

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Martin Metzger

Welche Unterlagen gehören der Gemeinschaft im Neubau?

„Die Eigentümergemeinschaft hat – zur ordnungsgemäßen Verwaltung – einen Anspruch auf Herausgabe folgender Unterlagen gegen den Bauträger: Baugenehmigung nebst Plänen; einen Abzug der Werkplanung; der Energieausweis; der Kanaldichtigkeitsnachweis; die Einweisung in die Haustechnik; die Bedienungsanleitung zu den technischen Einrichtungen; Heizungsanweisungen.“

Auszugsweise aus:

OLG Köln, Urteil vom 13.05.2015 – 11 U 96/14

Das Problem:

Die Inbetriebnahme des Neubaus gehört zu den anspruchsvolleren Aufgaben einer Hausverwaltung. Der Verwalter hat an mannigfaltige Einzelmaßnahmen zu denken, die ein Neubauerstbezug erforderlich macht. Hierzu gehört die Vereinnahmung und Vorhaltung der baurelevanten Unterlagen. In der Rechtsprechung ist umstritten, ob und unter welchen Voraussetzungen der Bauträger Bau- und Planungsunterlagen an die Erwerber – respektive Verwaltung – herausgeben muss. Teilweise wird die Auffassung vertreten, ein Anspruch auf Herausgabe ergebe sich unmittelbar aus der Übernahme von Planungs- und Architektenleistung im Rahmen des Bauträgervertrages oder aus einer aus § 242 BGB abzuleitenden Nebenpflicht des Bauträgers (Basty, Der Bauträgervertrag, 8. Auflage). Nach anderer Ansicht besteht kein genereller Anspruch des Erwerbers von Wohnungseigentum gegen den Bauträger auf Herausgabe von Bau- und Planungsunterlagen; Herausgabe könne nur dann verlangt werden, wenn entweder eine entsprechende Abrede in den Erwerbvertrag auf-

genommen worden sei oder wenn ein besonderes, konkret begründetes, rechtliches Interesse des Erwerbers bestehe.

Der Fall:

Die Klägerin, eine Wohnungseigentümergemeinschaft, begehrt von der Beklagten, der Bauträgerfirma, die Herausgabe verschiedener Unterlagen.

Die Entscheidung des OLG Köln:

Ein Herausgabeanspruch, der bei Wohnungseigentümergeinschaften auf Herausgabe an die Gemeinschaft bzw. den Verwalter gerichtet ist, ist zu bejahen. Für den Energieausweis ergibt sich ein berechtigtes Interesse an der Herausgabe unmittelbar daraus, dass dieser gem. § 16 Abs. 2 EnEV bei einem Weiterverkauf oder einer Vermietung von Wohnungseinheiten vorgelegt werden muss. Gleiches gilt in Bezug auf den Kanaldichtigkeitsnachweis, der für die Eigentümergemeinschaft zur Erfüllung einer öffentlichrechtlichen Pflicht erforderlich sein kann. Die Einweisung in die Haustechnik und die Bedienungsanleitungen sind als betriebsund wartungsrelevante Unterlagen stets zu übergeben.

Ein Anspruch auf Herausgabe der Werkplanungen im Maßstab 1:50 lässt sich unmittelbar aus den Erwerbverträgen entnehmen. In der Baubeschreibung, die Anlage der Erwerbverträge war, ist die Erstellung der Werkplanung ausdrücklich erwähnt. Hiervon sei der Herausgabeanspruch abzuleiten – allerdings stünde dem Erwerber nur eine Kopie, nicht das Original, zu. Im Übrigen greife der Einwand, die Beklagte sei nicht im Besitz der Unterlagen, nicht durch.

Die Beklagte habe Ihrerseits einen Herausgabeanspruch und damit die Möglichkeit, sich die Unterlagen anzueignen.

Praxis-Tipp:

Endlich Klarheit könnte man meinen. Warum es zum einwandfrei begründeten Urteil des OLG Köln bis dato überhaupt andere Ansichten gab, ist für den Praktiker nicht nachvollziehbar. Die Eigentümergemeinschaft – als Erwerberin von Immobilie und Grundstück – ist dauerhaft nachweislich ob der Umsetzung von z. B. baurechtlichen Vorschriften. Sie muss daher im Besitz der eingangs erwähnten Unterlagen sein. Die in der Regel sehr umfangreich sind. Genau da können sachlich agierende Parteien ansetzen – die Unterlagen für das Mehrfamilienhaus werden im Zugriffsbereich des Verwalters eingelagert (Archiviert auf Kosten der Eigentümergemeinschaft, falls Lagerkosten entstehen). Dem Bauträger kann man versichern, dass er in Absprache und im Beisein des Verwalters hierauf zugreifen darf. Was oft als effiziente – für beide Parteien sinnvolle – Lösung gesehen wird. ■

Fachautor:



Martin Metzger

- Mitglied im Autorenteam Elzer-Fritsch-Meier, WEG 2. Aufl. 2014
- Fachreferent