



Amtsgericht
Geislingen an der Steige
Im Namen des Volkes

Vert.:	Frist not.	KR/ KfA	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN		Kannt- man.
SB	16. JULI 2020		Rück- spr.
Rück- spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		Zah- lung
zKA			Stel- lungn.

Anerkenntnisurteil

In dem Rechtsstreit

- Kläger -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Frank **Dohrmann**, Essener Straße 89, 46236 Bottrop, Gz.: 131/20 (S)

gegen

Hausverwaltung GmbH,

v. d. d. Geschäftsführerin

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt

Gz.: 33/20 SV09MD

wegen Gewährung der Einsicht in die Verwaltungsunterlagen

hat das Amtsgericht Geislingen an der Steige durch den Direktor des Amtsgerichts Dr. Volz am 06.07.2020 ohne mündliche Verhandlung gemäß § 307 Satz 2 ZPO für Recht erkannt:

1. Die Beklagte wird verurteilt, dem Kläger Einsicht in die Verwaltungsunterlagen, insbesondere Belege und Konten, der WEG : 22-24 in Süßen betreffend die Wirtschaftsjahre 2018 und 2019 zu gewähren.
2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

4. Es wird festgestellt, dass das Versäumnisurteil vom 22.05.2020 wirkungslos ist.

Streitwert: 3.000,00 €

Tatbestand

Der Kläger ist Miteigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft : 22-24 in Süßen.
Er verlangt von der beklagten Verwalterin Einsicht in Verwaltungsunterlagen.

Mit Schreiben vom 11. und 12.03.2020 (GA 5 f.) forderte der Kläger, nachdem er zuvor erfolglos per Telefon und E-Mail versucht hatte, Kontakt aufzunehmen, die Beklagte unter Fristsetzung bis 20.03.2020 auf, ihm für die Einsichtnahme in die Unterlagen der Wirtschaftsjahre 2018 und 2019 drei mögliche Termine innerhalb des Zeitraums bis 03.04.2020 zu benennen. Unter dem 23.03.2020 (Anlage B1, GA 30) antwortete die Beklagte, dass ihr Büro geschlossen sei. Sobald sich die Sicherheitslage ändere, erhalte der Kläger von ihr die entsprechenden Terminvorschläge.

Mit seiner der Beklagten am 02.05.2020 zugestellten Klage hat der Kläger sein Recht auf Einsichtnahme gerichtlich geltend gemacht. Das Gericht hat das schriftliche Vorverfahren angeordnet und die Beklagte nach Ablauf der Frist des § 276 Abs. 1 Satz 1 ZPO durch Versäumnisurteil vom 22.05.2020 verurteilt, dem Kläger Einsicht in die die genannten Wirtschaftsjahre betreffenden Verwaltungsunterlagen zu gewähren. Mit Fax vom 25.05.2020, hat die Beklagte den Klagsanspruch anerkannt. Gegen das ihr am 27.05.2020 zugestellte Versäumnisurteil hat sie form- und fristgerecht Einspruch erhoben.

Der Kläger ist der Auffassung, das Anerkenntnis der Beklagten sei bereits deshalb kein sofortiges, weil gegen sie Versäumnisurteil ergangen sei.

Die Beklagte ist der Auffassung, sie habe keine Veranlassung zur Klage gegeben. Aufgrund der Corona-Verordnung des Landes habe sie sich daran gehindert gesehen, Wohnungseigentümern Zutritt zu den Geschäftsräumen zu gewähren, solange die Sicherheitslage ungewiss sei und die Einhaltung sämtliche Hygienevorgaben bei einer Belegeinsicht nicht habe gesichert werden können. Der Kläger habe auch nicht angeboten, von seinem Einsichtsrecht in der Weise Gebrauch zu machen, dass die Beklagte ihm gegen Kostenübernahme die Belege in Kopie übersende. Das insistieren auf drei Vor-Ort-Terminen stelle in der derzeitigen Situation eine Schikane dar.

Entscheidungsgründe

I. Die Entscheidung über die Hauptsache beruht auf § 307 ZPO.

II. Gemäß §§ 91, 344 ZPO waren der Beklagten die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen.

Die Voraussetzungen des § 93 ZPO lagen nicht vor.

Nach dieser Bestimmung fallen die Prozesskosten dem Kläger zur Last, wenn der Beklagte nicht durch sein Verhalten zur Erhebung der Klage Veranlassung gegeben hat und er den Anspruch sofort anerkennt. Die Beklagte hat vorliegend zur Klageerhebung Anlass gegeben; auf die Frage, ob ihr Anerkenntnis ein sofortiges darstellte, kommt es nicht an.

1. Eine Partei gibt Veranlassung zur Klageerhebung, wenn ihr Verhalten vor dem Prozess aus der Sicht des Klägers bei vernünftiger Betrachtung hinreichenden Anlass für die Annahme bietet, er werde ohne Inanspruchnahme der Gerichte nicht zu seinem Recht kommen. Dieser Schluss ist etwa gerechtfertigt, wenn der Beklagte eine fällige Leistung trotz Aufforderung nicht erbringt (vgl. BGH, Beschluss vom 16.01.2020 – V ZB 93/18, juris Rz. 8 m. w. N.).

