

---

**Datum:** 30.07.2018  
**Gericht:** Amtsgericht Köln  
**Spruchkörper:** Abteilung 202  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 202 C 38/18  
**ECLI:** ECLI:DE:AGK:2018:0730.202C38.18.00

---

**Tenor:**

Die Beklagte wird verpflichtet, dem Kläger oder an seiner Stelle einer von ihm zu benennenden und zu beauftragenden Person, die der gesetzlichen Schweigepflicht (Rechtsanwalt und/oder Steuerberater) unterliegt, Einsicht in sämtliche Verwaltungsunterlagen betreffend die Verwaltung der Eigentümergeinschaft R-straße 86-94, K ab dem 1. Januar 2015 am Ort der Beklagten zu gewähren.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 1.500,- €.

---

**Tatbestand:**

1

Der Kläger ist Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft R-straße 86-94 in K, die Beklagte ist seit Jahresbeginn deren Verwalterin. Die Einheit des Klägers steht anteilig in seinem und dem Miteigentum seiner Ehefrau und seiner Tochter. Der Kläger und seine Ehefrau führen gegen ihre Tochter, mit der sie zerstritten sind, einen Rechtsstreit. § 4 Abs. 4 der Gemeinschaftsordnung lautet: „Geht das Wohnungseigentum oder das Teileigentum auf mehrere Personen über, so haben diese auf Verlangen des Verwalters einen Bevollmächtigten zu bestellen und dem Verwalter zu benennen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, entgegenzunehmen“. Der Kläger führte im Jahr 2017 gegen die frühere Verwalterin einen Rechtsstreit auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen. Das Amtsgericht Köln entschied mit Urteil vom 12. Dezember 2017 zum Aktenzeichen 215 C 88/17 zu seinen

2

Gunsten. Das daraufhin an die Vorverwalterin gestellte Begehren scheiterte, da diese die Verwaltungsunterlagen am 10. Januar 2018 und 13. Februar 2018 der Beklagten übergeben hatte. Der Kläger wandte sich daraufhin mit Schreiben vom 26. März 2018 an die Beklagte und erbat Einsichtnahme.

Der Kläger hat zunächst beantragt,

die Beklagte wird verpflichtet, ihm Einsicht in die Schriftwechsel-, Konten- / Bank- und Rechnungsunterlagen ab 1. Januar 2015 betreffend die Eigentümergemeinschaft R-straße 86-94, K am Ort der Beklagten, hilfsweise am Ort der Eigentümergemeinschaft R-straße 86-94, K zu gewähren.

Nunmehr beantragt er,

die Beklagte wird verpflichtet, ihm oder an seiner Stelle einer von ihm zu benennenden und zu beauftragenden Person, Einsicht in sämtliche Verwaltungsunterlagen betreffend die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft R-straße 86-94, K ab dem 1. Januar 2015 am Ort der Beklagten zu gewähren.

Der Kläger ist in der Auswahl seiner Hilfspersonen frei in seiner Entscheidung, der Kläger darf sich seines Sohnes als Hilfsperson bedienen.

Hilfsweise kann die Einsichtnahme am Ort des Verwaltungsobjekts durch den Kläger und seine Hilfsperson stattfinden.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie ist der Ansicht, der Kläger sei zur Erhebung der Klage nicht befugt, er bedürfe hierzu der Bevollmächtigung seitens der übrigen Bruchteilseigentümer seiner Einheit. Diese erteile die Tochter des Klägers nicht, sämtliche früheren Prozesse seien ohne deren Kenntnis und Zustimmung vorgenommen worden. Das Auskunftersuchen stelle ein Minus gegenüber Willenserklärungen und Zustellungen dar. Sie sei unter Zurückstellung größter Bedenken bereit, dem Kläger oder den beiden Miteigentümerinnen Einsicht zu gewähren, nicht hingegen dem Sohn. Er erhalte Hausverbot.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die von den Parteien eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 9. Juli 2018 verwiesen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist überwiegend begründet.

Als Wohnungseigentümer hat der Kläger nach §§ 675, 666 BGB in Verbindung mit dem Verwaltervertrag einen Anspruch gegen die Beklagte auf Gewährung von Einsicht in sämtliche Verwaltungsunterlagen. (Bundesgerichtshof, Urteil vom 11. Februar 2011 – V ZR 66/19 -, ZMR 2011, 898; Bärmann/Merle, Kommentar zum WEG, 12. Aufl., § 26 Rn. 132).

Der Kläger kann diesen Anspruch ohne Bevollmächtigung durch die übrigen Mitglieder der Bruchteilsgemeinschaft geltend machen. Gemäß § 1011 BGB ist jeder Miteigentümer berechtigt, Ansprüche aus dem Eigentum gegenüber Dritten in Ansehung der ganzen Sache

geltend zu machen. Die Bruchteilsgemeinschaft besteht darin, den oder die entsprechenden Miteigentumsanteile an der streitgegenständlichen Wohnungseigentümergeinschaft zu halten. In diesem Fall sind die §§ 1008 f. BGB neben den §§ 741 f. BGB vorrangig anzuwenden (Landgericht München, Urteil vom 12. Januar 2012 – 36 S 6417/11 -, ZWE 2012, 142 f.). Die Verwaltung darf das Recht des einzelnen Wohnungseigentümers auf Einsichtnahme nicht dadurch behindern, dass sie diesen zunächst auf die unter Umständen langfristige prozessuale Durchsetzung eines Zustimmungsanspruchs verweist. Auch bei entgegenstehenden Interessen der Mitglieder einer Bruchteilsgemeinschaft kann sich zudem ein berechtigtes Interesse schon daraus ergeben, dass die Einsichtnahme in die Belege für interne Ausgleichsforderungen unumgänglich ist, worauf es aber vorliegend nicht ankommt.

Dem steht auch nicht die Regelung der Gemeinschaftsordnung entgegen. Eine unmittelbare Anwendung auf den Fall der Einsichtnahme scheidet bereits aufgrund des Wortlauts aus, der sich auf Willenserklärungen und die Entgegennahme von Zustellungen bezieht. Die Einsichtnahme ist darüber hinaus, einen Auskunftsanspruch macht der Kläger nicht geltend, so dass dahinstehen kann, ob dieser anderen Voraussetzungen unterliegt, kein Minus, sondern ein Aliud und von der Vorschrift des § 4 Abs. 4 der Gemeinschaftsordnung nicht erfasst. 17

Der Kläger verfolgt seinen Anspruch auch nicht in schikanöser Weise. Denn die Beklagte befand sich bereits mehr als zwei Monate, bevor er sein Begehren an die Beklagte gerichtet hat, in Besitz umfangreicher Unterlagen, sämtliche Verwaltungsunterlagen waren ihr spätestens nahezu sechs Wochen vor der Anforderung des Klägers zugegangen. Angesichts des zuvor gerichtlich gegenüber der Vorverwaltung zuerkannten Einsichtnahmerechts ist dem Kläger ein längeres Zuwarten nicht zuzumuten gewesen. 18

Eine Beschränkung des mit der Klage verfolgten Anspruchs auf eine der Schweigepflicht unterliegenden Person war erforderlich, um den datenschutzrechtlichen Belangen der übrigen Miteigentümer gerecht zu werden. Da den Verwaltungsunterlagen persönliche Daten der übrigen Wohnungseigentümer zu entnehmen sind, insbesondere Anschriften, Kontostände, Bankverbindungen etc., kann die Einsichtnahme nicht jeder beliebigen Person bewilligt werden. Dass der Kläger aufgrund seiner gesundheitlichen Beeinträchtigungen der Unterstützung Dritter zur erfolgreichen Einsichtnahme bedarf ist gerichtsbekannt. Grundsätzlich bestünden auch keine Bedenken, den Sohn des Klägers zur Einsichtnahme beauftragen zu lassen, da dieser ohnehin in die gesamten Prozessführungen des Klägers involviert ist. Das beklagtenseits ausgesprochene Hausverbot, dessen Berechtigung dieser Stelle nicht der Prüfung unterliegt, verbietet dies indes, solange es ausgesprochen ist und Bestand hat. 19

Das Recht zur Einsichtnahme ist am Ort der Verwaltung auszuüben. 20

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 2 ZPO. 21

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergeht nach § 709 ZPO. 22

Streitwert: 1.000,- € 23

**Rechtsbehelfsbelehrung:** 24

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 25

26

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |    |
| 2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 27 |
| Die Berufung muss <b>innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung</b> dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten. | 28 |
| Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen.                                                                                                                                                                                         | 29 |
| Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Köln durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.                                                                                                                                                                   | 30 |
| Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.                                                                                                                                                                                                                                                      | 31 |

---