AG München, Endurteil v. 03.06.2024 – 1291 C 17860/23 WEG

Titel:

Kein unmittelbarer Anspruch des Wohnungseigentümers auf Auskehr der Einnahmen aus Vermietung von Gemeinschaftseigentum

Normenketten:

WEG § 16 Abs. 1 S. 1, S. 2, § 18 Abs. 1, Abs. 3, § 28 Abs. 2 S. 1
BGB § 242, § 683, § 812

Leitsätze:

1. Die aus der Vermietung der im Gemeinschaftseigentum stehenden Wohnungen erzielten Einnahmen stehen grds. allen Mitgliedern der GdWE gem. § 16 Abs. 1 Satz 1, 2 WEG a.F./n.F. anteilig zu. § 16 Abs. 1 Satz 1, 2 WEG a.F./n.F. räumt dem einzelnen Wohnungseigentümer keinen unmittelbaren Anspruch auf Auskehr des ihm gebührenden Anteils an den Mieteinnahmen ein. (Rn. 21 – 22) (redaktioneller Leitsatz)
2. Einnahmen aus der Vermietung von Gemeinschaftseigentum sind im Rahmen der Jahresabrechnung als Einnahmen zu verbuchen; konkrete Auszahlungsansprüche folgen erst aus einer entsprechenden Beschlussfassung nach § 28 Abs. 2 S. 1 WEG; auch Ansprüche nach den Vorschriften der Geschäftsführung ohne Auftrag oder bereicherungsrechtlichen Vorschriften scheiden aus. (Rn. 22 – 27) (redaktioneller Leitsatz)
3. Ein Auskunftsanspruch gegen einzelne Wohnungseigentümer kommt in Betracht, wenn ein einzelner Wohnungseigentümer über die Mieteinnahmen aus der Vermietung von Gemeinschaftseigentum deswegen im Unklaren ist, weil sich die Informationen ausschließlich im Zugriffsbereich der vermietenden Wohnungseigentümer befinden und dem Zugriff der Gemeinschaft entzogen sind. (Rn. 33) (redaktioneller Leitsatz)
4. Gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat die Einsicht in Verwaltungsunterlagen nach § 18 Abs. 4 WEG Vorrang vor der Geltendmachung von Auskunftsansprüchen. (Rn. 34) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Gemeinschaftseigentum, Anspruch, Jahresabrechnung, Wohnung, Auskunft, Zustimmung, Vermietung, Verfahren, Streitwert, Zahlung, Miteigentumsanteil, Vorlage, Hilfsantrag, Mieteinnahmen, kein Anspruch, ohne Auftrag, keinen Erfolg, Wohnungseigentum, Auskunftsanspruch, Beschlussanfechtungsklage, Beschlussersetzungsklage, Verjährung

Fundstellen:

ZMR 2025, 76
LSK 2024, 38722

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 128.031,17 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Der Kläger und die Beklagten sind neben weiteren Eigentümern jeweils Mitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft …. Der Klägerische Miteigentumsanteil beträgt 247,68/1.000. Die Beklagten verfügen innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft über die Mehrheit der Stimmen.

2
Die Beklagten haben auf dem Gebäude … zunächst anstelle des Flachdachs über dem 3. OG einen Dachstuhl errichtet. Dem zugrunde liegenden Beschluss der Eigentümerversammlung vom 10.05.2011 hat der Kläger nicht zugestimmt. Insoweit wird auf die Anlage K 10 verwiesen. Später haben die Beklagten in dem Dachraum über dem 3. OG 7 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von ca. 800 qm errichtet (Herstellungskosten ca. 2.500.000,00 €). Die Wohnungen stehen im Gemeinschaftseigentum. Die Beklagten vermieten mit Kenntnis der jeweiligen Hausverwaltungen 5 der Wohnungen im 4. OG und vereinnahmen die Miteinkünfte für sich. Der Kläger beteiligt sich nicht an den laufenden Kosten.

3
Nachdem der Kläger die Beklagten im Dezember 2020 erfolglos zur Vorlage der Mietverträge bzw. Benennung der Höhe der vereinnahmten Mietzinsen aufgefordert hatte, erhielt er 2023 über die neu eingesetzte Hausverwaltung die Mietverträge, vorgelegt als Anlagen K 4-K 8.

4
Die monatlichen Mieten betragen für die Wohnung Nr. 501 1.730,00 €, für die Wohnung Nr. 504 1.640,00 €, für die Wohnung Nr. 505 2.620,00 €, für die Wohnung Nr. 506 1.445,00 € und für die Wohnung Nr. 507 1.795,00 €. Für die Wohnungen Nr. 501, Nr. 505 und Nr. 507 werden seit 2018 Mieteinnahmen erzielt.

5
Der Kläger behauptet, dass auch für die Wohnungen Nr. 504 und Nr. 506 bereits seit 2018 Mieteinnahmen erzielt werden.

6
Mit anwaltlichem Schreiben vom 10.03.2023 wurden die Beklagten erfolglos aufgefordert, bis zum 31.03.2023 128.031,17 € an den Kläger zu bezahlen.

7
Die Beklagten haben für die Jahre 2018 und 2019 die Einrede der Verjährung erhoben.

8
Der Kläger ist der Ansicht, dass ihm ein Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung auf Auskehr anteiliger Mietzinsansprüche gegen die Beklagten zustehe. Die Aktivlegitimation ergebe sich daraus, dass die durch die Vermietung der im Gemeinschaftseigentum stehenden Wohnungen erzielten Einnahmen grundsätzlich allen Mitgliedern der Wohnungseigentümergemeinschaft gemäß § 16 Abs. 1 WEG anteilig zustünden. Insoweit verweist der Kläger auf die Entscheidungsgründe des Urteils des Landgerichts München I vom 26.06.2019 im Verfahren 1 S 5268/18 WEG zwischen dem Kläger und den übrigen Eigentümern der Wohnungseigentümergemeinschaft … (Anlage K 1). Der Rechtsstreit betraf ebenfalls die Wohnungen im 4. OG. Darüber hinaus sei der Kläger gemäß § 18 Abs. 3 WEG aktivlegitimiert. Die gerichtliche Geltendmachung der Zahlungsansprüche sei notwendig, um deren Verjährung abzuwenden und weil die Wohnungseigentümergemeinschaft, die von den Beklagten majorisiert werde, keinerlei Maßnahmen gegenüber den Beklagten unternommen habe.

9
Der Kläger beantragt nach Klageerweiterung:

1. Die Beklagten werden samtverbindlich verurteilt an den Kläger € 128.031,17 nebst Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten seit dem 01.04.2023 sowie vorgerichtliche Anwaltsgebühren in Höhe von € 2.874,92 zu bezahlen.

Hilfsantrag:

2. Die Beklagten werden samtverbindlich verurteilt, an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergemeinschaft … € 128.031,17 nebst Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten seit dem 01.04.2023 sowie vorgerichtliche Anwaltsgebühren in Höhe von € 2.874,92 zu bezahlen.

3. Die Beklagten werden samtverbindlich verurteilt, dem Kläger sowie der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergemeinschaft … Auskunft zu erteilen, welche Mietzinsen sie wann durch die Vermietung der Wohnung Nr. 504 in der … monatlich und aufsummiert im Zeitraum vom 01.01.2018 bis zum 31.03.2022 erzielt haben unter Vorlage der diesen Zeitraum betreffenden Mietverträge.

4. Die Beklagten werden samtverbindlich verurteilt, dem Kläger sowie der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer der Eigentümergemeinschaft … in M. Auskunft zu erteilen, welche Mietzinsen sie wann durch die Vermietung der Wohnung Nr. 506 monatlich im Zeitraum vom 01.01.2018 bis 14.08.2020 erzielt haben unter Vorlage der diesen Zeitraum betreffenden Mietverträge.

10
Die Beklagten beantragen

Klageabweisung

11
Die Beklagten behaupten, der Kläger habe sich nicht an den Herstellungskosten beteiligt.

12
Die Beklagten sind der Ansicht, dass es bereits an der Aktivlegitimation für den geltend gemachten Zahlungs- und Auskunftsanspruch fehle. Da gemäß § 18 Abs. 1 WEG ausschließlich die Wohnungseigentümergemeinschaft für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums zuständig sei, wäre die Wohnungseigentümergemeinschaft Gläubigerin des vom Kläger behaupteten und geltend gemachten Zahlungsanspruchs. Es gebe auch kein Recht auf Auskunft für die Wohnungseigentümergemeinschaft. § 18 Abs. 3 WEG sei nicht einschlägig. Insbesondere begründe die Erhebung der Einrede der Verjährung keine Notgeschäftsführungsbefugnis, da dem Kläger die Vermietung der Wohnungen seit Jahren bekannt sei.

13
Darüber hinaus stehe dem Kläger infolge einer fehlender Zustimmung zur baulichen Veränderung gemäß § 16 Abs. 6 Satz 1 WEG a.F. kein Anspruch auf Auskehr von Nutzungen zu. Hiergegen wendet der Kläger ein, dass sich die Beklagten auf diese Norm nicht berufen könnten, weil dies dem eigenen Vortrag im Verfahren Az. 481 C 15077/11 WEG vor dem Amtsgericht München, das ebenfalls einen Rechtsstreit zwischen dem Kläger und den übrigen Eigentümern der Wohnungseigentümergemeinschaft … betreffend das 4. OG zum Gegenstand hatte, widerspreche (Anlage K 10).

14
Nach Ansicht der Beklagten könne der Kläger außerdem nur an den Nutzungen beteiligt sein, wenn er sich auch anteilig an den Herstellungskosten und an den laufenden Kosten beteilige. Schließlich ist die Klageforderung nach Ansicht der Beklagten der Höhe nach unschlüssig.

15
Im Übrigen wird auf die jeweiligen Schriftsätze der Parteien mit Anlagen verwiesen. Die Parteien haben mit Schriftätzen vom 26.03.2024 und 08.04.2024 einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren zugestimmt.

Entscheidungsgründe

16
Die zulässige Klage ist unbegründet.

A.

17
Das Amtsgericht München als Wohnungseigentumsgericht ist örtlich und sachlich ausschließlich zuständig, §§ 23 Nr. 2c GVG, 43 Abs. 2 Nr. 1 WEG.

B.

18
I. Der Kläger hat gegen die Beklagten keinen Anspruch auf Zahlung von 128.031,17 € an die Beklagten (Klageantrag 1) oder an die Wohnungseigentümergemeinschaft (Klageantrag 2: Hilfsantrag). Die Beklagten sind nicht verpflichtet, die von ihnen durch die Vermietung der Wohnungen im 4. OG erzielten Einnahmen in der Höhe des klägerischen Miteigentumsanteils an den Kläger oder auf Aufforderung des Klägers an die Wohnungseigentümergemeinschaft herauszugeben.

19
Es kann dahinstehen, ob der gesamte Sachverhalt nach der alten Rechtslage zu beurteilen ist, weil Mieteinnahmen durchgehend seit 2018 geltend gemacht werden (Dauersachverhalt) oder ob für den

Sachverhalt teilweise das nach in Krafttreten des WEMoG zum 01.12.2020 geltende Recht Anwendung findet, soweit anteilige Miteinnahmen ab Dezember 2020 geltend gemacht werden. Denn die rechtliche Beurteilung des Sachverhalts führt nach altem wie neuem Recht zum selben Ergebnis.

20
1. Ein Anspruch des Klägers auf Auszahlung der Mieteinnahmen in Höhe des Eigentumsanteils ergibt sich nicht aus § 16 Abs. 1 S. 1, 2 WEG a.F./n.F.

