DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 15w181_06
letzte Aktualisierung: 22.2.2007

OLG Hamm, 22.2.2007 - 15 W 181/06

WEG § 27

Kein Zurückbehaltungsrecht des früheren WEG-Verwalters aus Vergütungsansprüchen gegen Herausgabe von Verwalterunterlagen

1. Steht fest, dass der frühere Wohnungseigentumsverwalter bestimmte Unterlagen in Besitz hatte, so kann er sich gegenüber dem Herausgabeverlangen der Wohnungseigentümer nicht dadurch erfolgreich verteidigen, den fortbestehenden Besitz pauschal in Abrede zu stellen in Verbindung mit der Erklärung, weitere Angaben über den Verbleib der Unterlagen nicht machen zu können.

2. Gegenüber dem Anspruch der Wohnungseigentümer auf Herausgabe von Verwaltungsunterlagen steht dem früheren Verwalter ein Zurückbehaltungsrecht wegen Vergütungsansprüchen nicht zu.

OBERLANDESGERICHT HAMM

BESCHLUSS

15 W 181/06 OLG Hamm
5 T 76/05 LG Münster
3 II 12/05 WEG AG Rheine

In der Wohnungseigentumssache

NK: WEG § 27, BGB § 273, BGB § 283 a.F., BGB § 275 Abs.1, BGB § 667, BGB § 675
Leitsatz:

Stichworte:

1) Steht fest, dass der frühere Wohnungseigentumsverwalter bestimmte Unterlagen in Besitz hatte, so kann er sich gegenüber dem Herausgabeverlangen der Wohnungseigentümer nicht dadurch erfolgreich verteidigen, den fortbestehenden Besitz pauschal in Abrede zu stellen in Verbindung mit der Erklärung, weitere Angaben über den Verbleib der Unterlagen nicht machen zu können.

2) Gegenüber dem Anspruch der Wohnungseigentümer auf Herausgabe von Verwaltungsunterlagen steht dem früheren Verwalter ein Zurückbehaltungsrecht wegen Vergütungsansprüchen nicht zu.

Der 15. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Hamm hat am 22. Februar 2007 auf die sofortige weitere Beschwerde des Beteiligten zu 15) vom 29. Mai 2006 gegen den

Beschluss der 5. Zivilkammer des Landgerichts Münster vom 2. Mai 2006

beschlossen:

Der angefochtene Beschluss wird teilweise aufgehoben, soweit das Landgericht den Beteiligten zu 15) zur Herausgabe des Wirtschaftsplans und der Wohngeldabrechnung für 2003 verpflichtet hat. Im übrigen wird der Beschluss aus Klarstellungsgründen aufgehoben und insgesamt neu gefasst:

I. Dem Beteiligten zu 15) wird aufgegeben, an die Beteiligten zu 1) bis 14) zu Händen ihrer Verwalterin T, A 1, ####1 I5, folgende Unterlagen betreffend die Wohnungs- und Teileigentumsanlage C-Stiege - 9 in S herauszugeben:

1. sämtliche Originale der Kontoauszüge des während seiner Verwaltungstätigkeit vom 01.09.2002 bis zum 30.07.2004 für die Eigentümergemeinschaft geführten Bankkontos bei der Stadtsparkasse S mit der Kontonummer XXXXXX,
2. sämtliche Originale der Kontoauszüge des vom 01.01.2003 bis zum 30.07.2004 für die Eigentümergemeinschaft geführten Bankkontos bei der Stadtsparkasse S mit der Kontonummer XXXXXX,
3. Rechnungen und Belege zu den auf dem Konto XXXXXX der Stadtsparkasse S erfolgten Buchungen,
4. die Original-Protokolle der während seiner Verwaltungstätigkeit durchgeführten und von ihm geleiteten Eigentümerversammlungen,
5. sämtliche Original-Protokolle der vor seiner Amtszeit durchgeführten Eigentümerversammlungen,
6. die Einladungen zu den während seiner Verwaltungstätigkeit durchgeführten Eigentümerversammlungen,
7. sämtliche Anwesenheitslisten für die vor und während der Amtszeit des Antragsgegners durchgeführten Eigentümerversammlungen,
8. die Unterlagen über die von ihm für die Eigentümergemeinschaft geführten Gerichtsverfahren, und zwar
   - Amtsgericht Rheine 3 II 16/01, 3 II 13/02, 3 II 16/02, 3 II 4/03, 3 II 6/03, 3 II 8/03, 3 II 9/03, 3 II 13/03, 3 II 9/04, 3 III 12/04, 3 II 15/04, 3 II 19/04 und 3 II 23/04 sowie
   - Landgericht Münster 3 T 67/02, 3 T 26/03, 3 T 66/03, 16 O 182/04, 16 O 99/04 und 11 O 202/04,
9. sämtliche Originale der Kostenbelege der für die Gemeinschaft geführten Gerichtsverfahren,
10. den Schriftverkehr mit einzelnen Wohnungseigentümern,
11. die geltende Teilungserklärung,
12. die beabsichtigte neue Teilungserklärung,
13. sämtlichen Schriftverkehr mit der Stadt S,
14. sämtlichen Schriftverkehr mit der Vorverwalterin O & V GmbH,
15. sämtlichen Schriftverkehr mit der W und der Hypo R Bank,
16. sämtlichen Schriftverkehr mit der Gebäudeversicherung Deutscher I6,
17. sämtlichen Schriftverkehr mit Rechtsanwalt I4 wegen der Übernahme laufender Gerichtsverfahren der Gemeinschaft.

II. Der Beteiligte zu 15) wird weiter verpflichtet, den Beteiligten zu 1) bis 14) Abrechnung über die von ihm für die Eigentümergemeinschaft in der Zeit vom 01.09.2002 bis zum 30.07.2004 geführten Bankkonten zu Händen der Verwalterin zu erteilen.

Die Gerichtskosten des Verfahrens der sofortigen weiteren Beschwerde werden dem Beteiligten zu 15) auferlegt, der auch den übrigen Beteiligten die ihnen im Verfahren der weiteren Beschwerde entstandenen außergerichtlichen Kosten zu erstatten hat.

Der Geschäftswert wird auf 5.000 Euro festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Die Beteiligten zu 1) bis 14) sind die Mitglieder der eingangs genannten Anlage, die von der Beteiligten zu 13) verwaltet wird. Zuvor war der Beteiligte zu 15) bis zur Niederlegung dieses Amtes zum 31.07.2004 Verwalter der Wohnungseigentumsanlage.

Im Juli und September 2004 übergab der Beteiligte zu 15) der neuen Verwalterin Unterlagen betreffend die Verwaltung, die ihm zur Ausübung seiner Tätigkeit als Verwalter überlassen worden waren. Diese Unterlagen wurden dem Beteiligten zu 15) auf sein Verlangen hin im Dezember 2004 wieder ausgehändigt, damit er die Jahresabrechnungen für 2002 und 2003 erstellen konnte.

Mit Schreiben vom 01.02.2005 hat die Wohnungseigentümergemeinschaft unter Fristsetzung bis zum 08.02.2005 die Herausgabe der Verwaltungsunterlagen verlangt. Eine Herausgabe erfolgte jedoch trotz erneuter Fristsetzung bis zum 09.03.2005 in der Folgezeit nicht.

Mit ihrem Antrag vom 05.10.2004 haben die Beteiligten zu 1) bis 14) von dem Beteiligten zu 15) die Herausgabe der in der Formel des angefochtenen Beschlusses im Einzelnen aufgeführten Unterlagen begehrt. Der Beteiligte zu 15) hat seine Verpflichtung zur Herausgabe nicht bestritten, sich jedoch auf ein Zurückbehaltungsrecht wegen ihm noch zustehender Verwaltervergütung und Auslagen berufen.

