

**Landgericht Frankfurt am Main**

**Laut Protokoll verkündet am:**

11.05.2023

**Aktenzeichen: 2-13 S 67/22**

**310 C 33/21 Amtsgericht Offenbach am Main**

**Es wird gebeten, bei allen Eingaben das  
vorstehende Aktenzeichen anzugeben**

Calambria, Justizangestellte

Urkundsbeamtin/-beamter der Geschäftsstelle



## **Im Namen des Volkes Urteil**

### **In dem Rechtsstreit**

WEG I  
d. d. Immobilienverwaltung GmbH, vertr.d.d. Geschäftsführer, h, vertr.

Beklagte und Berufungsklägerin

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanw. M  
Geschäftszeichen: W-233/21

gegen

Dr. Dr. Kläger und Berufungsbeklagter

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanw. A

Geschäftszeichen: 21/000350/MM

hat die 13. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main  
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr. Zscheschack  
den Richter am Landgericht Dr. Orthmann  
den Richter am Landgericht Dr. Lösekrug  
aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 30.03.2023

**für Recht erkannt:**

1. Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Offenbach am Main vom 10.06.2022 wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass im Tenor zu Ziff. 1 am Ende es statt „Belege“ richtig „Buchungsbelege für das Jahr 2020“ lautet und hinter Kontenplan aufgeführt wird „(Übersicht über die buchhalterischen Einzelkonten)“.
2. Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil und das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar.
4. Die Revision wird nicht zugelassen.

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf bis 2.000,00 € festgesetzt.

### **Gründe**

#### **I.**

Von der Wiedergabe der tatsächlichen Feststellungen wird gemäß § 540 Abs. 2 ZPO in Verbindung mit § 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO abgesehen.

#### **II.**

Die Berufung ist zulässig. Zwar ist die Berufungsbegründung identisch zum Verfahren 2-13 S 90/22, auch werden insoweit nur die in dem dortigen Verfahren relevanten Jahre benannt. Da allerdings die Urteile auch identisch sind, ist die Berufungsbegründung noch hinreichend individualisiert, als dass deutlich wird, aus welchen Gründen sich die Beklagte gegen ihre Verurteilung wendet.

Die Berufung hat in der Sache aber keinen Erfolg.

Im Rahmen der Zurückweisung war der erstinstanzliche Tenor zwecks Klarstellung teilweise zu berichtigen. Die Klageanträge sind nämlich dahingehend auszulegen, dass in Bezug auf die Belege die Buchungsbelege gemeint sind, ebenso war klarzustellen, was als Kontenplan gemeint ist.

Bei der Auslegung der Klageanträge gilt der Grundsatz, dass im Zweifel dasjenige gewollt ist, was vernünftig ist und den wohlverstandenen Interessen des Klägers entspricht; ausschlaggebend ist der erklärte Wille, wie er aus der Klagebegründung, den sonstigen Begleitumständen und nicht zuletzt der Interessenlage hervorgeht (vgl. BGH NJW 2016, 2181 Rn. 18). Unter Anlegung dieses Maßstabs kommt es dem Kläger ausweislich der Klagebegrün-

dung und auch mit Blick auf den sonstigen Antragswortlaut bei den Belegen auf die Buchungsbelege für das Abrechnungsjahr 2020 an, für welches er Einsicht begehrt.

Ebenso war der weitgehend unbestimmte Begriff des Kontenplans dahin zu präzisieren, dass Einsicht in die Übersicht über die buchhalterischen Einzelkonten gemeint ist.

Den so zu verstehenden Klageanträgen hat das Amtsgericht zu Recht stattgegeben, so dass zunächst zur Vermeidung von Wiederholungen auf die angefochtene Entscheidung Bezug genommen wird.

Der Anspruch des Klägers besteht aus § 18 Abs. 4 WEG.

Die Klageanträge sind hinreichend bestimmt. Die Kammer hat, die Beklagte betreffend bereits entschieden: „Zutreffend ist, dass die Unterlagen, in die Einsicht gewährt werden soll, hinreichend bestimmt bezeichnet werden müssen. Dies ist schon erforderlich, um die Vollstreckung eines späteren Titels zu gewährleisten. Insoweit ist eine genaue Präzisierung erforderlich, weil die Vollstreckung des Anspruchs aus § 18 Abs. 4 WEG nach § 883 ZPO zu erfolgen hat. Insoweit entspricht es gefestigter Auffassung für vergleichbare Einsichtsrechte im Gesellschaftsrecht, dass die Vollstreckung nicht nach § 888 ZPO zu erfolgen hat, wenn die Einsichtgewährung als Hauptpflicht und nicht als Reflex einer Rechenschaftspflicht tituliert ist (zusammenfassend jüngst BayObLG DGVZ 2022, 133; OLG Frankfurt aM NJW-RR 2018, 765; BeckOK ZPO/Stürner, 47. Ed. 1.12.2022, ZPO § 883 Rn. 4), da auch die Einsichtnahme in der Sache eine kurzfristige Herausgabe ist (Bendtsen in Kindl/Meller-Hanrich, Zwangsvollstreckung, 4. Aufl., 2020, ZPO § 883 Rn. 36 mwN).

Da anders als im alten Recht nun das Einsichtnahmerecht in § 18 Abs. 4 WEG gesetzlich ausdrücklich geregelt ist und nicht (mehr) Teil einer Rechenschaftspflicht ist, handelt es sich insoweit um eine Hauptpflicht der Gemeinschaft. Anders als im alten Recht ist das Einsichtnahmerecht auch nicht mehr Teil einer Rechenschaftspflicht, die im hier maßgeblichen Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer zur Gemeinschaft ohnehin nur in den im WEG bestimmten Grenzen des § 28 WEG bestehen dürfte. Für diese Lösung sprechen zudem Praktikabilitätsabwägungen. So hält § 883 Abs. 2 ZPO beispielsweise ein praktikables Instrument bereit, wenn die Unterlagen nicht aufzufinden sind. Zudem werden damit auch Probleme der Vollstreckung nach § 888 ZPO, die sich daraus ergeben, dass Titelschuldner die Gemeinschaft ist, den Anspruch aber das Handlungsorgan der Gemeinschaft — der Verwalter — erfüllen muss, vermieden (näher Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-

Recht 2021, Kap. 14 Rn. 155; Greiner, Wohnungseigentumsrecht, § 8 Rn. 134; BeckOK WEG/Elzer, 49. Ed. 1.7.2022, WEG § 43 Rn. 61).

Erforderlich ist daher, dass der Gerichtsvollzieher bestimmen kann, welche Unterlagen dem Titel unterfallen oder nicht, zudem muss die Gemeinschaft klar erkennen können, was von ihr zur Erfüllung des Anspruchs verlangt wird.“ (Kammer, Urteil vom 16.02.2023, 2-13 S 39/22, BeckRS 2023, 2254)

Diesen Anforderungen halten die Anträge stand.

In zeitlicher Hinsicht hat der Kläger sein Einsichtnahmegesuch hinreichend konkret auf Unterlagen aus dem Jahre 2020 beschränkt, dies ist hinreichend bestimmbar. Aber auch in sachlicher Hinsicht genügt die Bezeichnung der „Buchhaltungsunterlagen“, um eine hinreichende Abgrenzung zu anderen Unterlagen zu gewährleisten. Der Begriff ist eindeutig. Erfasst sind alle Unterlagen, die sich auf Ausgaben und Einnahmen im Kalenderjahr 2020 beziehen, neben den Buchungen, vor allem die hierzu gehörenden Belege (vgl. § 257 Abs. 1 Nr. 4 HGB). Insoweit findet der Begriff auch im Gesetz in § 257 Abs. 1 Nr. 4 HGB Wiederhall. Angesichts dieser klaren Bestimmbarkeit ist auch in der Rechtsprechung anerkannt, dass eine entsprechende Titulierung vollstreckbar ist (vgl. nur BayObLG WM 1996, 661; OLG München BeckRS 2016, 6501; OLG Jena BeckRS 2015, 117392; BeckOF Prozess/Scharm, Form. 8.1.3.2; Kammer aaO).

Ebenfalls sind Sammelüberweisungen allgemeinbekannt die Zusammenfassungen mehrerer Überweisungsaufträge zu einem Auftrag; sofern die Einzelposten in der Umsatzanzeige mit aufgeführt sind, ist auch in diese Einsicht zu gewähren.

