

hat der 20. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main auf die sofortige weitere Beschwerde der Antragsgegnerin gegen den Beschluss der 19. Zivilkammer des Landgerichts Darmstadt vom 25.01.2012
am 25.03.2013
b e s c h l o s s e n :

Die sofortige weitere Beschwerde wird zurückgewiesen.

Außergerichtliche Kosten werden im Verfahren der weiteren Beschwerde nicht erstattet.

Geschäftswert des weiteren Beschwerdeverfahrens: 5.000,-- EUR.

Gründe:

I.

Der Antragsteller ist Mitglied der sich aus dem Rubrum ergebenden Wohnungserbbauberechtigten-Gemeinschaft. Die Gemeinschaft wurde vom 01.01.2003 bis jedenfalls zum 09.12.2006 von der Antragsgegnerin verwaltet. Der Antragsteller hat in seiner Funktion als damaliges Mitglied des Verwaltungsbeirats mit Antrag vom 24.08.2006 unter anderem Auskunfts- und Rechnungslegungsansprüche gegenüber der Antragsgegnerin geltend gemacht. Nachdem das Amtsgericht im Termin vom 28.11.2006 Bedenken dagegen erhoben hatte, dass er die Anträge als Mitglied des Verwaltungsbeirates bzw. als Erbbaurechtiger stelle, hat er Beschlüsse der Wohnungserbbauberechtigtenversammlungen vom 09.12.2006,

19.12.2006 und 25.08.2007 vorgelegt, nach denen er ermächtigt sei, die Ansprüche der Wohnungserbbauberechtigten Gemeinschaft geltend zu machen. Wegen der diesbezüglichen Einzelheiten und der getroffenen Feststellungen wird auf die Darstellung in den Gründen des Beschlusses des Amtsgerichts vom 01.03.2010 (Bl. 118 ff. d. A.) verwiesen. Die Antragsgegnerin ist den Anträgen entgegengetreten und hat sich insbesondere darauf berufen, dass der Antragsteller sich nicht auf eine Ermächtigung zum Führen des Verfahrens durch die Gemeinschaft berufen könne. Nach teilweiser Erledigungserklärung hat das Amtsgericht durch den bezeichneten Beschluss vom 01.03.2010, auf den wegen der Einzelheiten und der genauen Fassung des Tenors Bezug genommen wird, die Antragsgegnerin verpflichtet, Auskunft zu erteilen, (1.) auf Grundlage welcher einzelnen Zahlungseingänge bei der Gemeinschaft sie insgesamt 43.000,-- EUR im Jahr 2004 als „zusätzliche Verwaltervergütung“ aus dem Vermögen der Gemeinschaft ausgekehrt habe, (2.) ob und gegebenenfalls mit welchen Erbbauberechtigten in den Jahren 2004 und 2005 Ratenzahlungsvereinbarungen bzw. Forderungsteilverzichtsvereinbarungen für Hausgeldschulden abgeschlossen worden seien, (3.) über die Tilgungsbeträge der betroffenen Schuldner an die Gemeinschaft aufgrund dieser Ratenzahlungsvereinbarungen bzw. Forderungsteilverzichtsvereinbarungen, (4.) welche Bareinnahmen sie und insbesondere ihr freier Mitarbeiter ~~Herrn XXX~~ in den Jahren 2004 und 2005 von Hausgeldschuldern der Gemeinschaft getätigt haben, sowie (5.) über die Haben-Überweisung ihres Mitarbeiters ~~XXX~~ vom 10.05.2006 auf ein im Einzelnen bezeichnetes WEG-Konto. Im Übrigen hat das Amtsgericht die Anträge zurückgewiesen. Gegen diesen Beschluss hat die Antragsgegnerin sofortige Beschwerde eingelegt, die das Landgericht durch den angefochtenen Beschluss (Bl. 163 ff. d. A.), auf dessen Einzelheiten ebenfalls verwiesen wird, zurückgewiesen hat.