21
Dem Kläger ist insoweit zuzustimmen, als die aus der Vermietung der im Gemeinschaftseigentum stehenden Wohnungen erzielten Einnahmen grundsätzlich allen Mitgliedern der Wohnungseigentümergemeinschaft gemäß § 16 Abs. 1 S. 1, 2 WEG a.F./n.F. anteilig zustehen. Auch nach der alten Rechtslage waren die Nutzungen des Gemeinschaftsvermögens erfasst (BGH NJW 2014, 145, Rn. 7). Die Neuregelung wurde nur terminologisch angepasst. Inhaltliche Änderungen ergeben sich dadurch nicht (BT-Drs. 10/18791, S. 55). Eine von der gesetzlichen Regelung abweichende Vereinbarung wurde nicht vorgetragen. § 16 Abs. 6 Satz 1 WEG a.F. dürfte einer Beteiligung des Klägers an den Mieteinnahmen nicht entgegenstehen, da der entsprechende Beschluss nur die Veränderung des Daches und nicht die Errichtung von Wohnraum betraf (Anlage K 10). Letztlich kann dies jedoch dahinstehen.

22
Denn § 16 Abs. 1 S. 1, 2 WEG a.F./n.F. räumt dem einzelnen Wohnungseigentümer keinen unmittelbaren Anspruch auf Auskehr des ihm gebührenden Anteils an den Mieteinnahmen ein. Im Rahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung sind Einnahmen zunächst zur Deckung der Lasten und Kosten i.S.v. § 16 Abs. 2 WEG a.F./§ 16 Abs. 2 S. 1 WEG n.F. zu verwenden. Deshalb gebührt den Wohnungseigentümern von vornherein nur ein Anteil am Reinertrag nach Abzug der Lasten und Kosten. Die Einnahmen werden in der Jahresabrechnung den Ausgaben gegenübergestellt und nach Maßgabe des jeweils geltenden Verteilungsschlüssels auf die einzelnen Wohnungseigentümer verteilt. Ein Guthaben kann – wie sonstige Einnahmen der Wohnungseigentümergemeinschaft – der Instandhaltungsrücklage zugeführt, zur Deckung der laufenden Kosten verwendet oder an die Wohnungseigentümer ausgekehrt werden. Konkrete Auszahlungsansprüche folgen erst aus einer entsprechenden Beschlussfassung nach § 28 Abs. 5 WEG a.F. ggf. i.V.m. § 21 Abs. 7 WEG a.F. ./. § 28 Abs. 2 S. 1 WEG n.F. (zum alten Recht: BGH NJW 2014, 145, 146, Rn. 15; z.B. Bärmann/Becker, 13. Aufl. 2015, WEG § 16, Rn. 5, 17; § 28, Rn. 184; LG Berlin, BeckRS 2018, 40306 Rn. 10; zum neuen Recht: z.B. Bärmann/Becker, 15. Aufl. 2023, WEG § 16 Rn. 22; insgesamt am Bsp. Mieteinnahmen: Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021, Kap. 7, Rn. 15 f.).

23
Der einzelne Wohnungseigentümer ist dadurch nicht rechtsschutzlos gestellt. Er kann im Rahmen der Beschlussanfechtungsklage gegen Beschlüsse gem. § 28 Abs. 5 WEG a.F./§ 28 Abs. 2 S. 1 WEG n.F. klären, ob der Verteilerschlüssel den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Auch der Beschluss, einen Überschuss nicht auszukehren, sondern der Erhaltungsrücklage zuzuführen, kann im Wege der Beschlussanfechtungsklage daraufhin überprüft werden, ob er den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht (Bärmann/Becker, 15. Aufl. 2023, WEG § 16 Rn. 22). Soweit einzelne Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergemeinschaft Einnahmen aus der Vermietung von Gemeinschaftseigentum vorenthalten, indem sie die Mieteinnahmen für sich behalten, ist die Wohnungseigentümergemeinschaft gehalten, im Rahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens gem. § 9 a Abs. 3 WEG i.V.m. § 18 Abs. 1 WEG n.F. entsprechende Ansprüche gegenüber den vermietenden Eigentümern geltend zu machen und ggf. durchzusetzen. Der einzelne Wohnungseigentümer hat nur gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft einen Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens gem. § 9 a Abs. 3 WEG i.V.m. § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG. Bleibt die Wohnungseigentümergemeinschaft untätig, kann der einzelne Wohnungseigentümer seinen Anspruch gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft gerichtlich geltend machen. Er kann auch einen Beschluss der Wohnungseigentümer über die Durchführung der erforderlichen Maßnahme herbeiführen. Findet der Antrag in der Wohnungseigentümerversammlung nicht die erforderliche Mehrheit, kann er die Beschlussersetzungsklage gem. § 44 Abs. 1 S. 2 WEG n.F. erheben. Bei Bedarf kommt der Erlass einer einstweiligen Verfügung in Betracht. Den Vollzug des von den Wohnungseigentümern gefassten bzw. durch gerichtliches Gestaltungsurteil herbeigeführten Beschlusses kann der einzelne Wohnungseigentümer von dem Verwalter als dem gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG n.F. zuständige

Vollzugsorgan verlangen. Vor der WEG-Reform war dies entsprechend in § 21 Abs. 4, Abs. 8 WEG a.F. und § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG a.F. geregelt (vgl. auch BGH ZWE 2019, 488, Rn. 16).

24
2. Ein Anspruch des Klägers gegen die Beklagten nach den Vorschriften der Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 683 ff. BGB) oder bereicherungsrechtlichen Vorschriften (§§ 812 ff. BGB) scheidet ebenfalls aus. Denn gem. § 9 a Abs. 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 WEG obliegt die Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Für die speziellen Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes wird auf die Ausführungen unter Ziffer B.I.1 verwiesen. Könnte der einzelne Wohnungseigentümer entgegen diesen speziellen Vorschriften und Kompetenzverteilungen über die allgemeinen Vorschriften des Zivilrechts doch direkt die Auskehr von anteiligen Mieteinnahmen aus der Vermietung von Gemeinschaftseigentum verlangen, würden die speziellen Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes unterlaufen. Hierfür besteht kein Bedarf. Zwar lag der Entscheidung des BGH ZWE 2019, 488 ein anderer Sachverhalt zugrunde. Dort ging es um Ersatzansprüche bei eigenmächtigen Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum. Die allgemeinen Erwägungen (a.a.O., Rn. 16) sind jedoch auf den vorliegenden Sachverhalt übertragbar:

25
Auch vorliegend ist es dem Kläger zumutbar, dass durch das Wohnungseigentumsgesetz vorgegebene Verfahren einzuhalten. Das Gericht verkennt nicht, dass der durch das Wohnungseigentumsgesetz vorgegebene Weg für den Kläger mühsam ist. Prozessökonomische Überlegungen rechtfertigen es grundsätzlich jedoch nicht, von der Anwendung der im Wohnungseigentumsgesetz für das Innenverhältnis der Wohnungseigentümer und das Finanzsystem der Wohnungseigentümergemeinschaft getroffenen Regelungen abzusehen. So hat der BGH für Zweiergemeinschaften entschieden, dass die Ausübung der Eigentümerbefugnisse den üblichen Verwaltungsregeln (§§ 20 ff. WEG a.F. = §§ 18 ff. WEG n.F.) unterliegen und es nicht gegen das Gebot eines effektiven Rechtsschutzes verstößt, den Wohnungseigentümer auf die vom Gesetz ausdrücklich vorgesehene Beschlussersetzungsklage zu verweisen. Dass die Rechtsverfolgung hiernach aufwändiger ist […] weil u.U. – je nach dem weiteren Verhalten des anderen Miteigentümers – mehrere Prozesse geführt werden müssen, bedeutet nicht, dass die Rechtsverfolgung nur noch „theoretisch“ möglich ist (BGH NZM 2021, 146, Rn. 15). Gemessen an diesen Grundsätzen, die auf den vorliegenden Sachverhalt übertragbar sind, da die Beklagten innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft über die Mehrheit der Stimmen verfügen, besteht für die Gewährleistung effektiven Rechtsschutzes zugunsten des Klägers kein Bedarf, ihm ausnahmsweise einen direkten Auszahlungsanspruch einzuräumen.

26
Gegen eine Ausnahme von dem Grundsatz, das im Wohnungseigentumsgesetz vorgesehene Verfahren einzuhalten, spricht auch folgendes: Gibt es wie vorliegend neben den vermietenden Wohnungseigentümem nicht nur einen, sondern mehrere Wohnungseigentümer, denen gem. § 16 Abs. 1 S. 1, 2 WEG a.F./n.F. grundsätzlich ein Anteil an den Mieteinnahmen zusteht, müsste man auch diesen einen direkten Auszahlungsanspruch gegen die vermietenden Eigentümer einräumen. Dies hätte – wenig prozessökonomisch – zur Folge, dass beispielsweise die Frage der richtigen Verteilung der Mieteinnahmen – ggf. Gegenstand mehrerer getrennter Prozesse wäre.

27
In der vorliegenden Fallkonstellation darf der Wohnungseigentümergemeinschaft außerdem nicht die Möglichkeit genommen werden, zu beschließen, einen Überschuss nicht auszukehren, sondern zur Deckung der laufenden Kosten zu verwenden oder der Instandhaltungsrücklage zuzuführen.

28
3. Die Voraussetzungen des § 18 Abs. 3 WEG liegen nicht vor. Die Geltendmachung von Zahlungsansprüchen ist nicht notwendig, um die Verjährung abzuwenden und auch nicht, um einer etwaigen Majorisierung durch die Beklagten entgegenzutreten. Die Vermietung durch die Beklagten war dem Kläger nach eigenem Vortrag von Anfang an bekannt. Er hätte die unter Ziffer B.I.1 beschriebenen rechtlichen Schritte also von Anfang an einleiten können und eine unzulässige Majorisierung im Rahmen von Beschlussanfechtungsklagen gegen die jeweiligen Beschlüsse einwenden können. Im Übrigen wird auf die Ausführungen unter Ziffer B.I.2 verwiesen.

29

4. Da bereits aus den genannten Gründen kein Zahlungsanspruch besteht, können wegen fehlender Entscheidungserheblichkeit sowohl der bestrittene Klägervortrag, für die Wohnungen Nr. 504 und Nr. 506 würden die Beklagten bereits seit 2018 Mieteinnahmen erzielen, und der bestrittene Beklagtenvortrag, der Kläger habe sich nicht an den Herstellungskosten beteiligt, unterstellt werden. Mangels Entscheidungserheblichkeit war insbesondere auch auf die Frage der teilweisen Verjährung nicht einzugehen.

30
5. Aufgrund der Ausführungen unter Ziff. B. I. 1-3 kann auch der Hilfsantrag keinen Erfolg haben.

31
6. Da der Kläger keinen Zahlungsanspruch hat, hat er auch keinen Anspruch auf die geltend gemachten Zinsen und die vorgerichtlichen Kosten der Beauftragung seines Prozessbevollmächtigten.

32
II. Der Kläger hat gegen die Beklagten auch keinen Anspruch auf Auskunft über die Mieteinnahmen im Zeitraum vom 01.01.2018 bis zum 31.03.2022 (Wohnung Nr. 504) (Klageantrag 3) und im Zeitraum vom 01.01.2018 bis 14.08.2020 (Wohnung Nr. 506) (Klageantrag 4) unter Vorlage der diesen Zeitraum betreffenden Mietverträge an den Kläger oder an die Wohnungseigentümergemeinschaft.

33
Aus Sicht des Gerichts kommt zwar ein Auskunftsanspruch gegen einzelne Wohnungseigentümer aus dem Gemeinschaftsverhältnis an sich oder auf Grundlage von § 242 BGB in Betracht, wenn ein (nicht vermietender) einzelner Wohnungseigentümer deswegen über die Mieteinnahmen aus der Vermietung von Gemeinschaftseigentum im Unklaren ist, weil sich die Informationen ausschließlich im Zugriffsbereich der vermietenden Wohnungseigentümer befinden und dem Zugriff der Gemeinschaft entzogen sind. Dies lässt sich dem Sachvortrag des Klägers jedoch nicht entnehmen. Vielmehr hat der Kläger selbst vorgetragen, dass die alte Hausverwaltung seit Jahren Kenntnis von der Vermietung der Wohnungen im 4. OG hatte und die neue Hausverwaltung die Mietverträge an den Kläger auf Aufforderung herausgegeben hat. Daher war vorliegend nicht zu entscheiden, ob ein solcher Auskunftsanspruch gegen einzelne Wohnungseigentümer immer durch die Wohnungseigentümergemeinschaft geltend gemacht werden muss und der einzelne Wohnungseigentümer nur einen Anspruch gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft auf Geltendmachung und Durchsetzung eines solchen Auskunftsanspruchs hat oder ob ein Auskunftsanspruch ausnahmsweise auch unter Wohnungseigentümern direkt geltend gemacht werden kann bzw. ob der einzelne Wohnungseigentümer ausnahmsweise Auskunft an die Wohnungseigentümergemeinschaft verlangen kann.

34
Gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat zudem die Einsicht in die Verwaltungsunterlagen gem. § 18 Abs. 4 WEG Vorrang vor der Geltendmachung von Auskunftsansprüchen. D.h. ergänzende Auskunftsansprüche sind erst zu prüfen, wenn sich einem Wohnungseigentümer nach einer Einsichtnahme noch Fragen stellen. Das Recht auf „Einsichtnahme“ gemäß § 18 Abs. 4 WEG bedeutet nicht zugleich ein allgemeines Recht auf Auskunft und Erläuterung (Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 18 Rn. 120-124, vgl. auch LG Frankfurt ZWE 2022, 86).

35
Vorliegend ist aufgrund des Sachvortrags des Klägers, wie soeben dargelegt, nicht erkennbar, dass der Kläger die hier gewünschten Informationen nicht durch Einsicht in die Verwaltungsunterlagen beschaffen könnte.

36
III. Den Parteien war im Hinblick auf die Schriftsätze vom 06.05.2024 und 07.05.2024 jeweils keine weitere Stellungnahmefrist einzuräumen. Der Schriftsatz der Beklagten vom 06.05.2024 enthält keine weiteren Ausführungen. Der Schriftsatz des Klägers vom 07.05.2024 konkretisiert im Wesentlichen die in den vorangegangenen Schriftsätzen geäußerten Rechtsansichten. Soweit der Kläger im Hinblick auf den Beklagtenschriftsatz vom 27.02.2024 ausführt, die Beklagten behaupteten wahrheitswidrig, sie würden die mit Nr. 504 und 506 bezeichneten Wohnungen nicht vermieten, haben die Beklagten dies aus Sicht des Gerichts unstreitig gestellt, indem sie diesen Vortrag nach Übersendung der Anlagen K 1-K 9 durch das Gericht nicht mehr bestritten haben.

37
IV. Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 S. 2 ZPO.

38
Der Streitwert wurde auf den geltend gemachten Hauptsachebetrag festgesetzt. Für die Auskunftsansprüche wurde kein gesonderter Streitwert angesetzt. Zwar ist grundsätzlich ein Bruchteil vom Wert des Anspruchs, dessen Geltendmachung er vorbereiten soll, anzusetzen (BGH NJW 2016, 714). Die Mieteinnahmen für die Wohnungen Nr. 504 für den Zeitraum vom 01.01.2018 bis zum 31.03.2022 und Nr. 506 für den Zeitraum vom Zeitraum vom 01.01.2018 bis 14.08.2020 sind bei der Berechnung der Klageforderung Ziff. 1 vorliegend jedoch bereits berücksichtigt.