

Landgericht Oldenburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 23, 24 WEG; Art. 4, 6 Abs. 1c DS-GVO

- 1. Es verstößt nicht gegen den Datenschutz, wenn ein WEG-Verwalter die übrigen Wohnungseigentümer im Rahmen eines Einladungsschreibens zur Eigentümerversammlung über die rückständigen Hausgelder informiert und säumige Eigentümer namentlich benennt.**
- 2. Gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. c DS-GVO ist eine Verarbeitung zur erforderlichen Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung, der der Verantwortliche unterliegt, rechtmäßig, wenn eine Verarbeitung zur Wahrung der berechtigten Interessen des Verantwortlichen oder eines Dritten erforderlich ist, sofern nicht die Interessen oder Grundrechte und Grundfreiheiten der betroffenen Person, die den Schutz personenbezogener Daten erfordern, überwiegen.**
- 3. Als Verwalterin hat die Beklagte eine Reihe gesetzlicher Aufgaben zu erfüllen. Hierzu zählt u.a. die Vorbereitung von Beschlüssen durch die Eigentümergeinschaft, mithin die Schaffung einer tragfähigen tatsächlichen Grundlage für eben diese Beschlussfassung. Damit die Eigentümer sich auf die Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung vorbereiten können, sind ihnen die für ihre Entscheidungsfindung erforderlichen Informationen rechtzeitig zur Verfügung zu stellen. Eine Information in der Versammlung selbst ist nicht rechtzeitig. Denn dann müsste quasi ad hoc von den anwesenden Eigentümern entschieden werden, wie damit umzugehen ist.**

LG Oldenburg, Urteil vom 22.12.2020 - 5 S 50/20

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 19.12.2019 verkündete Urteil des Amtsgerichts Brake (3 C 153/19) wie folgt abgeändert:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits I. und II. Instanz trägt der Kläger.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

4. Die Revision wird nicht zugelassen.

Entscheidungsgründe:

I.

Von der Wiedergabe der tatsächlichen Feststellungen des Amtsgerichts und der Darstellung etwaiger Änderungen und Ergänzungen wird abgesehen (§ 540 Abs. 2, § 313 a Abs. 1 S. 1 ZPO).

II.

Die Berufung ist zulässig und hat auch in der Sache Erfolg. Auf die Berufung der Beklagten ist daher das erstinstanzliche Urteil, soweit es der Klage stattgegeben hat, abzuändern und die Klage insgesamt abzuweisen.

Das Amtsgericht ist im Ergebnis zu Unrecht zu dem Schluss gekommen, dass dem Kläger gegen die Beklagte ein Unterlassungsanspruch zusteht, diese es mithin zu unterlassen hat, den Kläger ohne dessen Einwilligung im Rahmen einer Saldoauflistung mit (angeblichen) Beitragsrückständen wie derjenigen Auflistung vom 19.10.2018 namentlich durch Kundgabe gegenüber den Teilhabern der Bruchgemeinschaft oder anderen Dritten zu nennen (wobei ein im Einzelfall bestehendes Recht der Beklagten, den Teilhabern der Bruchteilgemeinschaft Einsicht in eine entsprechende Auflistung zu gewähren oder die Schuldner von Beitragsrückständen im Rahmen einer Versammlung der Teilhaber namentlich zu nennen, hiervon unberührt bleiben sollte).

1. Werden personenbezogene Daten - d.h. sämtliche Informationen über eine identifizierte oder identifizierbare natürliche Person (Art. 4 Nr. 1 Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO)), also etwa Name, Adresse, Steuernummer - von Eigentümern in der (Immobilien-)Verwaltung erhoben, mithin verarbeitet im Sinne von Art. 4 Nr. 2 DS-GVO, so steht dem Eigentümer daran das Recht auf informationelle Selbstbestimmung (Art. 2 Abs. 1 i.V.m. Art. 1 I GG) zu. Es beinhaltet das Selbstentscheidungsrecht einer Person, ob, wann und wie persönliche Lebenssachverhalte und Daten offengelegt werden.

Wie das Amtsgericht zutreffend festgestellt hat, handelt es sich bei Zuordnung eines Beitragsrückstandes zum Kläger auf der streitgegenständlichen Saldoauflistung per 25.10.2018 (Bd. I, Bl. 9), die dem Schreiben der Beklagten vom 19.10.2018 (Bd. I, Bl. 8) beigelegt war, mit seiner namentlichen Nennung um Informationen, die sich auf eine identifizierbare natürliche Person beziehen und damit nach Art. 4 DS-GVO um personenbezogene Daten. Diese hat die Beklagte durch Übermittlung an die Teilhaber der Bruchteilgemeinschaft offenlegt und damit im Sinne von Art. 4 Abs. 2 DS-GVO verarbeitet.

Ein Eingriff in personenbezogene (Eigentümer-)Daten ist nur zulässig, wenn ein Erlaubnistatbestand nach Art. 6 DS-GVO erfüllt ist.

Mit dem Amtsgericht ist davon auszugehen, dass eine Einwilligung des Klägers in die Verarbeitung personenbezogener Daten nach Art. 6 Abs. 1 lit. a DS-GVO nicht gegeben ist. Anders ist der vorliegende Sachverhalt indes mit Blick auf die unter Art. 6 Abs. 1 lit. c und f DS-GVO normierten Erlaubnistatbestände zu bewerten.

Gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. c DS-GVO ist eine Verarbeitung zur erforderlichen Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung, der der Verantwortliche unterliegt, rechtmäßig, wenn eine Verarbeitung zur Wahrung der berechtigten Interessen des Verantwortlichen oder eines Dritten erforderlich ist, sofern nicht die Interessen oder Grundrechte und Grundfreiheiten der betroffenen Person, die den Schutz personenbezogener Daten erfordern, überwiegen. Nach Maßgabe dieser Erlaubnistatbestände hat die Beklagte rechtmäßigerweise die Zuordnung eines Beitragsrückstandes zum Kläger auf der streitgegenständlichen Saldoauflistung per 25.10.2018 (Bd. I, Bl. 9) vorgenommen und durfte diese ihrem Schreiben vom 19.10.2018 (Bd. I, Bl. 8) beifügen.

Der Kläger ist mit Anteilen von 2/130 - unstrittig - Bruchteileigentümer an den Liegenschaften der Bruchteilgemeinschaft, die von der Beklagten verwaltet wird. Als Verwalterin hat die Beklagte eine Reihe gesetzlicher Aufgaben zu erfüllen, woraus sich eine eigene Verantwortlichkeit zur Verarbeitung der insoweit erforderlichen Daten ergibt. Hierzu zählt u.a. die Vorbereitung von Beschlüssen durch die Eigentümergemeinschaft, mithin die Schaffung einer tragfähigen tatsächlichen Grundlage für eben diese Beschlussfassung. Damit die Eigentümer sich auf die Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung vorbereiten können, sind ihnen die für ihre Entscheidungsfindung erforderlichen Informationen rechtzeitig zur Verfügung zu stellen. Eine Information über - wie im vorliegenden Fall - Rückstände einzelner Mitglieder in der Versammlung selbst ist nach Auffassung der Kammer nicht ausreichend, respektive rechtzeitig. Denn dann müsste quasi ad hoc von den anwesenden Eigentümern entschieden werden, wie damit umzugehen ist, ob beispielsweise aufgrund der Höhe der Gesamtrückstände eine Erhöhung der Rücklagen/des Hausgeldes beschlossen werden soll, was eine finanzielle Belastung jedes einzelnen Eigentümers zur Folge hätte, oder ob wegen der Rückstände gegen einzelne oder alle säumigen Zahler eine (gerichtliche) Inanspruchnahme erfolgen soll. Die eine wie die andere Entscheidung muss in ihren Konsequenzen für den