2. Danach hat die Beklagte Veranlassung zur Klageerhebung gegeben.

Der Kläger hat die Beklagte vorgerichtlich aufgefordert, ihm Einsicht in die Verwaltungsunterlagen zu gewähren. Hierzu war er auch berechtigt. Zu Recht hat der Kläger dafür von der Beklagten die Benennung möglicher Termine verlangt. Denn eine solche Einsichtnahme findet grundsätzlich in den Geschäftsräumen des Verwalters statt, der dafür auf Verlangen des Eigentümers zumindest zeitnahe Termine anzubieten und einzuhalten hat (vgl. BGH, Urteil vom 11.02.2011 – V ZR 66/10, juris Rz. 9; Bartholome in: BeckOK, Stand: 01.05.2020, § 28 WEG Rz. 108); nur ausnahmsweise kann sich ein Anspruch auf Übersendung von Kopien aus dem Einsichtnahmerecht des Wohnungseigentümers ergeben, wenn Treu und Glauben es gebieten (vgl. BGH a. a. O. juris Rz. 10).

Die Beklagte hat diesen Anspruch des Klägers vorgerichtlich nicht erfüllt. Vielmehr hat sie ihm entgegen ihrer Ankündigung vom 23.03.2020 in den nachfolgenden knapp sechs Wochen bis zur Zustellung der Klage – und auch nicht vor dem Erlass der Versäumnisurteils am 22.05.2020 – Termine angeboten oder sonst auf sein Verlangen reagiert. Bereits deshalb musste sich einem Dritten in der Position des Klägers der Eindruck aufdrängen, das Verhalten der Beklagten sei auf eine sachlich nicht gerechtfertigte oder gar schikanöse Verzögerung angelegt, und er werde ohne Inanspruchnahme der Gerichte nicht zu seinem Recht kommen.

Ergänzend ist dabei zu berücksichtigen, dass weder die Antwort vom 23.03.2020 noch ihr Vortrag im vorliegenden Rechtsstreit Gründe aufzeigen, die das Verhalten der Beklagten aus Sicht eines Dritten als nachvollziehbar erscheinen lassen. Zwar ist gerichtsbekannt, dass im März 2020 angesichts des sich ausbreitenden Sars-CoV2-Virus nicht nur in der Bevölkerung, sondern auch bei Behörden und Unternehmen große Verunsicherung herrschte. Allerdings lässt der pauschale Hinweis der Beklagten, dass die Einhaltung „sämtlicher Hygienevorgaben“ bei einer Belegeinsicht nicht habe gesichert werden können, nicht erkennen, auf welche Vorschriften sich die Beklagte bezieht und welche Bemühungen sie unternommen hat, diese einzuhalten. Sonstige Rechtsnormen oder Tatsachen, die es ihr in der Zeit bis Mai 2020 unmöglich machten, dem Kläger Einsicht in die Verwaltungsunterlagen zu gewähren, hat die Beklagte nicht bekannt; solche sind auch nicht ersichtlich. Geradezu befremdlich mutet schließlich die Rechtsauffassung der Beklagten an, dass es in der konkreten Situation nicht ihre Aufgabe, sondern diejenige des Klägers gewesen wäre, Alternativen – wie beispielsweise eine Übersendung von Kopien gegen Übernahme der Kosten – anzubieten.

III. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 1 ZPO.

IV. Die Wirkungslosigkeit des im vorliegenden Rechtsstreit ergangenen Versäumnisurteils war klarstellend von Amts wegen auszusprechen.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Stuttgart
Urbanstraße 20
70182 Stuttgart

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Gegen die **Entscheidung Ziff. 2** kann sofortige Beschwerde (im Folgenden: Beschwerde) eingelegt werden. Sie ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200 Euro und der Wert der Hauptsache 600 Euro übersteigen.

Die Beschwerde ist binnen einer **Notfrist von zwei Wochen** bei dem

Amtsgericht Geislingen an der Steige
Schulstraße 17
73312 Geislingen an der Steige

oder bei dem

Landgericht Stuttgart
Urbanstraße 20
70182 Stuttgart

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der Entscheidung, spätestens mit dem Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle eines der genannten Gerichte. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei einem der oben genannten Gerichte eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Die Beschwerdeschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung sowie die Erklärung enthalten, dass Beschwerde gegen diese Entscheidung eingelegt werde.

Gegen die Entscheidung, mit der der **Streitwert** festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Amtsgericht Geislingen an der Steige
Schulstraße 17
73312 Geislingen an der Steige

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Rechtsbehelfe können auch als elektronisches Dokument eingelegt werden. Eine Einlegung per E-Mail ist nicht zulässig. Wie Sie bei Gericht elektronisch einreichen können, wird auf www.ejustice-bw.de beschrieben.

Dr. Volz
Direktor des Amtsgerichts

Anstelle der Verkündung zugestellt an
die Klagepartei am
die beklagte Partei am

Hinderberger, JSekr'in
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle