstreckt sich jedoch auch unter Berücksichtigung des elektronischen Fortschritts nicht auf E-Mail-Adressen, weil es entsprechend der zutreffenden Ausführungen des Amtsgerichts einen nicht unerheblichen

Unterschied in der Art und Weise, Sorgfalt und Intensität der Nutzung von E-Mails gegenüber dem postalischen Schriftverkehr gibt. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird diesbezüglich auf die amtsgerichtlichen Erwägungen Bezug genommen. Eine über ein allgemeines Einsichtsrecht in die Verwaltungsunterlagen hinausreichende Mitteilungspflicht der Verwaltung in Bezug auf sämtliche E-Mail-Adressen – die zumindest teilweise gar nicht vorliegen – trägt dem auch innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft nicht aufgehobenen und durch die Einführung der Datenschutz-Grundverordnung nochmals gestärktem Recht auf informationelle Selbstbestimmung der einzelnen Mitglieder nicht hinreichend Rechnung und berücksichtigt nicht ausreichend, dass es hinreichend gewichtige und schützenswerte Interessen einzelner Eigentümer geben mag, nicht von anderen Miteigentümern mittels E-Mails kontaktiert zu werden. Nicht zuletzt verbleibt ein grundlegender Unterschied zwischen dem anerkannten Einsichtsrecht jedes einzelnen Wohnungseigentümers, mit dessen Hilfe er sich auch Kenntnis über diverse E-Mail-Adressen anderer Wohnungseigentümer verschaffen mag und die er in der Folge – in eigener Verantwortung – nutzen kann und einem Herausgabeanspruch gegenüber der Verwaltung, die überdies gehalten wäre, zur Vervollständigung regelmäßig weitere E-Mail-Adressen aktiv zu ermitteln und sie an andere Wohnungseigentümer herauszugeben.

Die Berufung der Kläger war daher zurückzuweisen.

III.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 97 Abs. 1 ZPO.

IV.

Die Entscheidung betreffend die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

V.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordert, § 543 Abs. 2 ZPO.