

3. Über die Tilgungsbeträge der betroffenen Schuldner an die Gemeinschaft aufgrund der oben unter Ziffer 2 aufgeführten Ratenzahlungsvereinbarungen bzw. Forderungsteilverichtsvereinbarungen. Insoweit sind die diesbezüglichen Kontobuchungen mitzuteilen.
4. Welche Bareinnahmen sie und insbesondere ihr freier Mitarbeiter ~~H 88288888~~ in den Jahren 2004 und 2005 von Hausgeldschuldern der WEG Rosenpark getätigt haben. Anzugeben ist jeweils der Schuldner, der Betrag, das Eingangsdatum, das Buchungsdatum und das Konto, auf das diese Bareinzahlungen dann verbucht wurden.
5. Über die Haben-Überweisung ihres Mitarbeiters ~~H 88288888~~ vom 10.05.2006 Buchungstitel Wohnung ~~826~~, Wohngeld 2004, aus Erstattung Sozialamt, von einem unbekanntem Konto Nr. ~~88288888~~, BLZ 500 930 00 (Voba Rüsselsheim) auf das WEG-Konto Nr. ~~826~~, BLZ 500 930 00 (Voba Rüsselsheim) durch Angabe des Grundes für diese Überweisung.

Soweit die Hauptsache nicht übereinstimmend für erledigt erklärt wurde, werden die übrigen Anträge zurückgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens werden gegeneinander aufgehoben. Eine Erstattung außergerichtlicher Auslagen findet nicht statt.

Der Geschäftswert wird auf € 5.000,00 festgesetzt.

Gründe:

Der Antragsteller ist Mitglied der Erbbauberechtigtegemeinschaft ~~63128~~, ~~Starkenburgring 63128~~, ~~63128~~ Dietzenbach. Die Gemeinschaft wurde vom 01.01.2003 bis jedenfalls zum 09.12.2006 von der Antragsgegnerin verwaltet. Der Miterbbauberechtigte Dr. Dr. ~~63128~~ macht im eigenen Namen und als damaliges Mitglied des Verwaltungsbeirates Auskunfts- und Rechnungslegungsansprüche gegenüber der Antragsgegnerin geltend. Sein erster Antrag datiert vom 24.08.2006. Die Versammlung der Erbbauberechtigten vom 09.12.2006 ermächtigte für die laufenden Verfahren den Miterbbauberechtigten Dr. Dr. ~~63128~~ zur gerichtlichen Geltendmachung von Auskunfts- und gegebenenfalls Schadensersatzansprüchen gegen den Verwalter ~~63128~~ ~~63128~~ aus den Jahresabrechnungen 2003 und 2004 und aus dem Prüfbericht vom 21.11.2005. Mit Beschlussfassung vom 25.08.2007 wurde dann unter Bezugnahme auf die einzelnen Aktenzeichen unter anderem auch auf dieses Verfahren, das früher das Aktenzeichen 40 II 66/06 trug nochmals der Miterbbauberechtigte Dr. Dr. ~~63128~~ zur gerichtlichen Geltendmachung von Auskunftsansprüchen aus den Rechnungsprüfungen 2003 bis 2006 namens und in Vollmacht der Erbbauberechtigtegemeinschaft ehemals Starkenburgring, 63128 Dietzenbach, gegen den ehemaligen Verwalter ermächtigt.

Der Antragsteller beantragte zunächst,

1. die Antragsgegnerin zu verpflichten,
 - a. die Zulässigkeit der Entnahme aus dem Vermögen der Erbbauberechtigtegemeinschaft von insgesamt 43.000,00 € im Rechnungsjahr 2004 als „zusätzliche Verwaltervergütung Mahnverfahren“ (20 % der jeweiligen Beitreibungssumme) unverzüglich, nachvollziehbar und vollständig nachzuweisen,
 - b. das Journal des WEG-Mahnkontos Volksbank Rüsselsheim Nr. ~~63128~~ für das Rechnungsjahr 2005 vorzulegen und die Höhe der vom 01.01.2005 bis 30.06.2006 entnommenen „zusätzlichen Verwaltervergütung Mahnverfahren“ unverzüglich offen zu legen,
 - c. sämtliche im Zusammenhang mit der Arbeit des Herrn Hermann Wolf als Vertreter des Antragsgegners, insbesondere im Rahmen der „zusätzlichen Verwaltervergütung Mahnverfahren“ in den Jahren 2004 und 2005 abgeschlossenen Ratenzahlungsverträge und Forderungsverzichtsverträge mit Wohngeldschuld-

nern unverzüglich vorzulegen,

- d. die Belege über sämtliche im Rahmen der Tätigkeit für die Erbbauberechtigtengemeinschaft erfolgten Bareinnahmen durch Herrn Hermann Wolf als Vertreter des Antragsgegners in den Jahren 2004 und 2005 unverzüglich nachvollziehbar offen zu legen,
- e. Rechnung zu legen über Haben-Überweisung des Herrn Hermann Wolf vom 10.05.2006, Wohnung ~~425~~, Wohngeld 2004 aus Erstattung Sozialamt von einem unbekanntem Konto Nr. ~~1209008~~, BLZ 500 930 00 (Voba Rüsselsheim) auf das insbesondere das Datum der dazugehörigen Eingangsbuchung auf dem unbekanntem Konto beweiskräftig bekannt zu geben.

2. festzustellen,

- a. sämtliche noch nicht bezifferte im Rechnungsjahr 2004 ohne in jedem Einzelfall nachgewiesene Berechtigung allein durch Pauschalbuchungen ausgekehrten Zusatzvergütung „zusätzliche Verwaltervergütung Mahnverfahren“ waren unzulässig,
- b. der Beschluss vom 23.09.2003 über die Zulässigkeit einer „zusätzlichen Vergütung Mahnverfahren“ zugunsten des Antragsgegners wurde mit dessen Neubestellung zum 01.01.2005 unwirksam. Unzulässig sind somit sämtliche noch nicht bezifferte seit dem 01.01.2005 zu Lasten der Erbbauberechtigtengemeinschaft von dem Antragsgegner in Pauschalbuchungen ausgekehrten „zusätzlichen Verwaltervergütungen Mahnverfahren“ (20 % der jeweiligen Beitreibungssumme),
- c. sämtliche von dem Antragsgegner mit Wohngeldschuldern der Erbbauberechtigtengemeinschaft geschlossenen Forderungsverzichtsverträge sind unwirksam.

3. Den Antragsgegner zu verpflichten zu erklären, es existieren keine weiteren Zahlungen von Wohngeldschulden oder laufenden Wohngeldern, die auf Veranlassung des Antragsgegners oder dessen Vertreters zunächst auf ein Konto mit Verfügungsgewalt des Antragsgegners oder dessen Vertreters, außerhalb des Vermögens der Erbbauberechtigtengemeinschaft einbezahlt wurden.

4. Der Antragsgegnerin die Kosten des Verfahrens aufzuerlegen.

Die Antragsgegnerin beantragt Antragsabweisung.

Sie geht davon aus, dass der Antragsteller sich nicht auf eine Ermächtigung zum Führen des Verfahrens durch die Gemeinschaft berufen kann.

Außerdem erklärt die Antragsgegnerin, dass ein Teil der Anträge des Antragstellers doppelt geltend gemacht werden und häufig nicht nachvollziehbar seien. Die Antragsgegnerin verweist auch darauf, dass Forderungsverzichtsverträge nicht bekannt seien.

Der Antragsteller hat hier dann seine Anträge teilweise für erledigt erklärt und diese nach Hinweisen auch in anderen Auskunftsverfahren, die er für die Gemeinschaft führt, konkretisiert. Er hat mit Zustimmung der Antragsgegnerin die Anträge zu Ziffer 1 b, 2a, b, c für erledigt erklärt und beantragt im Übrigen jetzt noch,

1. die Antragsgegnerin wird verpflichtet Auskunft zu erteilen auf Grundlage welcher einzelnen Zahlungseingänge bei der Gemeinschaft sie insgesamt 43.000,00 € im Jahr 2004 als „zusätzliche Verwaltervergütung“ aus dem Vermögen der Gemeinschaft ausgekehrt hat. Hierfür sind mindestens anzugeben: Betrag, Buchungsdatum, Konto, Art der Zahlung (Nachzahlung/Hausgeld, für welches Jahr, Abrechnungsspitze), Nachweise der Verrechenbarkeit für die zusätzliche Verwaltervergütung.
2. Die Antragsgegnerin wird verpflichtet Auskunft zu erteilen, ob und gegebenenfalls mit welchen Erbbauberechtigten in den Jahren 2004 und 2005 Ratenzahlungsvereinbarungen bzw. Forderungsteilverzichtsvereinbarung für Hausgeldschulden abgeschlossen wurden. Sollten solche Vereinbarungen durch den Antragsgegner oder in seinem Namen abgeschlossen worden sein, so wird der Antragsgegner verpflichtet, in jedem Einzelfall Auskunft zu erteilen über: Namen des Schuldners, über die Forderungssumme, sowie die Ratenhöhe bzw. den Verzichtsbeitrag zu Lasten der Gemeinschaft. Schließlich wird der Antragsgegner verpflichtet, die Tilgungsbeträge der betroffenen Schuldner an die Gemeinschaft aufgrund dieser Verträge in den Jahren 2004 und 2005 sowie die Daten der diesbezüglichen Kontobuchungen mitzuteilen.

3. Der Antragsgegner wird verpflichtet, Auskunft zu erteilen, welche Bareinnahmen er und insbesondere sein freier Mitarbeiter Herr ~~Herrmann~~, in den Jahren 2004 und 2005 von Hausgeldschuldern der WEG Rosenpark getätigt haben. Hierzu ist detailliert jede Einnahme anzugeben (Schuldner, Betrag, Eingangsdatum, Buchungsdatum, Konto).
4. Der Antragsgegner wird verpflichtet, Auskunft zu erteilen über die Haben-Überweisung seines freien Mitarbeiters Herrn ~~Herrmann~~ vom 10.05.2006, Buchungstitel: „Wohnung ~~688~~, Wohngeld 2004 aus Erstattung Sozialamt“, von einem unbekanntem Konto Nr. ~~253 688 48~~, BLZ 500 930 00 (Voba Rüsselsheim), bei dem es sich nicht um ein Konto des Sozialamtes handelt, auf das WEG-Konto Nr. ~~253 688 48~~ BLZ 500 930 00 (Voba Rüsselsheim). Insbesondere wird der Antragsgegner verpflichtet Auskunft zu erteilen darüber, aus welchem Grunde der freie Mitarbeiter Herr ~~Herrmann~~ das Sozialamt veranlasste, eine Erstattung für die Wohnung ~~688~~ (Wohnung ~~Weg 2 – 4~~) nicht korrekterweise an den selbstnutzenden Eigentümer der Wohnung (Herrn/Frau ~~253 688 48~~) oder auf ein Gemeinschaftskonto zu überweisen, sondern auf ein Drittkonto außerhalb des Gemeinschaftsvermögens mit der Verfügungsberechtigung des Herrn ~~Herrmann~~ (nämlich Konto Nr. ~~688 48 253 688~~, BLZ 500 930 00, Voba Rüsselsheim).
5. Gemäß § 259 Abs. 2 BGB wird der Antragsgegner verpflichtet, an Eides statt zu erklären: Es existieren in den Jahren 2004 und 2005 keine weiteren über den Tatbestand des Antrags 4 hinausgehenden Tilgungszahlungen von Hausgeldschulden oder Zahlungen von laufenden Hausgeldern von Erbbauberechtigten, die auf Veranlassung des Antragsgegners oder dessen Vertreters zunächst von dem Schuldner oder dessen Vertreter auf ein Konto mit Verfügungsgewalt des Antragsgegners oder dessen Vertreters, außerhalb des Vermögens der Erbbauberechtigten Gemeinschaft eingezahlt wurden.

Die Antragsgegnerin beantragt auch weiterhin Abweisung sämtlicher Anträge.

Sie verweist darauf, dass sie hier alle Unterlagen an die Nachfolgeverwalterin herausgegeben hat.

Die Auskunfts- und Rechnungslegungsansprüche sind aus dem im Tenor ersichtlichen Umfang begründet.

Es handelt sich insoweit um Ansprüche der Gemeinschaft gegen den ausgeschiedenen Verwalter gemäß § 666 BGB. Der Antragsteller kann sie aufgrund des Beschlusses der Gemeinschaft vom 25.08.2007 im eigenen Namen geltend machen. Die Gemeinschaft hat sein Vorgehen in diesem Verfahren genehmigt und das schließt auch die Geltendmachung im eigenen Namen ein. Sämtliche jetzt noch geltend gemachten Auskunfts- beziehungsweise Rechnungslegungsansprüche betreffen die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Sie sind konkret genug um der Antragsgegnerin Anhaltspunkte zu geben worüber die Gemeinschaft hier Auskunft haben möchte. Letztendlich geht es um die Frage wofür die Verwalterin im Jahr 2004 sich zusätzliche Verwaltervergütung ausgezahlt hat und ob und gegebenenfalls mit wem in den Jahren 2004 und 2005 Ratenzahlungsvereinbarungen bzw. Forderungsteilverzichtsvereinbarungen ausgehandelt wurden. Der Antragsteller will darüber hinaus dann noch wissen, in welchem Umfang Zahlungen aus diesen Ratenzahlungs- bzw. Teilverzichtsvereinbarungen resultieren. Das ist legitim und betrifft die Verwaltungstätigkeit, bei der es um die Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder geht. Darüber hinaus will die Antragstellerseite wissen, welche Bareinnahmen in den Jahren 2004 und 2005 getätigt wurden. Auch hier handelt es sich um das gemeinschaftliche Vermögen der Antragstellerin. Betroffen sind offensichtlich Zahlungen von Hausgeldschuldern an die Antragsgegnerin bzw. deren Mitarbeiter. Schließlich soll noch der Eingang einer Zahlung von einem unbekanntem Konto auf das WEG-Konto geklärt werden. Diese Zahlung betrifft die Erstattung für die Wohnung Nr. ~~626~~ und soll vermeintlich vom Sozialamt herrühren, wobei allerdings es sich nicht um das Konto des Sozialamtes handelt. Diese Einzahlung wurde von einem Mitarbeiter der Verwalterin veranlasst. Insoweit ist auch die Verwalterin diejenige, die Auskunft über die Hintergründe der Zahlung erteilen kann und muss.

Der Einwand der Antragsgegnerin, sie habe alle Unterlagen bereits abgegeben, hindert nicht die Geltendmachung und Durchsetzung von Auskunftsansprüchen. Gegebenenfalls muss sie entweder bei der neuen Verwalterin Einblick in die Unterlagen nehmen oder sich Kopien ziehen und dann auf Grundlage dieser Kopien Auskunft erteilen.

Soweit der Antragsteller hier allerdings die Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung gemäß § 259 Abs. 2 BGB fordert, scheidet er mit diesem Antrag. Es besteht zunächst

noch nicht einmal Grund zur Annahme, dass die Rechnungslegung nicht mit der erforderlichen Sorgfalt gemacht wurde. Im Übrigen kann der Antragsteller nicht verlangen, dass die Antragsgegnerin versichert, dass es außer den von ihr angegebenen Einnahmen keine weiteren Einnahmen gibt. Er könnte nur die Versicherung verlangen, dass die Angaben der Antragsgegnerin nach bestem Wissen und so vollständig, wie sie dazu im Stande gewesen ist, gemacht worden sind.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 43 WEG a.F.. Es war zu berücksichtigen, dass zum einen der Antragsteller mit einem Teil seiner Anträge gescheitert ist und dass zum anderen hier auch ein Teil der Anträge übereinstimmend für erledigt erklärt wurde. Dem Gericht erschien es insoweit angemessen, die Kosten des Verfahrens dann gegeneinander aufzuheben. Es verbleibt beim Grundsatz des WEG-Verfahrens, wonach außergerichtliche Auslagen nicht erstattet werden.

Die Festsetzung des Gegenstandswertes erfolgt gemäß § 48 WEG a. F..

Dr. Winckler,
w. a. Richterin am Amtsgericht



Ausgefertigt
Offenbach am Main, 3. März 2010

Hunkel, Justizangestellte
Urkuñdsbeamtin-beamter der Geschäftsstelle

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss ist binnen einer Notfrist von **zwei Wochen** die sofortige Beschwerde zulässig, wenn der Wert des Gegenstandes der Beschwerde € 750,00 übersteigt.

Das Rechtsmittel kann schriftlich oder mündlich zu Protokoll der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Offenbach am Main oder auch schriftlich oder mündlich zur Protokoll der Geschäftsstelle des Landgerichts Darmstadt eingelegt werden.

Bei schriftlicher Erklärung genügt es zur Fristwahrung nicht, dass die Erklärung innerhalb der Frist zur Post gegeben wird. Die Frist ist nur dann gewahrt, wenn die Erklärung vor Ablauf der Frist bei Gericht eingeht.