

Amtsgericht Remscheid

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 18 WEG; 666, 675 BGB

- 1. Nicht die einzelnen Wohnungseigentümer, sondern vielmehr die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Gesamtheit kann von der Verwalterin Auskunft über die Verwaltungshandlungen verlangen. Parteien des Verwaltervertrages sind der Verwalter und die Wohnungseigentümergeinschaft.**

- 2. Ein Wohnungseigentümer hat auch einen Anspruch auf Auskunft zur Jahresabrechnung gemäß §§ 675, 666 BGB in Verbindung mit dem Verwaltervertrag (BGH NJW 2011, 1137 Rn. 14; LG Konstanz NJW 2008, 593). Diese Auskunft kann er aber nur in der Eigentümerversammlung verlangen (BGH NJW 2011, 1137 Rn. 14). Bei der Auskunft handelt es sich in der Regel um eine unteilbare Leistung, die allen Eigentümern gemeinschaftlich zusteht.**

- 3. Eine Ausnahme gilt dann, wenn es sich um eine Angelegenheit handelt, die den einzelnen Eigentümer individuell betrifft. In diesem Fall besteht nicht die Gefahr, dass dieselbe Auskunft mehrfach erteilt werden muss, so dass ein Individualanspruch auf Auskunft besteht (BGH NJW 2011, 1137).**

- 4. Jeder Eigentümer hat ein individuelles Recht auf Einsicht in die Buchführung und die Abrechnungsbelege einschließlich aller Einzelabrechnungen, auch der anderen Wohnungseigentümer und der Bankkontoauszüge gemäß § 18 Abs. 4 WEG.**

- 5. Jeder Wohnungseigentümer hat bei Vorliegen sachlicher Gründe gemäß § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG das Recht, einen Punkt auf die Tagesordnung der nächsten ordentlichen Versammlung setzen zu lassen.**

AG Remscheid, Urteil vom 24.11.2021; Az.: 8a C 97/21

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt, in die Tagesordnung zur nächsten turnusmäßigen Eigentümerversammlung Tagesordnungspunkte aufzunehmen, die wie folgt lauten:

1. Bericht über den Stand des Verfahrens betreffend die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen der Beklagten gegen die YYY als Vorverwalter (beauftragt sind die Rechtsanwälte XXX).

2. Sachstandsbericht zu dem Schadensersatzanspruch der Beklagten gegen die Rechtsanwaltskanzlei XXX, resultierend aus der Verfristung eines Schadensersatzanspruches der Beklagten gegen YYY zum Aktenzeichen der Rechtsanwälte XXX: XXX.

3. Bericht und eventuelle Beschlussfassung zum Wintergarten der Miteigentümerin ZZZ im Objekt.

4. Diskussion und eventuelle Beschlussfassung zur Jahresrechnung 2020.

5. Die Beklagte wird verurteilt, die Kläger von den außergerichtlichen entstandenen und nach RVG nicht anzurechnenden Rechtsanwaltsgebühren freizustellen in Höhe von 361,64 €.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden der klagenden Partei auferlegt.

Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Ohne Tatbestand (gemäß §§ 313a Abs. 1, 313b Abs. 1 ZPO).

Entscheidungsgründe:

I.

Die zulässige Klage ist unbegründet.

1. Die Kläger haben gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Freistellung von außergerichtlich entstandenen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 361,64 € gemäß §§ 280 Abs. 1, Abs. 2, 286 BGB.

Es ist bereits keine Pflichtverletzung gegeben. Die Beklagte ist nicht in Verzug mit dem von den Klägern begehrten Auskünften geraten, weil eine Auskunftspflicht der Verwalterin gegenüber den Klägern als einzelne Miteigentümer nicht bestand.

Mangels Pflicht der Verwalterin zur Auskunft gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern, konnte sie auch nicht gemäß § 286 BGB in Verzug mit einer Leistungspflicht geraten.

Nicht die einzelnen Wohnungseigentümer, sondern vielmehr die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Gesamtheit kann von der Verwalterin Auskunft über die Verwaltungshandlungen verlangen. Parteien des Verwaltervertrages sind der Verwalter und die Wohnungseigentümergeinschaft. Der Verwalter ist aufgrund des Verwaltervertrages gemäß §§ 675, 666 BGB verpflichtet, auf Verlangen jederzeit Auskunft über den Stand seiner Verwaltungshandlungen zu erteilen, dies jedoch vorwiegend nur gegenüber der Eigentümergeinschaft als Vertragspartnerin (vgl. OLG Hamm, Beschluss vom 29. Oktober 1987 - 15 W 200/87 -; OLG Karlsruhe, Beschluss vom 05. Dezember 2002 - 11 Wx 6/02 -). Ein Wohnungseigentümer hat auch einen Anspruch auf Auskunft zur Jahresabrechnung gemäß §§ 675, 666 BGB in Verbindung mit dem Verwaltervertrag (BGH NJW 2011, 1137 Rn. 14; LG Konstanz NJW 2008, 593). Diese Auskunft kann er aber nur in der Eigentümerversammlung verlangen (BGH NJW 2011, 1137 Rn. 14). Bei der Auskunft handelt es sich in der Regel um eine unteilbare Leistung, die allen Eigentümern gemeinschaftlich zusteht. Nur wenn die Eigentümer in der Versammlung von ihrem Auskunftsrecht keinen Gebrauch machen, steht der Anspruch wieder den Eigentümern individuell zu (BGH NJW 2011, 1137 Rn. 14; OLG Hamm NJW-RR 1988, 597 (598); KG NJW-RR 1987, 462). Diese Einschränkung des Auskunftsrechts ist deshalb gerechtfertigt, um die Gemeinschaft bzw. ihr Organ - den Verwalter - davor zu schützen, dieselbe Auskunft einzelnen Wohnungseigentümern immer wieder erneut geben zu müssen; das wäre eine unverhältnismäßige Erschwerung der Verwaltung (vgl. BeckOK WEG/Bartholome, 46. Ed. 1.10.2021, WEG § 28 Rn. 113). Die Voraussetzungen eines individuellen Auskunftsanspruchs der Kläger ist bereits nicht gegeben, weil die Sachstandsanfragen und Auskunftsbegehren der Kläger außerhalb der Eigentümerversammlung erfolgt sind. Mithin waren die Eigentümer nur in Gesamtheit auskunftsberechtigt.

