



Ausfertigung

Amtsgericht Offenbach am Main  
**Aktenzeichen: 330 C 85/13**  
Es wird gebeten, bei allen Eingaben das  
Vorstehende Aktenzeichen anzugeben

Verkündet laut Protokoll am:  
16.12.2013

Hunkel, Justizangestellte  
Urkundsbeamtin/-beamter der Geschäftsstelle



Im Namen des Volkes  
Teilanerkennnis- und Schlussurteil

In dem Rechtsstreit

Dr. Dr. ~~\_\_\_\_\_~~

Kläger

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanw. ~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~

gegen

Hausverwaltung ~~\_\_\_\_\_~~ UG vertr. d. d. GF ~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~

Beklagte

Prozessbevollmächtigte: ~~\_\_\_\_\_~~ Partnerschaftsgesellschaft, ~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~

Gerichtsfach Nr. 0F-4, Geschäftszeichen: 1385/2013

hat das Amtsgericht Offenbach am Main durch die Richterin Jochem aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 16.12.2013 für **Recht erkannt:**

Die Beklagte wird verurteilt, dem Kläger an einem Werktag Einsicht in die nachfolgend bezeichneten Unterlagen der WEG ehem. ~~\_\_\_\_\_~~ Dietzenbach in den Räumen der Verwaltung, ~~\_\_\_\_\_~~, ~~\_\_\_\_\_~~ während der normalen Öffnungszeiten zu gewähren und dafür vorzulegen:

- sämtliche wohnungsweisen Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2003;
- sämtliche Unterlagen über die durch die Beklagte veranlassten Auszahlungen von Guthaben aus den Einzelabrechnungen 2003;
- sämtliche wohnungsweisen Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2006;

- sämtliche Unterlagen über die durch die Beklagte veranlassten Auszahlungen von Guthaben aus den Einzelabrechnungen 2006;
- sämtliche wohnungsweisen Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2007;
- sämtliche Unterlagen über die durch die Beklagte veranlassten Auszahlungen von Guthaben aus den Einzelabrechnungen 2007.

Die Beklagte wird weiterhin verurteilt, dem Kläger die Anfertigung von genau zu bezeichnenden Kopien zu 0,30 € (brutto) pro Stück während der Zeit der Einsichtnahme zu ermöglichen sowie die Hinzuziehung eines Rechtsanwalts sowie der weiteren Eigentümerin Frau S ~~1988/21~~ für die Einsichtnahme zu ermöglichen.

Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger außergerichtliche Rechtsanwaltsgebühren vom 24.05.2013 in Höhe von 316,18 € nebst Zinsen von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab 15.07.2013 zu zahlen.

Die Kosten des Rechtsstreits hat die Beklagte zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, bezüglich des anerkannten Teils der Klage ohne Sicherheitsleistung, bezüglich der weiteren Einsichtnahme gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 1.000,00 € und im Übrigen kann die Beklagte die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des nach dem Urteil zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des nach dem Urteil jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Streitwert: 3.000,00 €

### Tatbestand

Der Kläger begehrt von der Beklagten, der derzeitigen Verwalterin der Erbbauberechtigten Gemeinschaft, die Gewährung der Einsichtnahme in Verwalterunterlagen sowie die Erstattung vorgerichtlich entstandener Rechtsanwaltskosten.

Der Kläger ist Miterbbauberechtigter der Erbbauberechtigten Gemeinschaft ehemaliger ~~Wohnung (Einfamilienhaus, 4,5 Zimmer, 100 qm, 1988/21) Markt-  
Gemeinschaft Weg 29/30, 49124 Lüneburg~~. Die Beklagte ist die amtierende Verwalterin.

Mit E- Mail vom 02.05.2013 erbat der Kläger die Ermöglichung der Einsichtnahme in die Verwalterunterlagen betreffend der Guthabenauszahlungen und Abrechnungen 2003 unter Nennung von drei Einsichtnameterminsvorschlägen. Hinsichtlich der Einzelheiten der E-Mail wird auf Bl. 6 d. A. verwiesen. Auf diese E- Mail erhielt der Kläger bezüglich der be-  
gehrten Einsicht keine Antwort der Beklagten.

Mit weiterer E- Mail vom 02.05.2013 sowie einer weiteren vom 06.05.2013 bat der Kläger erneut um Bestätigung eines von ihm vorgeschlagenen Termins für die Gewährung der Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen betreffend der Guthabenauszahlungen 2003. Hinsichtlich der Einzelheiten der E- Mails wird auf Bl. 6 ff d. A. Bezug genommen.

Mit E-Mail vom 08.05.2013 erbat der Kläger unter Fristsetzung der Bestätigung eines Termins bis zum 15.05.2013 Einsichtnahme in sämtliche wohnungsweisen Jahres- Einzelabrechnungen für die Jahre 2003, 2006 und 2007 sowie in sämtliche sonstigen Unterlagen betreffend bereits erfolgter Auszahlungen für die wohnungsweisen Abrechnungen mit Stichtag 08.05.2013. Weiterhin erbat der Kläger die Ermöglichung der Anfertigung von Kopien gegen Kostenerstattung. Bezüglich der Einzelheiten der E-Mail wird auf Bl. 9 d. A. Bezug genommen. Mit E-Mail vom 15.05.2013 äußerte die Beklagte, Einsicht in Abrechnungen anderer Eigentümer nicht gewähren zu können. Weiterhin habe der Kläger in den letzten Monaten mehrfach Einsicht in die Unterlagen erhalten. Bezüglich weiterer Einzelheiten des Schreibens der Beklagten wird auf Bl. 10 d. A. Bezug genommen.

Nach Ablauf der vom Kläger gesetzten Frist beauftragte der Kläger seine Prozessbevollmächtigte mit der außergerichtlichen Interessenwahrnehmung. Mit anwaltlichem Schreiben vom 24.05.2013, auf welches Bezug genommen wird (Bl. 11 f d. A.), erbat der Kläger erneut um Benennung eines Termins bzw. Bestätigung eines Terminsvorschlages zur Einsichtnahme in sämtliche wohnungsweisen Jahres- Einzelabrechnungen für die Jahre 2003, 2006 und 2007 sowie sämtliche Unterlagen betreffend bereits erfolgter Auszahlungen für die Jahre 2003, 2006 und 2007 unter Fristsetzung zur Nennung eines Termins bis zum 07.06.2013. Weiterhin erbat der Kläger in diesem Schreiben die Einsichtnahme in Begleitung seiner Prozessbevollmächtigten und eines weiteren Miteigentümers sowie die Ermöglichung der Anfertigung von Kopien.

Mit Schreiben vom 28.05.2013 verweigerte die Beklagte die Ermöglichung der Einsicht in Abrechnungen anderer Eigentümer. Weiterhin, so die Beklagte in dem Schreiben, habe der Kläger bereits etliche Tage Einsicht in Anwalts- und Gerichtskosten sowie Buchhaltungsunterlagen erhalten. Bezüglich der Einzelheiten des Schreibens wird auf Bl. 13 d. A. Bezug genommen.

Die am 18.06.2013 bei Gericht eingegangene Klage ist der Beklagten am 15.07.2013 zugestellt worden.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 22.08.2013 hat die Beklagte unter Verwahrung gegen die Kostenlast die Klage insoweit anerkannt, als dass der Kläger Einsichtnahme in sämtliche wohnungsweisen Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2006, sämtliche Unterlagen über die durch die Beklagte veranlassten Auszahlungen von Guthaben aus den Einzelabrechnungen 2006, sämtliche wohnungsweisen Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2007, sämtliche Unterlagen über die durch die Beklagte veranlassten Auszahlungen von Guthaben aus den Einzelabrechnungen 2007 sowie die Ermöglichung der Anfertigung von genau zu bezeichnenden Kopien zu 0,30 € (brutto) pro Stück während der Zeit der Einsichtnahme und die Hinzuziehung der weiteren Eigentümerin Frau ~~S. S.~~ für die Einsichtnahme begehrt hat.

Der Kläger beantragt,

- die Beklagte zu verurteilen, dem Kläger an einem Werktag Einsicht in die nachfolgend bezeichneten Unterlagen der WEG ~~an der Bankengasse 20123 Bielefeld~~ in den Räumen der Verwaltung, ~~in der Bankengasse 20123 Bielefeld~~ während der normalen Öffnungszeiten zu gewähren und dafür vorzulegen:
- sämtliche wohnungsweisen Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2003;
  - sämtliche Unterlagen über die durch die Beklagte veranlassten Auszahlungen von Guthaben aus den Einzelabrechnungen 2003;
  - sämtliche wohnungsweisen Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2006;

- sämtliche Unterlagen über die durch die Beklagte veranlassten Auszahlungen von Guthaben aus den Einzelabrechnungen 2006;
- sämtliche wohnungsweisen Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2007;
- sämtliche Unterlagen über die durch die Beklagte veranlassten Auszahlungen von Guthaben aus den Einzelabrechnungen 2007.

Weiterhin,

die Beklagte zu verurteilen, dem Kläger die Anfertigung von genau zu bezeichnenden Kopien zu 0,30 € (brutto) pro Stück während der Zeit der Einsichtnahme zu ermöglichen und ferner die Hinzuziehung eines Rechtsanwalts sowie der weiteren Eigentümerin Frau ~~Schäfer~~ für die Einsichtnahme zu ermöglichen.

Ferner,

die Beklagte zu verurteilen, an den Kläger als Nebenforderung außergerichtliche Rechtsanwaltsgebühren vom 24.05.2013 in Höhe von 316,18 € nebst Zinsen von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz ab Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage über den anerkannten Teil hinaus abzuweisen.

Die Beklagte behauptet, sie habe keinen Anlass zur Klageerhebung gegeben, da dem Kläger in der letzten Zeit umfangreich Einsicht gewährt worden sei. Die Beklagte erhebt gegenüber der begehrten Einsicht in die Abrechnungsunterlagen 2003 die Einrede der Verjährung. Die Beklagte ist der Ansicht, der Anspruch des Beklagten auf Auszahlung eines Guthabens aus der Abrechnung 2003 sei bereits verjährt, so dass auch ein entsprechender Einsichtsanspruch des Klägers verjährt sei. Es bestehe eine enge Verknüpfung zwischen Haupt- und Auskunftsanspruch. Weiterhin ist die Beklagte der Ansicht, die begehrte Einsicht in Unterlagen betreffend 2003 sei wegen § 242 BGB unbegründet, denn es könne von der Beklagten nicht verlangt werden, das gesamte, von ihr nicht angelegte Archiv zu durchforsten und entsprechende Unterlagen herauszusuchen, die für den Kläger im Ergebnis aufgrund der Verjährung nutzlos seien. Weiterhin bestehe kein dahingehender Anspruch des Klägers, dass die Prozessbevollmächtigte des Klägers bei der Einsichtnahme zugegen sein darf. Bezüglich des anerkannten Teils der Klage seien die Kosten des Verfahrens dem Kläger aufzuerlegen, da die Beklagte keinen Anlass zur Klageerhebung gegeben habe. Eine Aufforderung zur Einsichtnahme in Unterlagen betreffend 2006 und 20067 sei erstmals mit anwaltlichem Schreiben vom 24.05.2013 erfolgt, ebenso die Forderung der Hinzuziehung der Miteigentümerin Ohde.

Im Übrigen wird auf die wechselseitigen Schriftsätze und die zur Akte gereichten Anlagen Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist auch über den anerkannten Teil hinaus begründet.

Bezüglich des anerkannten Teiles der Klage bedarf es gemäß § 313 b Abs.1 ZPO keiner Entscheidungsgründe.

Über das erklärte Teilanerkennnis der Beklagten hinaus hat der Kläger gegen die Beklagte auch einen Anspruch auf Einsichtnahme in die weiteren aus dem Tenor ersichtlichen Unterlagen bezüglich des Jahres 2003 aus §§ 675, 666 BGB. Als Erbbauberechtigten steht dem Kläger der Anspruch gegenüber der Beklagten zu, welche Verwalterin der Erbbauberechtigtengemeinschaft und im Besitz der streitgegenständlichen Unterlagen ist, deren Einsichtnahme der Kläger begehrt.

Dieser Anspruch des Klägers ist zunächst nicht durch Erfüllung gemäß § 362 BGB erloschen. Auch wenn für den Kläger in der Vergangenheit bereits an mehreren Terminen die Gelegenheit zur Einsichtnahme von Verwalterunterlagen bestand, steht dies einem Anspruch auf die nunmehr begehrte Einsichtnahme nicht entgegen. Von Erfüllung im Sinne des § 362 BGB wäre nur dann auszugehen, wenn der Kläger bereits Einsicht in die nunmehr begehrten Verwalterunterlagen bekommen hätte. Dies wurde aber nicht vorgetragen, im Gegenteil, es ist unstrittig, dass in die begehrten Abrechnungen und sonstigen Unterlagen betreffend 2003 eine Einsicht seitens der Beklagten nicht gewährt wurde. Erfüllung ist auch nicht dadurch eingetreten, dass der Kläger im Rahmen des Termins am 16.12.2013 einen Kontoauszug der Beklagten betreffend Guthabenauszahlungen 2003 im Jahre 2013 vorgelegt hat. Es handelt sich dabei um einen einzelnen Auszug und dieser Auszug über entsprechende Kontobewegungen ersetzt keinen Anspruch auf Einsichtnahme in die streitgegenständlichen Unterlagen. Dass dem Kläger bereits alle von ihm begehrten Unterlagen vorliegen, lässt sich daraus nicht schließen.

Der Anspruch des Klägers bezüglich der begehrten Einsichtnahme in die Unterlagen betreffend 2003 ist auch durchsetzbar.

Der Anspruch auf Einsichtnahme der Unterlagen betreffend 2003 ist zunächst nicht verjährt. In diesem Zusammenhang kann dahinstehen, ob ein Anspruch des Klägers auf Guthabenauszahlung betreffend 2003 bereits verjährt ist, oder ob eine entsprechende Hemmung der Verjährung eingetreten ist, denn es gilt das Folgende: Das Recht eines Miteigentümers auf Einsichtnahme in Verwalterunterlagen unterliegt keinen besonderen Voraussetzungen, eines besonderen rechtlichen Interesses des Wohnungseigentümers bedarf es nicht (vgl. BGH Urteil vom 11.02.2011- V ZR 66/10). Mithin ist auch ein sich unmittelbar aus der Einsichtnahme heraus ergebender Anspruch des Klägers nicht erforderlich. Die Einsichtnahme dient auch der Überprüfung der Verwaltertätigkeit, so dass es vorliegend nicht darauf ankommen kann, ob dem Kläger noch ein Anspruch auf Guthabenauszahlung aus dem Jahre 2003 zusteht oder nicht. Auch aus der Tatsache, dass die Abrechnungen 2003 durch eine andere Verwalterin angefertigt wurden, steht einem Einsichtnahmerecht nicht entgegen, zumal die Guthabenauszahlungen von 2003 durch die Beklagte erfolgten. Das einem Miteigentümer zustehende Einsichtsrecht wird grundsätzlich nur durch das Verbot des Rechtsmissbrauchs und durch das Schikaneverbot begrenzt.

Auch die von der Beklagten erhobene Einrede, der Kläger handele rechtsmissbräuchlich, greift nicht durch. Rechtsmissbräuchlich wäre das Verhalten des Klägers, der einen Termin zur Einsichtnahme verlangt, nur dann, wenn festzustellen wäre, dass dieser mit

seinem Einsichtsverlangen sachfremde Motive verfolgt. Dies ist jedoch nicht ersichtlich. Aus dem zwischen den Parteien geführten Schriftverkehr lässt sich solches nicht entnehmen. Aus diesem geht vielmehr hervor, dass der Kläger die Vorgehensweise der Guthabensauszahlungen betreffend 2003 und das diesbezügliche Verhalten der Tätigkeiten der Beklagten auf ihre Richtigkeit überprüfen möchte. Das ist kein sachfremdes Motiv. Sonstige Indizien für sachfremde Motive hat die Beklagte nicht vorgetragen. Allein die Tatsache, dass der Kläger erneut die Ermöglichung der Einsichtnahme in bestimmt bezeichnete Verwalterunterlagen begehrt, auch durch mehrfache Schreiben, stellt sich nicht als rechtsmissbräuchlich dar. Auch bestehen keine hinreichenden Anhaltspunkte dafür, dass der Kläger allein deswegen Termine zur Einsichtnahme verlangt, um die Beklagte zu schikanieren.