Gleiches gilt für die Kontenübersicht, die nach der nun erfolgten Präzisierung die Übersicht über die vorhandenen Buchungskonten darstellt, der Begriff der Journale ist bereits in dem erstinstanzlichen Urteil definiert.

Soweit sich bezüglich der Gerichtsverfahren, der Mahnverfahren und des Personals das Einsichtnahme auf „sämtliche“ Unterlagen bezieht, ist dies nicht zu beanstanden, denn auch insoweit ist der Umfang eindeutig, in die entsprechenden Unterlagen zu den Themen aus den Kalenderjahren ist Einsicht zu gewähren. Eine Auflistung der einzelnen Unterlagen ist weder nötig, noch dem Kläger, der die Unterlagen nicht kennt, zumutbar. Ob die vorhandenen Unterlagen zu den Themen gehören, ist jedoch für einen Dritten und damit auch für den Gerichtsvollzieher unproblematisch erkennbar.

Ohne Erfolg beruft sich die Beklagte darauf, dass weder ein Kontoplan noch Unterjournale bestehen.

„Allerdings ist es im Grundsatz Aufgabe des Klägers als Anspruchsteller, die anspruchsbegründenden Tatsachen zu beweisen, hierzu gehört auch die Existenz von Unterlagen, in die Einsicht begehrt wird. Jedoch trifft vorliegend die Beklagte eine sekundäre Darlegungslast, wonach sie näheren Vortrag zu den vorhandenen Unterlagen halten muss. Eine sekundäre Darlegungslast trifft den Prozessgegner der primär darlegungsbelasteten Partei in der Regel nämlich dann, wenn die primär darlegungsbelastete Partei keine nähere Kenntnis der maßgeblichen Umstände und auch keine Möglichkeit zur weiteren Sachaufklärung hat, während der Bestreitende alle wesentlichen Tatsachen kennt und es ihm unschwer möglich und zumutbar ist, nähere Angaben zu machen (BGH NJW 2020, 755 Rn. 35).“ (Kammer, Urteil vom 16.02.2023, 2-13 S 39/22, BeckRS 2023, 2234).

So liegt es hier. Nach den nicht angegriffenen Feststellungen des Amtsgerichts sind derartige Unterlagen zumindest teilweise bereits in der Vergangenheit übersandt worden. Dann hätte sich die Beklagte nicht einfach auf das Bestreiten beschränken dürfen, sondern hätte darlegen müssen, warum ihr für den streitgegenständlichen Zeitraum die Einsicht nicht möglich ist. Zutreffend ist, dass die Einsicht keinen Anspruch auf die Erstellung von Unterlagen gibt. Wenn es aber — wie hier — um die Einsicht in Daten geht, hat der Einsichtnehmende einen Anspruch, dass ihm die Daten in lesbarer Form zur Verfügung gestellt werden (vgl. § 261 HGB; vgl. MüKoGmbHG/Hillmann, 4. Aufl. 2023, GmbHG § 51a Rn. 59). Soweit die Daten mit zumutbarem Aufwand in der vom Kläger gewählten Form dargestellt werden können, besteht der Anspruch. Eine Übersicht über die Buchungskonten als Kontenplan dürfte insoweit keine Schwierigkeit darstellen, Unterjournale wurden bereits in der Vergangenheit erstellt. Dass die gewünschte Darstellung nicht möglich ist, ist nicht hinreichend dargetan.

Der Anspruch ist nicht bereits erfüllt, indem die Beklagte dem Kläger Kopien oder Ausdrücke von Unterlagen zusandte, so dass es auf die Frage der Vollständigkeit der Kopien nicht ankommt. Auch insoweit verweist die Kammer auf ihr Urteil vom 16.02.2023, 2-13 S 39/22, BeckRS 2023, 2254:

„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 näm-

lich 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 (Bärman/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. Dies gilt vorliegend jedenfalls für die Buchungsunterlagen."

Zu Recht hat das Amtsgericht auch entschieden, dass der Kläger sich von zwei weiteren Wohnungseigentümern begleiten lassen kann. Auch hierzu hat die Kammer, die streitgegenständliche Anlage betreffend bereits entschieden (Urteil vom 16.02.2023, 2-13 S 39/22, BeckRS 2023, 2254):

„Das Einsichtnahmerecht ist kein höchstpersönliches Recht, insofern ist eine Vertretung zulässig, ebenso kann ein Eigentümer sich jedenfalls von einem Rechtsanwalt oder weiteren Wohnungseigentümern begleiten zu lassen (Kammer ZMR 2016, 982; LG Hamburg ZWE 2012, 283). Angesichts des Umfangs des Einsichtnahmebegehrens, alleine die Buchhaltungsbelege belaufen sich nach Angaben der Beklagten auf 6.000 Seiten und der gerichtsbekanntem Zerstrittenheit des Klägers mit der Verwaltung liegen auch nachvollziehbaren Gründen vor, sich der Unterstützung und Hilfe zwei weiterer Eigentümer aus der Gemeinschaft zu bedienen. Da der Kläger zwei weitere Erbbauberechtigte mitnehmen möchte, die ihrerseits ebenfalls ein Einsichtnahmerecht haben, besteht hier auch nicht die Gefahr, dass Dritte Kenntnis von den Unterlagen erhalten. Die Frage, ob sich der Kläger auch von jedem beliebigen Dritten hätte begleiten lassen können, bedarf daher keiner Entscheidung.

Hinreichend Gefahren für den störungsfreien Geschäftsbetrieb, durch die Hinzuziehung der beiden weiteren Eigentümer unter Berücksichtigung der dann gegebenen Gesamtzahl von drei Personen, die Einsicht nehmen, bestehen nicht. Ob, wie die Beklagte in erster Instanz vortrug, derzeit noch die in der öffentlichen Wahrnehmung abklingende Corona-Pandemie ein ausreichendes Argument ist, um eine derartige Personenanzahl im Verwalterbüro für unzumutbar zu halten, kann dahinstehen. Bedenken bestehen bereits an dem Vortrag der Beklagten, denn diese hält mehr als vier bis fünf Personen im Verwalterbüro für unzumutbar,

verweist aber selbst darauf, dass vier Mitarbeiter der Hausverwaltung oder externe Kräfte zur Überwachung der Einsichtnahme nötig seien, so dass bereits mit den für die Beklagten tätigen Personen die für zumutbar gehaltene Personenzahl überschritten wäre.

Im Übrigen steht es der Beklagten frei, die Einsicht in einem größeren Raum anzubieten, wobei wenn ein derartiger Raum in der Gemeinschaft nicht zur Verfügung steht, auch die Anmietung eines fremden Raums in Betracht kommt (vgl. OLG Frankfurt aM NZG 2021, 198 zu § 51b GmbHG)."

Gegen die Verurteilung die Anfertigung von Kopien zu dulden, wendet sich die Berufung nicht. Ein derartiger Anspruch besteht unzweifelhaft (Bärmann/Dötsch §18 Rn. 147; vgl. bereits BGH NJW 2011, 1137 Rn. 11).

5. Nach alledem war die Berufung zurückzuweisen. Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 2, 97, 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO. Gründe die Revision zuzulassen, liegen nicht vor.

Der Streitwert folgt der nicht angegriffenen erstinstanzlichen Festsetzung.

#### **Rechtmittelbelehrung für die Streitwertfestsetzung**

Diese Entscheidung kann mit der Beschwerde angefochten werden. Sie ist nur zulässig, wenn sie innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache rechtskräftig geworden ist oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Landgericht Frankfurt am Main, 60313 Frankfurt am Main, Gerichtsstraße 2 eingeht.

Wird der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt, kann die Beschwerde innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung der Festsetzung bei dem Gericht eingelegt werden. Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 € übersteigt oder das Gericht die Beschwerde in diesem Beschluss zugelassen hat.

Beschwerdeberechtigt ist, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist. Die Beschwerde wird durch Einreichung einer Beschwerdeschrift oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle des genannten Gerichts eingelegt. Sie kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichts erklärt werden, wobei es für die Einhaltung der Frist auf den Eingang bei dem genannten Gericht ankommt.

Sie ist von dem Beschwerdeführer oder seinem Bevollmächtigten zu unterzeichnen. Die Beschwerde muss die Bezeichnung des angefochtenen Beschlusses sowie die Erklärung enthalten, dass Beschwerde gegen diesen Beschluss eingelegt wird. Soll die Entscheidung nur zum Teil angefochten werden, so ist der Umfang der Anfechtung zu bezeichnen.

Dr. Zscheschack

Dr. Lösekrug

Dr. Orthmann