

Die gerichtlichen Kosten der Beschwerde trägt die Antragsgegnerin. Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten erfolgt nicht.

Beschwerdewert: 5.000,- €

Gründe:

Der Antragsteller ist Erbbauberechtigter der Wohnanlage Rosenpark und hat sich umfangreich mit den Abrechnungen der Antragsgegnerin, der früheren Hausverwaltung, auseinandergesetzt.

Vorliegend geht es darum, dass nach Bestellung der Antragsgegnerin durch die Erbbauberechtigtenversammlung am 25.9.2003 eine „zusätzliche Vergütung Mahnverfahren“ beschlossen wurde.

Es wurde ein Mitarbeiter der Antragsgegnerin mit der Eintreibung alter Rückstände befasst und hierdurch auch finanziert. 20% der Eintreibungssumme sollten nämlich der Antragsgegnerin zufließen.

Hierfür wurde durch die Antragsgegnerin ein eigenes Konto bei der Volksbank Rüsselsheim errichtet.

Durch das Konto sollte eine Unterscheidung zwischen den rückständigen und den sonstigen Hausgeldern ermöglicht werden.

Der Antragsteller wirft der Antragsgegnerin vor, dass die Vergütung nicht konkret abgerechnet sei, sondern in Pauschalbeträgen abgebucht worden sei.

Ferner sei von den Schuldnerⁿ Geld in bar entgegengenommen worden, aber unklar, von welchem Schuldner.

Es seien weiterhin Ratenzahlungsverträge abgeschlossen worden, allerdings sei unklar, mit wem.

Weiterhin wird beanstandet, dass die Antragsgegnerin sich fast ausschließlich der Vorlage von Eigenbelegen bediene.

Der Antragsteller hat in eigenem Namen die Antragsgegnerin in Anspruch genommen; nach Kritik hieran hat er mitgeteilt, Antragstellerin sollen nunmehr die Erbbauberechtig-

tengemeinschaft Rosenpark sein, danach hat er wieder sich selbst als Antragsteller angegeben.

Der Antragsteller hat erstinstanzlich nach Hauptsacheerledigung im übrigen noch beantragt,

1.

die Antragsgegnerin wird verpflichtet, Auskunft zu erteilen, 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 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 ggf. mit welchen Erbbauberechtigten in den Jahren 2004 und 2005 Ratenzahlungsvereinbarungen bzw. Forderungsteilverzichtsvereinbarungen 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 Verzichtsbetrag 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 ~~Kamran~~, 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 Hermann Wolf, vom 10.5.2006, Buchungstitel: Wohnung ~~620~~, Wohngeld 2004, aus Erstattung Sozialamt“, von einem unbekanntem Konto Nr. ~~25233463~~, BLZ ~~50060000~~ (Voba Rüsselsheim) bei dem es sich nicht um ein Konto des Sozialamtes handelt, auf das WEG-Konto Nr. ~~1229120~~ BLZ ~~50060000~~ (Voba Rüsselsheim), insbesondere wird der Antragsgegner verpflichtet, Auskunft zu erteilen darüber, aus welchem Grunde der freie Mitarbeiter, Herr Hermann Wolf, das Sozialamt veranlasste, eine Erstattung für die Wohnung ~~620~~ (Marktheidenfelder Weg 2-4) nicht korrekterweise an den selbstnutzenden Eigentümer der Wohnung (Herrn/Frau ~~30880~~) oder ein Gemeinschaftskonto zu überweisen, sondern auf ein Drittkonto außerhalb des Gemeinschaftsvermögens mit der Verfügungsberechtigung des Herrn Hermann Wolf (nämlich Konto Nr. ~~25233463~~, BLZ ~~50060000~~, 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 zu 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 hat erstinstanzlich Antragszurückweisung beantragt.

Sie ist der Auffassung, es mangle an der Aktivlegitimation.

Das Amtsgericht hat dem Antragsteller teilweise recht gegeben, wogegen sich die Antragsgegnerseite mit der Beschwerde richten.

Sie beantragt,

den Beschluss des Amtsgericht Offenbach vom 1.3.2010 abzuändern und die

Anträge insgesamt zurückzuweisen.

Der Antragsteller beantragt,

die Beschwerde zurückzuweisen.

Die zulässige Beschwerde hat in der Sache keinen Erfolg.

Die von Antragsgegnerseite gerügte Aktivlegitimation ist gegeben. Der Antragsteller hat schlussendlich sich als Antragsteller angegeben, wozu er angesichts des Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung vom 26.1.2008 (eingereicht in 19 T 189/09) auch berechtigt war. Die Versammlung hat insbesondere die in den dort erwähnten Verfahren erfolgte Antragstellung gebilligt; daher ist auch der Zusatz „in Verfahrensstandschaft“ unschädlich, weil er erkennbar eine rechtliche Fehleinschätzung der Gemeinschaft darstellt, das tatsächlich gewollte aber dessen ungeachtet eindeutig hervortritt.

Die Ausführungen des Amtsgerichts, die von Antragsgegnerseite angegriffen wurden, und die sich zum Obsiegen des Antragstellers verhalten, begegnen keinen rechtlichen Bedenken.

Zwar wäre bei einer reinen Auskunftsklage ggf. der Vortrag der Antragsgegnerseite, sie könne nicht mehr als geäußert mitteilen, rechtlich bedeutsam und dann ggf. noch durch eine Versicherung zu untermauern, vorliegend geht es aber im Ergebnis um eine Rechenschaftspflicht, die zu erfüllen ist. Es obliegt daher auch im Falle, dass die Unterlagen nicht mehr zur Verfügung stehen, dem Auskunftsschuldner, weggegebene Unterlagen zurückzufordern oder Auskunftsansprüche gegen Dritte geltend zu machen (vgl. Palandt Rdnr. 9 zu § 259)

Die Kostenentscheidung folgt aus § 47 WEG a.F.. Sie berücksichtigt den Grundsatz, dass eine Erstattung außergerichtlicher Kosten Ausnahmefällen vorbehalten bleibt.

Den Beschwerdewert hat die Kammer gem. § 48 a.F. WEG ermittelt.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Entscheidung kann das Rechtsmittel der sofortigen weiteren Beschwerde eingelegt werden, sofern der Gegenstand der Beschwerde 750 € übersteigt.

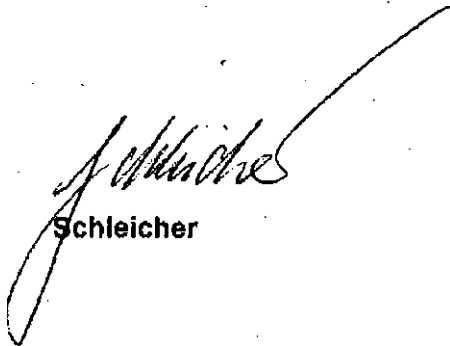
Das Rechtsmittel ist innerhalb von zwei Wochen ab Bekanntmachung der Entscheidung durch Verlesen oder durch Zustellung wahlweise beim

Amtsgericht Offenbach am Main, Kaiserstr. 16, 63065 Offenbach am Main

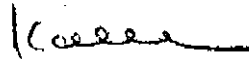
Landgericht Darmstadt, Mathildenplatz 13, 64283 Darmstadt,

Oberlandesgericht Frankfurt am Main, Zeil 42, 60313 Frankfurt am Main,

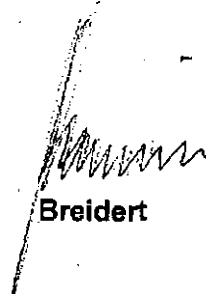
durch Einreichung einer Beschwerdeschrift oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines dieser Gerichte einzulegen. Die Beschwerdeschrift muss von einem Rechtsanwalt unterzeichnet sein.



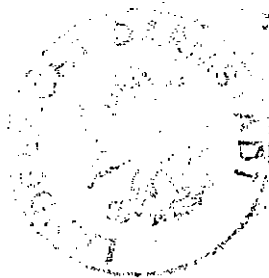
Schleicher



Kaben



Breidert



Ausgabe 151
Darmstadt, den 22. JAN 2012

Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle