

Landgericht Frankfurt am Main

13. Zivilkammer

Aktenzeichen:
2-13 S 15/23

320 C 81/21

Amtsgericht Offenbach am Main

Es wird gebeten, bei allen Eingaben das
vorstehende Aktenzeichen anzugeben



Beschluss

In dem Rechtsstreit

WEG

gegen
Immobilienverwaltung, vertr. d.d., Immobilienverwaltung

- Beklagte und Berufungsklägerin -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt M. ...

Geschäftszeichen: 0083/2022

gegen

Dr. ...

- Kläger und Berufungsbeklagter -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte und Rechtsanwältinnen

1

Wird die Berufungsklägerin darauf hingewiesen, dass die Kammer beabsichtigt, die
Berufung gemäß § 522 Abs. 2 ZPO durch Beschluss zurückzuweisen.

Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen 3 Wochen. Die Berufungsklägerin
mag binnen vorgenannter Frist auch mitteilen, ob die Berufung zurückgenommen wird.

Gründe

Die Kammer ist einstimmig zu der Überzeugung gelangt, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung, noch erfordert sie zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung der Kammer aufgrund mündlicher Verhandlung.

In der Berufungsinstanz streiten die Parteien alleine um die Frage, ob dem Kläger ein Einsichtnahmerecht in die Verwaltungsunterlagen bezüglich der dort vorhandenen Stimmrechtsübertragungsvollmachten für die Versammlung vom 10.07.2021 zusteht und er einen Anspruch hat, wobei der Kläger sich von zwei Wohnungserbbauberechtigten bzw. einem Wohnungserbbauberechtigten und einem Rechtsanwalt begleiten lassen möchte und Kopien anfertigen möchte.

Das Amtsgericht hat der Klage insoweit stattgegeben, hiergegen richtet sich die Berufung der Beklagten, die sich im Wesentlichen darauf stützt, dass die Kopien bereits übersandt worden seien und nur – erstmals – vorträgt, dass auch keine Originale mehr in der Akte seien und diese teils auch nur als Kopien vorgelegt worden seien.

Die Berufung hat nach Auffassung der Kammer keine Erfolgsaussicht.

Die Kammer hat bereits, die konkrete Wohnungserbbauberechtigtengemeinschaft betreffend, entschieden: „Zunächst kann ein Eigentümer auch wiederholt Einsicht nehmen, solange das Einsichtsbegehren nicht treuwidrig ist (BGH NJW 2011, 1137 Rn. 8). Ob dies der Fall sein kann, wenn der Eigentümer durch Einsicht eine Information erlangt hat und eine identische Einsicht erneut begehrt, kann dahinstehen, denn Einsicht in die begehrten Unterlagen ist dem Kläger nicht gewährt worden. Alleine die Übersendung von Kopien oder Ausdrucken genügt nämlich nicht, denn der Eigentümer hat, wie der Bundesgerichtshof für das gleichgelagerte Problem der Einsichtnahme in die Abrechnungsbelege für den Mieter entschieden hat, einen Anspruch auf Einsichtnahme in die Originalbelege (BGH NJW 2022, 772).

Nur wenn, was hier aber nicht konkret behauptet wurde, Papierunterlagen nicht (mehr) vorhanden sind, beschränkt sich das Einsichtnahmerecht auf die digitalen Daten (Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 18 Rn. 131; BGH NJW 2010, 439 Rn. 9). Auch insoweit liegt jedoch eine sekundäre Darlegungslast bei der Beklagten, die vortragen muss, welche Unterlagen nur digital zur Verfügung stehen. Unabhängig davon, kann auch dann die Einsichtnahme in die digitalen Daten im Regelfall im Büro des Verwalters ausgeübt werden (näher Noack/Servatius/Haas/Noack, 23. Aufl. 2022, GmbHG § 51a Rn. 23), schon um deren Vollständigkeit prüfen zu können, was bei übersandten Ausdrucken nicht in gleicher Weise möglich ist.“ (Kammer Urteil vom 16.02.2023, 2-13 S 39/22, BeckRS 2023, 2254 = GE 2023, 307).

Diese Grundsätze führen auch vorliegend dazu, dass ein Einsichtnahmeanspruch in die bei der Gemeinschaft vorhandenen Unterlagen besteht und dieser nicht durch die Überlassung von Kopien – über die bezüglich des Inhalts zudem Streit besteht – erfüllt ist. Jedenfalls wenn, wie hier, die Parteien auch um die Frage streiten, ob Kopien der Vollmachtsübertragungen den Anforderungen an die Vertretungsregeln in der Teilungserklärung genügen, besteht ein Anspruch auf Einsicht des Eigentümers in die bei der Gemeinschaft vorhandenen Unterlagen. Der Eigentümer muss sich insoweit nicht mit der Überlassung von Kopien zufrieden geben, welche die Verwaltung angefertigt hat. Selbst wenn zwischenzeitlich auch überlassene Originale durch Kopien ersetzt worden sein sollten, wie die Beklagte nun vorträgt, mag sich für den Kläger durch die Einsicht Erkenntnisgewinn ergeben – etwa anhand des Papiers oder der Art der Kopie –, ob die Unterlagen von dem Verwalter kopiert wurden oder aber von Vorneherein eine Kopie überlassen wurde. Insoweit ist auch zu beachten, dass nach der Rechtsprechung der Kammer ein Auskunftsanspruch – etwa über die Art der Vollmachtserteilung - erst besteht, wenn das Einsichtnahmerecht ausgeübt wurde und nicht auskömmlich war (Kammer NZM 2021, 809). Hieraus folgt ebenfalls, dass der Kläger die Möglichkeit haben muss durch ein möglichst weites Einsichtnahmerecht, die von ihm begehrten Informationen zu erlangen. Im Übrigen lässt sich auch die Vollständigkeit der Unterlagen durch eine Einsichtnahme in die beim Verwalter vorhandenen Unterlagen deutlich besser überprüfen, als durch die Übersendung von Kopien.

Hinsichtlich der Begleitung und die Anfertigung von Kopien wird auf die Urteile der Kammer vom 11. Mai 2023 Az. 2-13 S 90/22 und S 67/22 verwiesen, welche ebenfalls die Parteien betrafen.

Da die Kammer nach alledem der Berufung keine Erfolgsaussichten einräumt, wird angeregt, sie – zumindest aus Kostengründen – zurückzunehmen.

Die Kammer beabsichtigt, den Streitwert für das Berufungsverfahren auf bis 2.000 € festzusetzen. Auch insoweit besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen 3 Wochen.

Dr. Zscheschack

Dr. Lösekrug

Dr. Orthmann

Beglaubigt
Frankfurt am Main, 23.05.2023

Künstler
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle