

Amtsgericht Offenbach am Main
Aktenzeichen: 310 C 16/19

- Beglaubigte Abschrift -

Verkündet laut Protokoll am:
18.12.2020

Urkundsbeamtin-/beamter der Geschäftsstelle



KANZLEI ADAM-TAUER		
Eingegangen:		
16. Feb. 2021		
Datum:		
DGC SCAN	Wiedervorlage	Kosten/Merkmal per:
Beihilfung	FRIST	KM / E-MAIL

Im Namen des Volkes
Urteil

In der Wohnungseigentumssache

des Herrn

Kläger

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt

gegen

Immobilienverwaltung

Beklagte

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt

hat das Amtsgericht Offenbach am Main durch den Richter am Amtsgericht Schwarz aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 04.12.2020 **für Recht erkannt:**

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits hat der Kläger zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
4. Der Streitwert wird auf 3.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand

Der Kläger ist einer der Wohnungserbbauberechtigten der Erbbauberechtigtenge-
schaft

und in Dietzenbach. Die Beklagte ist Verwalterin der
Liegenschaft.

Mit der Klage begehrt der Kläger Einsicht in die in den Klageanträgen näher bezeichne-
ten Verwaltungsunterlagen und behauptet, dass sich diese sämtlich im Besitz der Be-
klagten befänden, bzw. diese die Unterlagen jedenfalls „durch einfachen Mausclick“ her-
stellen könne.

Der Kläger beantragt,

die Beklagte zu verurteilen,

1. dem Kläger an einem Werktag, bevorzugt einem Dienstag, Einsicht in
die nachfolgend bezeichneten Unterlagen der Erbbauberechtigtenge-
meinschaft in Dietzenbach, in den Räumen der Verwal-
tung, in Dietzenbach,
während der normalen Büroarbeitszeiten 9-12 Uhr und 13-17 Uhr, zu ge-
währen und dafür vorzulegen:

a) eine Auflistung sämtlicher Konten, sowie sämtlicher Ge-
samtjournale und Teiljournale für die Abrechnung 2017 zu der
Jahresabrechnung 2017 in Form der üblichen Prinzipien ord-
nungsgemäßer Buchhaltung, nicht aufgesplittet nach Häusern,

b) die vollständigen Buchhaltungsunterlagen zu den Jahresab-
rechnungen der Jahre 2012, 2015 und 2017, insbesondere:

- sämtliche Gesamtjournale und Teiljournale zu den Jah-
resabrechnungen 2012, 2015, 2017
- sämtliche Sammelbuchungsprotokolle („Sammeler“) der
für die Sammelüberweisungen von dem
WEG-Konto-Nr. 2017 (hilfsweise: eigene Auf-
stellungen durch die Beklagte) der Kalenderjahre 2012,
2015 und 2017;

2. die Anfertigung von genau zu bezeichneten Kopien auf einem eigenen
mitgebrachten Kopiergerät während der Zeit der Prüfung zu ermöglichen;

3. ferner die Hinzuziehung eines Rechtsanwalts, sowie 2 weiterer Eigen-
tümer für die Prüfung zu ermöglichen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte ist der Auffassung, dass sie nach dem Inkrafttreten der WEG-Reform zum
01.12.2020 nicht mehr passivlegitimiert und die Klage bereits deshalb abzuweisen sei.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteien
sowie die Sitzungsprotokolle vom 09.09.2019, Bl. 49 der Akte, 07.10.2019, Bl. 83 ff. der
Akte, 12.08.2020, Bl. 148 ff. der Akte und 04.12.2020, Bl. 324 f. der Akte verwiesen.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugen und

Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Sitzungsprotokolle
vom 07.10.2019, Bl. 83 ff. der Akte sowie 12.08.2020, Bl. 149 ff. der Akte verwiesen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist unbegründet.

Der Kläger hat gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Einsicht in die Verwaltungsun-
terlagen, denn die Beklagte ist nicht (mehr) passivlegitimiert.

Nach dem Inkrafttreten der WEG-Reform zum 01.12.2020 sind Ansprüche auf Einsicht in die Verwalterunterlagen nicht mehr gegen den Verwalter selbst, sondern gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bzw. hier, die Erbbauberechtigten-Gemeinschaft, zu richten. Dies ergibt sich aus § 18 IV WEG, wo es heißt: „Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen.“ Anspruchsverpflichtet ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (vgl. Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 18 Rn. 151). Mangels Bestehen einer entsprechenden Übergangsvorschrift ist die Passivlegitimation der Beklagten so zum 01.12.2020 weggefallen. Ob dem Kläger zuvor ein Anspruch auf Einsicht in die Verwalterunterlagen – und gegebenenfalls in welche – zustand, kann vor diesem Hintergrund dahinstehen.

Die Entscheidung über die Kosten beruht auf § 91 I 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Die Entscheidung über den Streitwert beruht auf § 3 ZPO. Angesichts der Größe der Liegenschaft und dem damit verbundenen Aufwand bei der Einsicht in die Unterlagen (vgl. MÜKoBGB/Engelhardt WEG § 43 Rn. 45-61, beck-online) war der Streitwert auf 3.000,00 € festzusetzen (so auch AG Offenbach am Main, Az. 310 C 42/19).

Rechtsmittelbefehring

Das Urteil kann mit der Berufung angefochten werden. Sie ist einzulegen innerhalb einer Frist von einem Monat bei dem Landgericht Frankfurt am Main, Gerichtsstraße 2, 60313 Frankfurt am Main. Die Frist beginnt mit der Zustellung der in vollständiger Form abgefassten Entscheidung. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Beschwerdegegenstand 600,00 € übersteigt oder das Gericht die Berufung in diesem Urteil zugelassen hat. Zur Einlegung der Berufung ist berechtigt, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist. Die Berufung wird durch Einreichung einer Berufungsschrift eingelegt. Die Berufung kann nur durch einen Rechtsanwalt eingelegt werden.

Die Entscheidung über den Streitwert 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 Amtsgericht Offenbach am Main, Kaiserstraße 16, 63065 Offenbach am Main 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 € übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zu 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.

Schwarz
Richter am Amtsgericht

Beglaubigt
Offenbach am Main, 12.02.2021



Welzbacher, Justizhauptsekretärin
Urkundsbeamtin/Urkundsbeamter der Geschäftsstelle des Amtsgerichts