Durch Beschluss vom 27.07.2005 hat das Amtsgericht den Beteiligten zu 15) verpflichtet,

1.
an die Antragsteller zu Händen der Verwalterin, Frau T, Am Dewesberg 1, ####1 I5,

die in seinem Besitz befindlichen Unterlagen betreffend die Verwaltung der Wohnungseigentumsanlage C-Stiege-9 in ####2 S herauszugeben, und zwar im einzelnen:

a) die Unterlagen betreffend die bei der Stadtsparkasse S für die Eigentümergemeinschaft geführten Konten, insbesondere die Konten mit den Nummern: XXXXXX und XXXXXX,

b) die Unterlagen betreffend die von dem Antragsgegner für die Eigentümergemeinschaft geführten gerichtlichen Verfahren, insbesondere
- Amtsgericht Rheine 3 II 16/01, 3 II 13/02, 3 II 16/02, 3 II 4/03, 3 II 6/03, 3 II 8/03, 3 II 9/03, 3 II 13/03, 3 II 9/04, 3 III 12/04, 3 II 15/04, 3 II 19/04 und 3 II 23/04 sowie
- Landgericht Münster 3 T 67/02, 3 T 26/03, 3 T 66/03, 16 O 182/04, 16 O 99/04 und 11 O 202/04;

c) die Unterlagen betreffend die Buchhaltung der Eigentümergemeinschaft, die Kontoauszüge der Wohnungseigentümer und der einzelnen Konten, Rechnungen, Mahnungen, Entwurf des Wirtschaftsplans 2004, Schriftverkehr mit den Eigentümern und Versicherungen, Schriftverkehr mit der Vorverwalterin O & V in S, Schriftverkehr mit der W, Schriftverkehr mit der Stadt S, mit den Mietern des Miteigentümers B, Schriftverkehr mit den Stadtwerken S und deren Anwälte, Schriftverkehr mit dem Deutschen I6 als Gebäudeversicherer, diverse Handwerkerrechnungen, Schriftverkehr mit Rechtsanwalt I4 betreffend die Übernahme laufender Gerichtsverfahren der Eigentümergemeinschaft, Einladungen zu Eigentümerversammlungen, zugehörige Versammlungsprotokolle, Vollmachten der Eigentümer, Schriftverkehr mit den Rechtsanwälten Laumann und anderen;

2.

den Antragstellern Abrechnung über die von ihm für die Eigentümergemeinschaft geführten Bankkonten zu Händen der Verwalterin zu erteilen.

Zur Begründung hat es im Kern ausgeführt, als ehemaliger Verwalter sei der Beteiligte zu 15) zur Herausgabe der Verwaltungsunterlagen zeitnah verpflichtet, da diese im Eigentum der Wohnungseigentümergemeinschaft stünden und der Verwalter die Unterlagen nur treuhänderisch verwaltet habe. Dies gelte auch für die Kontounterlagen, da der Verwalter insoweit nicht aus eigenem Recht, sondern nur in eigenem Namen für die Gemeinschaft gehandelt habe. Dem Beteiligten zu 15) stehe auch kein Zurückbehaltungsrecht wegen etwaiger Verwaltervergütungsansprüche an den Unterlagen zu, da diese nicht in seinem Eigentum stünden. Der Anspruch auf Abrechnung ergebe sich aus dem Verwaltervertrag, die Abrechnung sei auch ein Jahr nach Beendigung des Verwalteramtes längst fällig.

Mit seiner hier gegen gerichteten sofortigen Beschwerde hat der Beteiligte zu 15) zunächst das Ziel der Aufhebung des amtsgerichtlichen Beschlusses und der Zurückweisung der Anträge der Beteiligten zu 1) bis 14) verfolgt. Sein im Wege des Gegenantrags verfolgter Ausspruch auf Verpflichtung der Beteiligten zu 1) bis 14) zur Zahlung einer noch offenstehenden Verwaltervergütung, gegenüber der die Beteiligten zu 1) bis 14) – lediglich - ein Zurückbehaltungsrecht wegen der Erstellung der Jahresabrechnung 2003 geltend gemacht hatten, ist nicht mehr Gegenstand des Verfahrens der weiteren Beschwerde.

Nachdem der Beteiligte zu 15) am 29.07.2005 fünf Ordner mit Unterlagen der Eigentümergemeinschaft an die neue Verwalterin gegen eine Empfangsquittung ausgehändigt hatte, haben die Beteiligten hinsichtlich dieser Unterlagen übereinstimmend die Hauptsache teilweise für erledigt erklärt. Um welche Unterlagen es sich insoweit im Einzelnen handelt, ergibt sich aus dem Schriftsatz der Beteiligten zu 1) bis 14) vom 19.10.2005:

Im ersten Ordner befanden sich

Lohnunterlagen für Putzfrauen, die früher die Treppenhäuser der Anlage geputzt haben

Im zweiten Ordner befanden sich

- Kontoauszüge der Volksbank N eG zum Konto Nr. XXXXXXXX vom 3.1. bis zum 18.12.2002 mit Anlagen zu Überweisungen; Kontoinhaberin war die ehemalige Verwalterin O & V Hausverwaltungs-GmbH,
- Kontoauszüge der Stadtsparkasse S zu Konto Nr. XXXXXX, Kontoinhaber N, vom 2.9. bis 30.12.2002,
- diverse Rechnungen aus dem Jahre 2002 von Rechtsanwalt I4 (Kostenrechnungen) , Firma F (Malerfirma) , Firma I3 (Elektriker) , Schornsteinfegerrechnungen, Grundbesitzabgabenbescheide der Stadt S für das Jahr 2002, N & U (Winterdienst) , Firma C (Hausmeisterservice) ,

Deutscher I6 (Gebäudeversicherung und Gebäudehaftpflichtversicherung),

- Kontoauszüge von Ausgabe-Konten, Jahresverbrauchsahrechnung der Stadtwerke 2003, techem-Abrechnung 2003, Entwurf einer Wohngeldabrechnung 2002, Protokolle der Vorverwalterin O & V vom 13.4.2002, 5.2.2002, 15.12.2001, 9.5.2001, 15.3.2001, 14.2.2001, Protokoll zum Ortstermin am 9.10.2001, 7.6.2000, Versicherungsscheine des Deutschen I6 über Gebäudeversicherung und Gebäudehaftpflichtversicherung, Rechnungen von Herrn Dipl.-Ing. T2 wegen der Erstellung einer neuen Teilungserklärung nebst Schriftverkehr hierzu, Mitteilungen über fällige Abschläge der Stadtwerke S, Kontoauszüge der Eigentümer für die Zeit vom 1.1. bis 2.10.2003.

Im dritten Ordner befanden sich

- Abrechnungsunterlagen und Schriftverkehr mit den einzelnen Wohnungseigentümern, Teileigentümern und Miteigentümern,
- im wesentlichen die Einzelabrechnung der Firma t für das Jahr 2001,
- die Wohngeldabrechnung für das Jahr 2001, der Wirtschaftsplan für das Jahr 2002, alle erstellt von der O & V Hausverwaltung,
- Einzelkontoauszüge der Eigentümer, Schriftverkehr der O & V mit einzelnen Eigentümern, Mahnungen und Abschlagsrechnungen der Stadtwerke S.

Im vierten Ordner befanden sich

- Kontenblätter für die einzelnen Eigentümer für das Jahr 2004,
- Kopien von Kontoauszügen des Kontos Nr. XXXXXX der Stadtsparkasse S aus der Zeit vom 2.1.2003 bis zum 11.11.2004 (mit Ausnahme des fehlenden Kontoauszuges Nr. 14),
- Kopien von Kontoauszügen des Kontos Nr. XXXXXX der Stadtsparkasse S aus der Zeit vom 2.4.2004 bis 30.12.2004 (die Seitenzahlen sind teilweise abgeschnitten, so dass die Vollständigkeit der Kopien nicht festgestellt werden kann,
- Ausgabekontenblätter über Handwerkerrechnungen, Schornsteinfeger, techem, Stadtwerke S, Einnahmekontenblätter der Eigentümer für die Jahre 2002, 2003 und 2004,
- Gerichtskostenrechnungen betreffend die Verfahren LG Münster 11 O 202/04, LG Münster 4 O 113/04, LG Münster 16 O 99/04 (es handelt sich lediglich um Kopien der Gerichtskostenrechnungen).

Der fünfte Ordner enthielt

- Schriftverkehr mit einer Firma C4 und deren Anwälten,
- Schriftverkehr mit der Stadt S (hauptsächlich Mahnungen wegen offener Grundbesitzabgaben), mit den Stadtwerken und deren Anwälten, mit Herrn Dipl.-Ing. T2,
- Grundbuchauszüge, Schriftverkehr und eine Ratenzahlungsvereinbarung mit der Firma techem, Schriftverkehr und Bescheinigungen des Schornsteinfegers,
- eine Kostenaufstellung zur Vorbereitung für den Wirtschaftsplan 2004, eine Saldenliste 2004 der Eigentümer sowie Einnahmekontoauszüge der Eigentümer,
- Abrechnung techem für 2003, Beitragsrechnung des Deutschen I6 für Gebäudehaftpflichtversicherung und Gebäudeversicherung, Rechnung KSI Inkasso wegen Rückstand der techem-Kosten, Zahlungsanforderung der Putzfrau,
- Kontoauszüge von Ausgabekonten, Kontoauszüge aus dem Buchhaltungsprogramm, Einnahme/Überschussrechnung 2003, Liste mit Stichpunkten zu einer Eigentümerversammlung, Kopien von Wirtschaftsplänen der Vorverwalterin O *&* V für 2001.

Soweit die Hauptsache nicht teilweise für erledigt erklärt worden ist, hat der Beteiligte zu 15) beantragt, den Beschluss des Amtsgerichts Rheine vom 27.07.2005 aufzuheben und die Anträge der Beteiligten zu 1) bis 14) zurückzuweisen. Dazu hat er die Auffassung vertreten, ihm stehe an sämtlichen Unterlagen wegen seiner noch nicht ausgeglichenen Verwaltervergütungsansprüche ein Zurückbehaltungsrecht zu.
Die Beteiligten zu 1) bis 14) sind der Beschwerde entgegengetreten. Sie haben geltend gemacht, nicht genau zu wissen, welche Unterlagen der Antragsgegner jetzt noch im Besitz habe. Dies könnten sie auch nicht vortragen, weil ihnen der genaue Inhalt der Verwaltungsunterlagen, die während der Verwaltungstätigkeit des Antragsgegners für die Gemeinschaft entstanden sind, nicht bekannt sei. Sie haben behauptet, jedenfalls befänden sich bei dem Antragsgegner noch folgende Unterlagen:

- sämtliche Originale der Kontounterlagen betreffend die beiden von ihm für die Gemeinschaft geführten Konten XXXXXX und XXXXXX bei der Stadtsparkasse Rheine, für die bisher nur Kopien vorgelegt wurden,
- ein Wirtschaftsplan für das Jahr 2003 und die Wohngeldabrechnung für das Jahr 2003 nebst Unterlagen,
- mit Ausnahme der erwähnten Gerichtskostenrechnungen jegliche Unterlagen über die von dem Beteiligten zu 15) für die Antragsteller im selbst erteilten Auftrag eingeleiteten und verlorenen Rechtsstreite,
- alle Rechnungen und Belege zu den auf dem Konto 465161 der Stadtsparkasse Rheine erfolgten Buchungen,
- der Entwurf eines Wirtschaftsplans für das Jahr 2004,
- sämtlicher Schriftverkehr mit den einzelnen Eigentümern über beschlossene Sonderumlagen, insbesondere Schriftverkehr, in denen der Beteiligte zu 15) Bankverbindungen mitgeteilt habe,
- sämtliche ihm von den Wohnungseigentümern K und H aus der Anfangszeit der Eigentümergemeinschaft im Original anvertrauten Schriftstücke,
  - angefangen mit der Bauzeit über den Erwerb der Eigentumseinheiten von Frau B2 durch Frau I2,
  - die Ersteigerung durch den nachfolgenden Eigentümer B,
  - die seit fast 20 Jahren nicht erfolgten Wohngeldzahlungen des Herrn B,
  - den mit Herrn B getroffenen und von Herrn B nicht eingehaltenen Vereinbarungen,
  - Abberufung der Vorverwalterin O & V Hausverwaltungs GmbH,
  - Protokolle der bis zur Übernahme durch den Beteiligten zu 15) von der Vorverwalterin geleiteten Eigentümerversammlungen,
  - Kopien der Schreiben an die W in E,
  - die alte Teilungserklärung, die neue Teilungserklärung,
  - mehrere Schreiben von Herrn B an die Mieter,
  - Schreiben an die Stadt Rheine, Schreiben von der Stadt Rheine,
- jeglicher Schriftverkehr des Beteiligten zu 15) mit der O & V Verwaltung wegen deren Abberufung und der Herausgabe der Akten von der O & V Hausverwaltung an den Antragsgegner,
- Schriftverkehr mit der W und/oder der H Bank, der Stadt Rheine, der Stadtsparkasse Rheine, den Mietern von Herrn B, dem Amtsgericht S, dem Landgericht Münster,

dem Oberlandesgericht Hamm, der Gebäudeversicherung Deutscher I6, mit Rechtsanwalt I4 wegen der Übernahme laufender Gerichtsverfahren der Eigentümergemeinschaft,

- Einladungen zu Eigentümerversammlungen, zugehörige unterschriebene Protokolle der Eigentümerversammlungen, Anwesenheitslisten,
- Schriftverkehr mit dem Amtsgericht Rheine wegen Anfechtung einzelner Beschlüsse und mit den Eigentümern, sämtliche Unterlagen zu den vom Beteiligten zu 15) geführten Gerichtsverfahren, Schriftsätze, Terminsladungen, Kostenfestsetzungsbeschlüsse,
- sämtliche Original-Belege zu den vom Beteiligten zu 15) für die Gemeinschaft gezahlten Gerichtskosten, insbesondere zum Rechtsstreit LG Münster 11 O 202/04 in Höhe von Euro 657,00 abgebucht am 8.7.2004, zum Rechtsstreit LG Münster 4 O 113/04 in Höhe von weiteren Euro 657,00 abgebucht am 5.4.2004, zum Rechtsstreit LG Münster 16 O 99/04 in Höhe von Euro 543,00 abgebucht am 5.4.2004, zugunsten der Justizkasse Berlin für ein nicht identifizierbares Verfahren in Höhe von Euro 12,78 abgebucht am 26.3.2004.

Hierzu hat der Beteiligte zu 15) mit Schriftsätzen vom 21.11.2005 und 15.12.2005 erwidert, die Ausführungen würden bestritten, soweit sie nicht ausdrücklich zugestanden worden seien. Bei den angeblich fehlenden Unterlagen handele es sich um Anwaltskorrespondenz, so bei den Anderkonten. Da diese von ihm als Anwalt eingerichtet worden seien, stünden nur ihm die Originale zu. In Bezug auf die Kontoauszüge bestätigten die Beteiligten zu 1) bis 14) selbst, über sämtliche Kopien dieser Kontoauszüge zu verfügen. Eine schriftliche Korrespondenz zwischen ihm und den Beteiligten zu 1) bis 14) habe es nicht gegeben. Die Beteiligten zu 1) bis 14) seien zu allen Vorgängen der Verwaltung mehr als üblich informiert worden. So hätten zwischen den Eigentümerversammlungen regelmäßig Informationsabende stattgefunden, an denen er die Beteiligten zu 1) bis 14) über die aktuellen Verfahrensstände sowie sonstige das Objekt betreffende Vorgänge, soweit sie von Belang seien, unterrichtet habe. In diesem Rahmen seien sie über die Strafanzeige gegen Herrn B und die Klagen beim Landgericht Münster informiert worden. In diesem Zusammenhang sei der Vortrag der Beteiligten zu 1) bis 14), er habe die Abrechnung 2002 und 2003 nicht erstellt, geradezu exemplarisch dafür, dass sie wider besseres Wissen behaupteten, von ihm nicht unterrichtet worden zu sein. Die Verwaltungsvorgänge, die sich noch bei ihm befänden, seien für ihn ausschließlich unter dem Gesichtspunkt der noch offenen Vergütung, ansonsten absolut ohne jegliches Interesse. Im Termin zur mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht am 20.12.2005 erklärte der Beteiligte zu 15), die Verwaltungsunterlagen seien sämtlich an die neue Verwalterin angegeben worden, er könne jedoch nicht ausschließen, dass sich bei ihm nicht doch das ein oder andere Original befinde. Dies sei ihm aber nicht bekannt, er werde es jedoch überprüfen. Er sei bereit, etwaige Unterlagen bis zum 20.01.2006 herauszugeben. Mit Schriftsatz vom 20.01.2006 teilte der Beteiligte zu 15) dem Landgericht mit, abgesehen von