Gegen diesen am 30.01.2012 zugestellten Beschluss hat die Antragsgegnerin mit am 09.02.2012 eingegangenem Schriftsatz sofortige weitere Beschwerde eingelegt, die sie mit Schriftsätzen vom 26.03.2012 (Bl. 181 ff. d. A.) und 23.05.2012 (Bl. 203 ff. d. A.) begründet hat. Auf ihr Vorbringen in den genannten Schriftsätzen

wird Bezug genommen. Der Antragsteller tritt dem Rechtsmittel ausweislich seines Schriftsatzes vom 16.04.2012 (Bl. 192 ff. d. A.) entgegen.

II.

Die sofortige weitere Beschwerde ist gemäß § 45 Abs. 1 WEG a. F. statthaft und auch ansonsten zulässig. Nach den auf den gerichtlichen Hinweis vom 04.04.2012 gemachten Angaben der Antragsgegnerin im Schriftsatz vom 23.05.2012 geht der Senat davon aus, dass der Wert des Gegenstands der weiteren Beschwerde, der vom Geschäftswert des weiteren Beschwerdeverfahrens gemäß § 48 Abs. 3 WEG a. F. zu unterscheiden ist, den Betrag von 750,-- EUR überschreitet.

Die sofortige weitere Beschwerde hat jedoch in der Sache keinen Erfolg. Der angefochtene Beschluss beruht im Ergebnis nicht auf einer Verletzung des Rechts, auf die hin er durch den Senat als Rechtsbeschwerdegericht lediglich zu überprüfen ist, §§ 43 Abs. 1 WEG a. F., 27 Abs. 1 FGG, 546 ZPO.

Die Rüge der weiteren Beschwerde, der Antragsteller sei nicht berechtigt, die noch verfahrensgegenständlichen Ansprüche geltend zu machen, greift nicht durch. Der Sache nach zu Recht ist das Amtsgericht ausweislich des Beschlusses vom 01.03.2010 davon ausgegangen, dass der Antragsteller diese in Verfahrensstandschaft für die Wohnungserbbauberechtigtengemeinschaft geltend macht, wie er dies auch in seiner Rechtsmittelerwiderung im weiteren Beschwerdeverfahren vom 16.04.2012 nochmals dargelegt hat. Richtig ist zwar, dass der Antragsteller seinen Antrag beim Amtsgericht ursprünglich im eigenen Namen in seiner Eigenschaft als Verwaltungsbeiratsmitglied bzw.

Wohnungserbbauberechtigter gestellt hatte. Nachdem das Amtsgericht in der öffentlichen Verhandlung darauf hingewiesen hatte, dass daran Bedenken bestünden, hat der Antragsteller mehrere Beschlüsse der Wohnungserbbauberechtigtengemeinschaft vorgelegt, die ihn zur Geltendmachung dieser Ansprüche ermächtigen sollten. Er hat in der Folge der Wohnungserbbauberechtigtengemeinschaft zustehende Ansprüche im eigenen Namen geltend gemacht. Im Schriftsatz vom 28.01.2008 und mit weiteren

nachfolgenden Schriftsätzen (etwa vom 20.01.2010) hat er dies unter Bezugnahme auf den Beschluss der Wohnungserbbauberechtigtenversammlung vom 26.01.2008 auch ausdrücklich klargestellt; er hat dies in der Erstbeschwerdeinstanz nochmals wiederholt. Das Amtsgericht, das – wie gesagt – in seiner nachfolgenden Hauptsacheentscheidung eine Verfahrensstandschaft angenommen hatte, hat die darin ggf. liegende Klage- bzw. Antragsänderung (vgl. zum Zivilprozess: Zöller/Vollkommer, ZPO, 29. Aufl., Vor § 50 Rz. 45, 53) offensichtlich als sachdienlich angenommen; tatsächlich bedurfte es hierfür auch nicht zwingend einer Zustimmung der Antragsgegnerin (vgl. zum Zivilprozess: BGHZ 65, 264; BGH NJW 1996, 2799; NJW 2003, 2172; Thür. OLG FamRZ 2001, 1619, je zitiert nach juris). Soweit das Amtsgericht sich nicht zur Sachdienlichkeit geäußert hat, kann überdies der Senat als Rechtsbeschwerdegericht hierüber entscheiden (vgl. die Nachweise bei BGH NJW 1993, 3072 zum Revisionsverfahren). Durchgreifende Gesichtspunkte, die gegen die Sachdienlichkeit eines solchen Beteiligtenwechsels sprechen könnten, sind nicht ersichtlich. Hierfür kommt es auf die objektiv zu bewertenden Interessen der Parteien bzw. Beteiligten sowie der Rechtspflege an, denen dann gedient ist, wenn die Zulassung der Klageänderung den sachlichen Streit zwischen den Parteien endgültig ausräumt und einen neuen Prozess vermeidet. Davon ist hier auszugehen. Das von der weiteren Beschwerde angesprochene Kostenargument spricht nicht dagegen, zumal die Erstattungsfähigkeit außergerichtlicher Kosten nicht angeordnet worden ist. Die Wohnungserbbauberechtigtengemeinschaft hat spätestens durch den vom Landgericht in Bezug genommenen Beschluss der Wohnungserbbauberechtigtenversammlung vom 26.01.2008 – zu dem die weitere Beschwerde sich nicht verhält - deutlich gemacht, das sie die verfahrensgegenständlichen Ansprüche verfolgen will und den Antragsteller ermächtigt, sie im eigenen Namen (weiter) für sie geltend zu machen; eine derartige Ermächtigung war auch nach Rechtshängigkeit der Ansprüche noch möglich. Ob sich dies bereits aus den vorangegangenen Beschlüssen der Wohnungserbbauberechtigtenversammlungen vom 09.12.2006, 19.12.2006 und/oder 25.08.2007 ergab, ist unerheblich. Auf die sich darauf beziehenden Ausführungen der weiteren Beschwerde kommt es mithin nicht an. Grundsätzlich

kann die Gemeinschaft durch Mehrheitsbeschluss einzelne Wohnungseigentümer ermächtigen, Ansprüche in gewillkürter Verfahrensstandschaft für die Wohnungseigentümergeinschaft geltend zu machen (vgl. dazu Bärmann/Klein, WEG, 11. Aufl., § 43 Rz. 156 m. w. N.; Staudinger/Bub, BGB, Stand Juli 2005, § 28 WEG Rz. 585 zum Verwaltungsbeirat); das hat die Antragsgegnerin ausweislich ihre Schriftsatzes vom 13.01.2010 auch eingeräumt. Das notwendige schutzwürdige Eigeninteresse des Antragstellers ergibt sich aus seiner Stellung als Wohnungserbbauberechtigter und informiertes Mitglied des Verwaltungsbeirats, der mit der umfänglichen Rechnungsprüfung für den hier maßgeblichen Zeitraum betraut war. Dass der Antragsteller zwischenzeitlich ausweislich seines Schriftsatzes vom 07.01.2008 angekündigt hatte, die Ansprüche nun im Namen der Wohnungserbbauberechtigten Gemeinschaft geltend machen zu wollen, ist jedenfalls unerheblich, nachdem dieser Schriftsatz der Antragsgegnerin erst zugegangen war (vgl. den Schriftsatz der Antragsgegnerin vom 17.12.2009), nachdem dieser Antrag nach Erteilung der Ermächtigung vom 26.01.2008 bereits wieder zurückgenommen worden war.

Soweit die weitere Beschwerde im Schriftsatz vom 23.05.2012 lediglich am Rande und in allgemeiner Form die Zulässigkeit der Anträge in Frage stellt, rechtfertigt das dortige Vorbringen keine weiteren Ermittlungen. Der pauschale Vortrag lässt nicht erkennen, dass über die hier zugesprochenen Ansprüche rechtskräftig entschieden ist, insbesondere das dort erwähnte Verfahren über die bereits vom Amtsgericht berücksichtigten Parallelverfahren (vgl. etwa die Verfügung vom 08.01.2009) und in der Folge erklärte Teilerledigungen hinausgehen soll.

Auch der Sache nach sind die Vorentscheidungen im noch verfahrensgegenständlichen Umfang aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Die Einwendungen der weiteren Beschwerde hiergegen greifen insgesamt nicht durch.

Der Verwalter ist aufgrund des Verwaltervertrags grundsätzlich gemäß den §§ 259, 260, 666, 675 BGB verpflichtet, auf Verlangen jederzeit Auskunft über den

Stand seiner Verwaltungshandlungen zu erteilen (vgl. die Nachweise bei Staudinger/Bub, a.a.O., § 28 WEG Rz. 581 ff.). Der Anspruch auf Auskunft und Rechnungslegung geht nicht mit dem Vertragsende unter (vgl. dazu Staudinger/Bub, a.a.O., § 28 WEG Rz. 465 zur Rechnungslegung). Dies wird von der weiteren Beschwerde auch nicht konkret in Abrede gestellt.

Dieser bestehenden Verpflichtung im vom Amtsgericht zugesprochenen Umfang steht das Verteidigungsvorbringen der Antragsgegnerin in den Tatsacheninstanzen nicht entgegen. Die vom Amtsgericht ausgesprochenen und auf die §§ 686, 259 BGB gestützten Auskunftsverpflichtungen zu konkret benannten einzelnen Tätigkeiten bzw. Vorgängen beziehen sich auf solche, die das Gemeinschaftsvermögen betreffen und die teilweise zu den Kernaufgaben der Hausverwaltung nach den §§ 27, 28 WEG gehören. Die Antragsgegnerin hat diese weder erfüllt noch sind sie dieser unmöglich geworden.

Soweit sie sich mit unterschiedlichen und wechselnden Begründungen darauf berufen hat, zur Auskunftserteilung bzw. Rechnungslegung nicht in der Lage zu sein, greift dies nicht durch. Auf eine etwaige fehlende Erinnerung, wie sie dies in erster Instanz angedeutet hatte, kann sie sich in diesem Zusammenhang ohnehin nicht alleine berufen (vgl. dazu etwa OLG Saarbrücken NZM 1999, 1008). Soweit die Antragsgegnerin als ehemalige Hausverwaltung sodann weiter eingewendet hatte, es handele sich insoweit um solche Tätigkeiten bzw.

Vermögensverfügungen, die nur im Kenntnisbereich des Streitverkündeten Wolf lägen und sie selber habe darüber keine originäre Kenntnis, ist dies ebenfalls unerheblich. Nach ihrem eigenen Vorbringen – auch noch im Verfahren der weiteren Beschwerde – war der Streitverkündete nämlich von der Antragsgegnerin beauftragt, in das Vermögen der Wohnungserbbauberechtigtengemeinschaft betreffenden (Verwaltungs-)Bereichen tätig zu werden. Er hat also originäre Verwaltungstätigkeiten gerade für die Antragsgegnerin ausgeführt und ist in deren Verantwortungsbereich als Hausverwalterin tätig geworden. Von daher kann sie sich nunmehr nicht zu ihrer Entlastung auf eigene Informationsdefizite zurückziehen und auf eventuell nicht mehr bestehende Erinnerungen bzw.

Kenntnisse des Streitverkündeten berufen, der lediglich mitgeteilt hatte, zu Auskünften nicht mehr in der Lage zu sein, weil die hierfür erforderlichen Unterlagen der Wohnungserbbauberechtigtengemeinschaft bzw. der Nachfolgeverwalterin übergeben worden seien. Dass dieser – wie die weitere Beschwerde einwendet – ggf. verpflichtet gewesen wäre, diese Unterlagen der Antragsgegnerin als seinem Vertragspartner herauszugeben, entlastet die Antragsgegnerin von ihren eigenen Verpflichtungen gegenüber ihrem Vertragspartner, der Wohnungserbbauberechtigtengemeinschaft, nicht. Zu Recht haben die Vorinstanzen darauf verwiesen, dass sich die Antragsgegnerin – und nicht etwa die Wohnungserbbauberechtigtengemeinschaft selber – von diesem die für die Auskunftserteilung bzw. Rechnungslegung ggf. erforderlichen Informationen besorgen kann und muss.

Auch der Umstand, dass sich zur Auskunftserteilung bzw. Rechnungslegung ggf. erforderliche (Verwaltungs-)Unterlagen – wie erwähnt - im Besitz der Wohnungserbbauberechtigtengemeinschaft bzw. der Nachfolgeverwaltung befinden, entlastet die Antragsgegnerin von der verfahrensgegenständlichen Verpflichtung nicht. Soweit die Antragsgegnerin also in den Tatsacheninstanzen – insbesondere auch in der Erstbeschwerdeinstanz - auf diese übergebenen Unterlagen verwiesen hatte, aus denen sich die der Auskunft zugrundeliegenden Tätigkeiten bzw. Vorgänge ergäben, greift dies nicht. In diesem Zusammenhang kann die Antragsgegnerin dem Antragsteller bzw. der Wohnungserbbauberechtigtengemeinschaft nicht ansinnen, sich die gewünschten Erkenntnisse selbst durch Auswertung der übergebenen Unterlagen zu verschaffen, zumal sie sich in den Tatsacheninstanzen gegen ihre eigene Verpflichtung auch mit der Begründung verteidigt hatte, der Aufwand zur Sichtung dieser Unterlagen sei ihr zu groß. Sie kann ihren Vertragspartner bzw. hier den Antragsteller, der diese Rechte geltend macht, nicht darauf verweisen, dass er durch die ihm vorliegenden Belege in die Lage versetzt sei, die Einzelheiten selbst zu ermitteln. Es ist Sache der Antragsgegnerin, sich dieser Arbeit zu unterziehen; sie hat kein Recht, diese auf den Antragsteller bzw. die Wohnungserbbauberechtigtengemeinschaft abzuwälzen (vgl. dazu auch OLG

Saarbrücken NZM 1999, 1008 m. w. N.; Erman/Ebert, BGB, 13. Aufl., § 260 Rz. 11).

Der Antragsteller hatte sich mehrfach ausdrücklich bereit erklärt, der Antragsgegnerin zum Zweck der Rechnungslegung bzw. der Auskunftserteilung in diese Schriftstücke Einsicht zu gewähren. Dies hat die Antragsgegnerin letztendlich abgelehnt und – wie dargelegt zu Unrecht – wegen des immensen Aufwands auf den Streitverkündeten verwiesen (vgl. den Schriftsatz vom 06.08.2009). Auch von daher hat sie jedenfalls nicht alle Möglichkeiten bzw. Hilfsmittel ausgeschöpft, ihrer bestehenden eigenen vertraglichen Verpflichtung zur Auskunft nachzukommen (vgl. dazu etwa OLG Saarbrücken NZM 1999, 1008 m. w. N.); von einer Anspruchserfüllung mussten die Vorinstanzen mithin nicht ausgehen. Auch der in der Erstbeschwerdeinstanz letztendlich vorgebrachte und mit dem oben dargestellten ursprünglichen Verteidigungsvorbringen nicht ohne weiteres korrespondierende Einwand, auch mit den (wohl vom Streitverkündeten erstellten) Unterlagen eine Auskunft selber nicht erteilen zu können, greift vor dem genannten Hintergrund nicht durch.

Es entspricht billigem Ermessen, dass die Antragsgegnerin die Gerichtskosten ihres ohne Erfolg eingelegten Rechtsmittels zu tragen hat, § 47 Abs. 1 WEG a. F..

Gründe, ausnahmsweise die Erstattungsfähigkeit außergerichtlicher Kosten anzuordnen, § 47 Satz 2 WEG a. F., hat der Senat jedoch nicht gesehen.

Die Geschäftswertfestsetzung für das Verfahren der weiteren Beschwerde beruht auf § 48 Abs. 3 WEG a. F. und orientiert sich an der Festsetzung durch das Landgericht für das Erstbeschwerdeverfahren.

Rauscher
Richter am Oberlandesgericht

Bebendorf
Richterin am Oberlandesgericht



Ausfertigt

am Main, den 27. März 2013

Urkundsbekanntmachung der Geschäftsstelle