

Beglaubigte Abschrift

24 C 822/21



Verkündet am 21.04.2022

Schneider, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Essen-Borbeck IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

des Herrn

Klägers,

Prozessbevollmächtigter:

Herr Rechtsanwalt Dohrmann, Frank,
Essener Str. 89, 46236 Bottrop,

gegen

Beklagte,

hat das Amtsgericht Essen-Borbeck
auf die mündliche Verhandlung vom 07.04.2022
durch die Richterin Steins

für Recht erkannt:

Die Beklagte wird verurteilt, dem Kläger Einsicht in die Verwaltungsunterlagen
der Wohnungseigentümergeinschaft in zu
gewähren.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.



Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

Der Kläger ist Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft.

Der Kläger beehrte in der Vergangenheit wiederholt Einsicht in die Verwaltungsunterlagen. Mit Schreiben vom 14.07.2021 forderte der Kläger Einsicht in die Belege zur Hausgeldabrechnung 2020.

Auf der Eigentümerversammlung vom 24.11.2020 wurde dem Kläger seitens der Hausverwaltung angeboten, die Ordner mit den Unterlagen für die Jahre 2016 – 2018 einzusehen.

Im Rahmen der Eigentümerversammlung vom 15.12.2021 wurde dem Kläger angeboten, die Ordner mit den Unterlagen für die Jahre 2019 und 2020 mitzunehmen. Der Kläger lehnte dies ab, weil die Ordner unvollständig waren.

Im Januar 2022 wurden dem Kläger zwei Ordner postalisch übermittelt, welche Unterlagen aus den Jahren 2016 – 2019 enthielten.

Der Kläger behauptet, die übersandten Unterlagen seien unvollständig. Es fehlten Bankbelege und Unterlagen zu einer beabsichtigten Änderung der Teilungserklärung.

Der Kläger beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, ihm Einsicht in die Verwaltungsunterlagen der WEG in Essen zu gewähren.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet, die übersendeten Ordner enthielten sämtliche Unterlagen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet.

I.

Der Kläger hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen gemäß § 18 Abs. 4 WEG.

Demnach hat jeder Wohnungseigentümer das Recht, Einsicht in sämtliche Verwaltungsunterlagen zu nehmen. Die Darlegung eines besonderen Interesses ist hierfür nicht erforderlich (vgl. Sommer/ Heinemann in: Jennißen, WEG, 7. Aufl. 2022, § 18, Rn. 145). Auch ist der Anspruch nicht auf eine einmalige Einsichtnahme begrenzt.

Das Recht auf Einsichtnahme wird lediglich durch das Verbot des Rechtsmissbrauchs nach § 242 BGB und das Schikaneverbot nach § 226 BGB begrenzt. Hiervon ist insbesondere auszugehen, wenn ein Eigentümer in einem engen zeitlichen Zusammenhang ohne feststellbaren Grund mehrmals wiederkehrend Einsicht verlangt, obwohl diese ihm bereits gewährt wurde.

Vorliegend ist das klageweise geltend gemachte Verlangen des Klägers auf Einsichtnahme weder rechtsmissbräuchlich, noch verstößt es gegen § 226 BGB.

Zur Überzeugung des Gerichts wurde dem Kläger bisher keine ordnungsgemäße Einsicht in sämtliche Verwaltungsunterlagen gewährt.

Die Möglichkeit, auf einer Eigentümerversammlung Einsicht in Unterlagen zu nehmen, erfüllt den Anspruch nach § 18 Abs. 4 WEG nicht. Das Einsichtsrecht unterliegt grundsätzlich keiner zeitlichen Einschränkung. Zudem muss der Wohnungseigentümer die Möglichkeit bekommen, die Unterlagen mit der gebotenen Konzentration zu prüfen. Diese Möglichkeit besteht naturgemäß im Rahmen einer Eigentümerversammlung nicht.

Weiter stellt sich das Begehren des Klägers auch nicht als rechtsmissbräuchlich dar, weil ihm angeboten wurde, die Ordner für die Jahre 2019 und 2020 mitzunehmen.

Hierdurch ist das Recht des Klägers auf Einsichtnahme nicht erloschen, da auch eine wiederholte Einsichtnahme grundsätzlich nicht rechtsmissbräuchlich ist (vgl. wie vor, Rn. 150). Zudem kann der Kläger verlangen, einheitlich Einsicht in alle Unterlagen und nicht nur einen Teil der Unterlagen (hier für zwei Jahre) zu erhalten.

Auch durch die Übersendung zweier Ordner wurde der Anspruch nicht ordnungsgemäß erfüllt, so dass das Einsichtsbegehren nunmehr gegen ein gesetzliches Verbot verstoßen könnte.

Dem Kläger wurden lediglich Unterlagen für die Jahre 2016 – 2019 übermittelt, wobei die Beklagte nicht qualifiziert bestritten hat, dass Bankunterlagen und Unterlagen über eine beabsichtigte Änderung der Teilungserklärung fehlen.

Im Ergebnis ist das Einsichtsbegehren des Klägers als rechtskonform zu bewerten und diesem Einsicht in sämtliche Verwaltungsunterlagen zu gewähren. Das Begehren einer erstmaligen vollständigen Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen ist weder rechtsmissbräuchlich, noch schikanierend im Sinne des § 226 BGB.

II.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr.11, 711 ZPO.

III.

Der Streitwert wird auf 2.000,00 EUR festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils bei dem Landgericht Essen, Zweigertstr. 52, 45130 Essen, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils gegenüber dem Landgericht Essen zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Essen durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr:

Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBl. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Auf die Pflicht zur elektronischen Einreichung durch professionelle Einreicher/innen ab dem 01.01.2022 durch das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten vom 10. Oktober 2013, das Gesetz zur Einführung der elektronischen Akte in der Justiz und zur weiteren Förderung des elektronischen Rechtsverkehrs vom 5. Juli 2017 und das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 05.10.2021 wird hingewiesen.

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de.

Steins

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Essen-Borbeck