Auch ist § 242 BGB nicht dadurch erfüllt, dass die geforderten Unterlagen für die Beklagte in dem von ihr nicht angelegten Archiv gegebenenfalls schwer aufzufinden sind. Dass das Archiv derart unsortiert und nicht zu durchdringen ist, hat die Beklagte nicht vorgetragen. Eine Unmöglichkeit ergibt sich aus dem Vortrag der Beklagten ebenfalls nicht.

Der Kläger hat weiterhin einen Anspruch darauf, die begehrte Einsichtnahme zusammen mit seiner Prozessbevollmächtigten durchzuführen. Auf Grundlage einer Vollmacht ist grundsätzlich auch ein Rechtsanwalt zur Einsichtnahme von Unterlagen berechtigt. Die gleichzeitige Anwesenheit von drei Besuchern in den Räumlichkeiten der Beklagten erscheint auch nicht grundsätzlich unzumutbar. Konkrete Gründe, aus denen dies hier der Fall sein könnte, hat die Beklagte nicht vorgetragen. Der vom Kläger vorgetragene Zweck der Anwesenheit zweier weiterer Personen, nämlich, dass behauptet wurde, er habe aus Originalunterlagen entwendet oder ihm sei eine Manipulation möglich gewesen, weshalb er Zeugen haben möchte, die erforderlichenfalls das Gegenteil beweisen können, ist ausreichend für einen Anspruch auf Anwesenheit auch seiner Prozessbevollmächtigten, solange keine konkreten Interessen der Beklagten entgegen stehen.

Einen Anspruch auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten hat der Kläger aus §§ 280, 286 BGB. Seitens der Beklagten waren dem Kläger bis zum Ablauf der von ihm mit E-Mail vom 08.05.2013 auf den 15.05.2013 gesetzten Frist keinerlei Termine zur Einsichtnahme der begehrten Unterlagen genannt worden. Die Beklagte befand sich daher mit Ablauf der Frist in Verzug. Die danach erfolgte Beauftragung der Prozessvertreterin des Klägers mit seiner außergerichtlichen Interessenwahrnehmung hat die Beklagte daher veranlasst. Die geltend gemachten Gebühren wurden im Schreiben vom 24.05.2013 (Bl. 11 f d. A.) richtig berechnet.

Der geltend gemachte Zinsanspruch folgt ebenfalls aus Verzug gemäß § 286 BGB.

Die Kostenentscheidung beruht vorliegend auf § 91 Abs. 1 ZPO. Soweit die Beklagte die Klage teilweise anerkannt hat, so waren ihr auch insoweit die Kosten aufzuerlegen. Ein sofortiges Anerkenntnis im Sinne des § 93 ZPO liegt nicht vor, denn die Beklagte befand sich vorliegend durch die E-Mail des Klägers vom 08.05.2013 unter Fristsetzung bis zum 15.05.2013 in Verzug und hat insoweit auch Anlass zur Klageerhebung gegeben. Soweit vorgerichtlich die Hinzuziehung der Miteigentümerin Ohde nur mit dem anwaltlichen Schreiben vom 24.05.2013 begehrt wurde, so liegt auch diesbezüglich kein sofortiges Anerkenntnis vor. Denn auch insoweit befand sich die Beklagte mit Ablauf der in dem Schreiben vom 24.05.2013 gesetzten Frist in Verzug, so dass ihr vorliegend auch insoweit die Kosten aufzuerlegen sind.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr.1, Nr.11, 711, 709 ZPO.

Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 49a, 48 GKG, 3 ZPO. Angesichts des Umfangs der zur Einsicht begehrten Unterlagen hält das Gericht einen Streitwert in Höhe von 3.000,00 € für angemessen.

Jochem,  
Richterin