Eine Ausnahme gilt dann, wenn es sich um eine Angelegenheit handelt, die den einzelnen Eigentümer individuell betrifft. In diesem Fall besteht nicht die Gefahr, dass dieselbe Auskunft mehrfach erteilt werden muss, so dass ein Individualanspruch auf Auskunft besteht (BGH NJW 2011, 1137 Rn. 14; BeckOK WEG/Bartholome, 46. Ed. 1.10.2021, WEG § 28 Rn. 114). Dies ist hier gerade nicht der Fall, weil die Kläger vorgerichtlich Auskunft hinsichtlich etwaiger Themenkomplexe begehrten, die sie nicht individuell betreffen, sondern vielmehr Angelegenheit aller Wohnungseigentümer gewesen sind. So begehrten die Kläger vorgerichtlich Informationen über die Sachstände einer Auseinandersetzung der

Gemeinschaft mit der YYY, eines Schadensersatzanspruchs der Gemeinschaft gegen die Rechtsanwaltskanzlei XXX sowie in Bezug auf die Errichtung eines Wintergartens im Objekt der Miteigentümerin ZZZ. Weiterhin hatten sie Rückfragen zur Jahresabrechnung des Jahres 2020. Diese Themenkomplexe beschäftigten sich mit Informationen, die nicht individuell die Kläger betreffen, sondern Angelegenheit der Wohnungseigentümergeinschaft im Gesamten ist. Mithin ist auch lediglich diese auskunftsberechtigt hinsichtlich dieser Themenkomplexe.

Jeder Eigentümer hat ein individuelles Recht auf Einsicht in die Buchführung und die Abrechnungsbelege einschließlich aller Einzelabrechnungen, auch der anderen Wohnungseigentümer und der Bankkontoauszüge gemäß § 18 Abs. 4 WEG. Es ist nicht ersichtlich, dass die Kläger ihr allgemeines Einsichtsrecht in die Verwaltungsunterlagen vorgerichtlich geltend gemacht haben. Vielmehr ging es um Auskunft bzw. Sachstandsmitteilungen der Beklagten. Für diese sind die Kläger außerhalb der Wohnungseigentümersammlung nicht anspruchsberechtigt (s.o.).

2. Die Kläger haben gegen die Beklagte auch aus keinen weiteren rechtlichen Gesichtspunkten einen Anspruch auf Freistellung von vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten.

II.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger gemäß §§ 91 Abs. 1 ZPO, 93 ZPO.

Die Kläger tragen gemäß § 93 ZPO auch die Kosten des mit Schriftsatz der Beklagten vom 11.10.2021 sofort anerkannten Teils. Hat der Beklagte nicht durch sein Verhalten zur Erhebung der Klage Veranlassung gegeben, so fallen dem Kläger die Prozesskosten zur Last, wenn der Beklagte den Anspruch sofort anerkennt, § 93 ZPO. Veranlassung zur Klageerhebung hat die Beklagte gegeben, wenn ihr Verhalten vor Prozessbeginn ohne Rücksicht auf Verschulden und materielle Rechtslage gegenüber den Klägern so war, dass diese annehmen mussten, sie würden ohne Klage nicht zu ihrem Recht kommen (Herget in: Zöller, Zivilprozessordnung, 34. Aufl. 2022, § 93 ZPO, Rn. 3). Einen Anlass zur nunmehr erhobenen Klage hat die Beklagte nicht gegeben. Vorgerichtlich haben die Kläger lediglich Auskunft von der Beklagten verlangt. Erstmals mit Klageerhebung haben die Kläger die Themenkomplexe, in Bezug derer sie zuvor Auskunft verlangt haben, dahingehend formuliert, dass diese als Tagesordnungspunkte auf die Tagesordnung der nächsten Eigentümersammlung genommen werden sollen. Dies stellt einem vom vorprozessualen Begehren differenzierenden Streitgegenstand der Auskunft bzw. Sachstandsfrage dar. Dieser Anspruch stand ihnen als einzelne Wohnungseigentümer nicht zu (s.o.). Mithin war die Beklagte auch nicht verpflichtet, dem Auskunftsbegehren nachzugehen. Einen Klageanlass haben die Beklagten mithin nicht gegeben. Erstmals gerichtlich haben die Kläger die

Aufnahme der Tagesordnungspunkte von der Beklagten verlangt. Diesbezüglich sind sie auch grundsätzlich anspruchsberechtigt, denn jeder Wohnungseigentümer hat bei Vorliegen sachlicher Gründe gemäß § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG das Recht, einen Punkt auf die Tagesordnung der nächsten ordentlichen Versammlung setzen zu lassen (vgl. Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 23 Rn. 91). Diese Forderung hat die Beklagte, ohne Anlass zur Erhebung dieser Klage zu geben, sofort anerkannt.

III.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 1, Nr. 11, 711, 713 ZPO.

IV.

Der Streitwert wird wie folgt festgesetzt:

bis zum 11.10.2021: 2.000,00 €, wobei das Gericht jeden beantragten Tagesordnungspunkt gemäß § 48 GKG mit 500,00 € bewertet hat.

danach: bis zu 500,00 €.