

Amtsgericht Rostock

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 20, 27 WEG, 280, 666 BGB

- 1. Zu den Verwalterpflichten gemäß §§ 20, 27 WEG i.V.m. dem Verwaltervertrag (§ 666 BGB) gehört es, einzelnen Wohnungseigentümern auf Verlangen darüber Auskunft zu geben, wer außer ihnen noch zur Wohnungseigentümergeinschaft gehört, wobei wiederum das Vorhalten und Aktualisieren dieser Eigentümerliste zum Aufgabenbereich eines Verwalters gehört. Eines darüber hinaus gehenden berechtigten Interesses bedarf es nicht (vgl. Saarländisches Oberlandesgericht vom 29.08.2006, ZMR 2007, 141).**
- 2. Ein Schadenersatzanspruch im Hinblick auf entstandene außergerichtliche Rechtsanwaltsgebühren setzt voraus, dass sich der Verwalter im Zeitpunkt der Inanspruchnahme des Rechtsanwaltes in Verzug befindet.**

AG Rostock, Urteil vom 23.05.2008, 54 C 16/07

Tenor

1. Der Beklagte wird verurteilt, den Klägern als Gesamtgläubigern Auskunft über Namen und aktuelle Anschriften aller Miteigentümer der Gesamtwohnungseigentümergeinschaft K.-straße/A.-straße, die in der Eigentümerliste per 30.06.2007 aufgeführt wurden, zu erteilen.
2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
3. Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.
4. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 800,00 € vorläufig vollstreckbar.
5. Der Streitwert wird auf 1.500,00 € festgesetzt.

Tatbestand

Die Parteien streiten um Auskunftserteilung.

Die Kläger sind Mitglieder der Eigentümergemeinschaft K.-straße/A.-straße in R.; der Beklagte ist Verwalter der Gemeinschaft.

Die Kläger, die ihrerseits einen Rechtsstreit gegen die finanzierende Bausparkasse "B." anderen Orts führen, beehrten mit anwaltlichem Schreiben vom 10.04.2007, wegen dessen Einzelheiten auf Anlage K 2 (Bl. 6 d. A.) Bezug genommen wird, die Übermittlung der Eigentümerliste mit den aktuellen Einzelanschriften der Mitglieder der Eigentümergemeinschaft. Nach ablehnender Reaktion des Beklagten vom 17.04.2007, wegen dessen Einzelheiten auf K 3 (Bl. 7 d. A.) Bezug genommen wird, forderte der klägerische Prozessbevollmächtigte mit Schreiben vom 15.06.2007, wegen dessen Einzelheiten auf Anlage K 4 (Bl. 8 d. A.) Bezug genommen wird, Auskunftserteilung bis zum 30.06.2007 unter gleichzeitiger Geltendmachung einer nach einem Gegenstandswert von 1.500,00 € bemessenen Geschäftsgebühr nebst Post- und Telekommunikationsentgelten und 19% Umsatzsteuer in Höhe von 273,72 €.

Die Kläger sind der Auffassung, der Beklagte sei verpflichtet, Auskunft über die aktuelle Zusammensetzung der in der Eigentümerliste geführten Eigentümer mit aktuellen Namen und Adressen zu übermitteln. Er macht anstelle der bereits vorgenannten Geschäftsgebühr eine nunmehr nach einem Gegenstandswert von 9.450,00 € bemessene Geschäftsgebühr in Höhe von 945,34 € geltend.

Die Kläger beantragen

1. den Beklagten zu verurteilen, an sie Auskunft über Namen und aktuelle Anschriften aller Miteigentümer der Gesamtwohnungseigentümergeinschaft K.-straße/A.-straße, die in der Eigentümerliste geführt werden, zu erteilen;
2. den Beklagten zu verurteilen, an die Kläger 945,34 € nebst Zinsen in Höhe von 5% Punkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus einem Betrag von 223,72 € seit 01.07.2007 und darüber hinaus seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Der Beklagte beantragt

Klagabweisung.

Er ist der Auffassung, zur Auskunft nicht verpflichtet zu sein. Dies sei nur bei einem berechtigten Interesse der Fall, was hier nicht vorliege. Im Übrigen hätten die auf der Eigentümerversammlung am 22.07.2006 befragten anwesenden Eigentümer erklärt, dass ohne Geltendmachung eines berechtigten Interesses Auskunft nicht zu erteilen sei. Dies sei durch Mitglieder des Verwaltungsbeirates bekräftigt worden. Insoweit werde wegen der Einzelheiten auf Anlagen B 1 und B 2 Bezug genommen.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie das Protokoll über die öffentliche Sitzung vom 29.04.2008 verwiesen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig.

Der in Ermangelung der Bezeichnung eines Stichtages, zu dem die Eigentümerliste zu erstellen ist, nicht hinreichend bestimmte Klageantrag ist auslegungsfähig. Die Kläger fordern eine "aktuelle" Anschriftenliste. Das Gericht hat, da verzugsbegründend der Beklagte mit identischem Wortlaut zur Übermittlung einer derartigen Liste aufgefordert wurde, als Stichtag den 30.06.2007 gewählt.

Der Antrag Ziffer 1 ist begründet.

Zu den Verwalterpflichten gemäß §§ 20, 27 WEG i.V. mit dem Verwaltervertrag (§ 666 BGB) gehört es, einzelnen Wohnungseigentümern auf Verlangen darüber Auskunft zu geben, wer außer ihnen noch zur Wohnungseigentümergeinschaft gehört, wobei wiederum das Vorhalten und Aktualisieren dieser Eigentümerliste zum Aufgabenbereich eines Verwalters gehört. Eines darüber hinaus von dem Beklagten für erforderlich gehaltenen berechtigten Interesses bedarf es nicht (vgl. Saarländisches Oberlandesgericht vom 29.08.2006, ZMR 2007, 141). Diese Voraussetzung wäre gegebenenfalls dann einschlägig, wenn es an einer vertraglichen Sonderbeziehung des Auskunftsbeghernden fehlen würde, etwa wenn ein x-beliebiger Dritter Auskunft gegenüber dem Verwalter verlangt. Diese Situation wurde offensichtlich auch auf der Eigentümerversammlung am 22.07.2006 diskutiert. In dem Schreiben der Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates vom 31.08.2006 (Anlage B 2; Bl. 31 d. A.) wird ausgeführt, dass hinsichtlich der "Problematik bezüglich der Nachfrage mehrerer Rechtsanwaltsbüros oder ähnlicher Interessenten" ..." einhellig die Auffassung vertreten werde, dass die Adressen nicht irgendwo in Deutschland oder der Welt herumschwirren sollten". Damit steht in keinerlei Zusammenhang das Begehren eines Mitgliedes der Eigentümergeinschaft bezüglich ihrer Zusammensetzung.

Ein Schadenersatzanspruch im Hinblick auf die an hiesiger Kostenfestsetzung nicht teilhabender Rechtsanwaltsgebühr (Antrag Ziff. 2) besteht unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt. Voraussetzung eines derartigen Schadenersatzanspruches wäre es - neben der zumindest vorzutragenden Begleichung der Honorarnote -, dass der Beklagte sich zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme der Prozessbevollmächtigten der Kläger in Verzug befunden hätte. Daran mangelt es.

Mit dem Auskunftsbegehren ist der Beklagte mit Schreiben der klägerischen Prozessbevollmächtigten vom 15.06.2007 in Verzug gesetzt. Erst mit diesem Schreiben wurde eine Frist (30.06.2007) zur

Vornahme der begehrten Handlung gesetzt. Vorheriger Verzugsbeginn ist nicht ersichtlich. Insbesondere liegt in der Ablehnung des Beklagten vom 17.04.2007 noch keine ernsthafte und endgültige Erfüllungsverweigerung. Zudem ergibt sich aus dem klägerischen Schreiben vom 10.04.2007 (Anlage K 2; Bl. 6 d. A.), dass die klägerischen Prozessbevollmächtigten bereits zu diesem Zeitpunkt von den Klägern beauftragt waren, die Miteigentümer zu ermitteln, was wiederum im klägerischen Schreiben vom 15.06.2007 dadurch verdeutlicht wird, dass auf eine bereits abgereichte Vollmacht Bezug genommen wird.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO. Das Gericht hat dabei das Interesse der Kläger an der Auskunftserteilung mit 1.500,00 € geschätzt. Dem liegt zugrunde, dass zur Erlangung der Auskunft durch Einsichtnahme in die Grundbuchblätter und Ermittlung der Anschriften ca. 20,00 € pro Wohneinheit hätten aufgewendet werden müssen, so dass ich bei 70 Wohneinheiten ein Streitwert von bis zu 1.500,00 € ergibt. Wegen der Klageabweisung hatte eine Kostenquotelung nicht zu erfolgen. Die Geltendmachung der Nebenforderung ist nicht streitwerterhöhend.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 ZPO.