Einzelnen wie die Gesamtheit der Eigentümer hinsichtlich ihrer Vor- und Nachteile abgewogen, das (finanzielle und juristische) Risiko kalkuliert und in die Entscheidungsfindung mit einbezogen werden. Und jede einzelne Entscheidung muss innerhalb der Eigentümergemeinschaft diskutiert und sodann beschlossen werden. All dies erfordert eine sachliche Auseinandersetzung verschiedenster Eigentümer mit einer Fülle von Informationen und Überlegungen, die nicht geleistet werden kann, wenn der Verwalter die hierfür erforderlichen Tatsachen - vorliegend Höhe der Rückstände und Person des Schuldners - erst in der Versammlung und dann womöglich nur mündlich mitteilt. Würde der Verwalter diesen Weg gehen, würde er sich der Gefahr aussetzen, sich den Vorwurf einer Schlechtleistung seiner Verwaltungstätigkeit auszusetzen und damit womöglich sogar die Eigentümerversammlung daran hindern, die ihnen nach den gesetzlichen Vorgaben obliegenden Entscheidungen zu treffen. Gerade auch um das Risiko einer gerichtlichen Inanspruchnahme eines säumigen Zahlers abschätzen zu können, ist es daher auch erforderlich, dass nicht nur dessen Rückstand, sondern auch die Person des Schuldners im Vorfeld bekannt gemacht wird. Sofern dies - wie vorliegend geschehen - im Rahmen der Übersendung der Jahresabrechnung und Einladung zur Eigentümerversammlung erfolgt, bestehen nach Auffassung des Gerichts keine Bedenken, da der Verwalter sich damit nur an einen überschaubaren und zudem an den zur Entscheidungsfindung berufenen Personenkreis, mithin die Mitglieder der Bruchteilgemeinschaft, wendet. Im Rahmen einer solchen Gemeinschaft bestehen, soweit es um das Gemeinwohl geht, das von Einzelnen beispielsweise durch Nichtzahlung vereinbarter Beiträge in Frage gestellt wird, keine schützenswerten Ansprüche des säumigen Zahlers. Vielmehr wurde diese Vorgehensweise insbesondere im Interesse der Gesamtheit der Eigentümer gewählt, da sie bei objektiv vernünftiger Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls nützlich war. Konnten doch auf diesem Weg die relevanten Tatsachen denjenigen, die es rechtlich und finanziell konkret betraf, so zur Verfügung gestellt werden, dass sie diese prüfen, sich damit auseinandersetzen und bei der anschließenden Entscheidungsfindung mitwirken konnten. Anders wäre dies sicherlich zu beurteilen, wenn die Einladung nebst Rückstandsliste durch einen offiziellen Aushang in einem auch für Dritte zugänglichen Bereich erfolgt wäre.

Soweit das Amtsgericht es für ausreichend erachtet, den Teilhabern Einsicht in Saldenlisten zu gewähren bzw. lediglich Saldenlisten mit geschwärtzten Namen zu versenden/veröffentlichen und die Mitglieder der Bruchteilgemeinschaft auf die in der Versammlung mögliche Nachfrage nach der Person des jeweiligen säumigen Zahlers zu verweisen, genügt eine derartige Vorgehensweise nach Auffassung der Kammer aus den oben genannten nicht dem Erfordernis einer rechtzeitigen Information der zur Entscheidung durch Beschlussfassung berufenen Eigentümergemeinschaft über alle hierfür relevanten Tatsachen. Zudem wäre beispielsweise eine Einsichtnahme im Vorfeld der Versammlung im Zweifel mit einem derart großen zeitlichen Aufwand für die Mitglieder der Bruchteilgemeinschaft aber auch die Verwaltung verbunden, dass hiervon womöglich kein Gebrauch gemacht würde - und es letztlich darauf hinausläufe, dass doch erst in der Versammlung selbst die entscheidenden Tatsachen bekannt gemacht würden.

Das Gericht übersieht nicht, dass der Kläger durch die streitgegenständliche Saldoliste, in welcher er namentlich als säumiger Zahler mit einem konkret bezifferten Rückstand aufgeführt ist, in seinem Persönlichkeitsrecht verletzt ist. Diese durch die Datenverarbeitung der Beklagten entstandene Betroffenheit ist im Verhältnis zu den berechtigten Interessen der Beklagten in Ausübung der ihr obliegenden Verpflichtungen einerseits und der Bruchteilgemeinschaft andererseits abzuwägen. Selbst wenn man annehmen wollte, dass beide Interessen - die des Klägers und die der Beklagten bzw. der Bruchteilgemeinschaft - gleich schwer wiegen, ist aufgrund der Formulierung "... sofern nicht ..." in Art. 6 Abs. 1 lit. F DSGVO und einer entsprechend weiten Auslegung der Norm eine zulässige Datenverarbeitung anzunehmen (vgl. Beckers, Umgang mit Eigentümerdaten, ZWE 2019, 297 [299] m.w.N.). Dafür, dass die Interessen des Klägers vorliegend eindeutig überwiegen, sind keine Anhaltspunkte gegeben.

III.

1. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

2. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

3. Die Voraussetzungen für eine Zulassung der Revision liegen nicht vor (§ 543 Abs. 2 S. 1 ZPO).

Weder handelt es sich um eine Rechtssache von grundsätzlicher Bedeutung, noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts. Die Frage, ob in diesem konkreten Einzelfall die schriftliche und namentliche Bekanntgabe säumiger Zahler innerhalb einer Bruchteilgemeinschaft datenschutzrechtlichen Bedenken begegnet, richtet sich nach der umfassenden Beurteilung der gegebenen Situation.