- seinen Handakten zu den gerichtlichen Verfahren,

- den Original-Kontoauszügen des von ihm eingerichteten Kontos und
- der Protokolle der Eigentümerversammlungen

befänden sich bei ihm keine Unterlagen mehr.

Mit Schriftsatz vom 17.02.2006 haben die Beteiligten zu 1) bis 14) zu den Ausführungen des Beteiligten zu 15) Stellung genommen und dabei ausgeführt, bei dem Beteiligten zu 15) befänden sich nach dessen eigenem Vorbringen noch folgende Unterlagen:

- sämtliche Originale der Kontoauszüge der während der Verwaltungstätigkeit für die Eigentümergemeinschaft geführten Bankkonten, von denen den Antragsgegnern entsprechend der konkreten Darlegung der Antragsteller im Schriftsatz vom 19.10.2005 keine vollständigen Kopien vorliegen,
- die Protokolle der während der Verwaltungstätigkeit des Antragsgegners durchgeführten und von ihm geleiteten Eigentümerversammlungen (diesbezüglich liegen den Antragstellern bisher nur Kopien vor, die weder von dem Antragsgegner noch von einem Wohnungseigentümer unterschrieben worden sind),
- der Wirtschaftsplan für das Jahr 2003,
- die Wohngeldabrechnung für das Jahr 2003,
- sämtliche Unterlagen über die von dem Antragsgegner für die Eigentümergemeinschaft geführten Gerichtsverfahren,
- alle Rechnungen und Belege zu den auf dem Konto XXXXXX der Stadtsparkasse Rheine erfolgten Buchungen,
- der gesamte Schriftverkehr des Antragsgegners mit einzelnen Wohnungseigentümern,
- alle schriftlichen Informationen der Wohnungseigentümer K und H an den Antragsgegner,
- sämtliche Protokolle der vor der Amtszeit des Antragsgegners durchgeführten Eigentümerversammlungen, die dem Antragsgegner im Original vorliegen,
- Kopien der Schreiben an die W in E,
- die geltende Teilungserklärung,
- die beabsichtigte neue Teilungserklärung,
- sämtlicher Schriftverkehr mit der Stadt Rheine,
- sämtlicher Schriftverkehr des Antragsgegners mit der Vorverwalterin O & V GmbH,
- sämtlicher Schriftverkehr der Westhyp und der H Bank,
- sämtlicher Schriftverkehr mit der Gebäudeversicherung (Deutscher I6),
- sämtlicher Schriftverkehr mit Rechtsanwalt I4 wegen der Übernahme taufender Gerichtsverfahren wegen der Gemeinschaft,
- sämtliche Anwesenheitslisten für die vor und während der Amtszeit des Antragsgegners durchgeführten Eigentümerversammlungen,
- sämtliche Originale der Kostenbelege der für die vom Antragsgegner für die Gemeinschaft geführten Gerichtsverfahren.

Hierzu hat der Beteiligte zu 15) sich nicht mehr geäußert.

Mit Beschluss vom 02.05.2006 hat das Landgericht die sofortige Beschwerde des Beteiligten zu 15) gegen den Beschluss des Amtsgerichts vom 27.07.2005 mit der Maßgabe zurückgewiesen,

„dass der Beteiligte zu 15) über die in der Formel des Beschlusses vom 27.07.2005 aufgeführten Unterlagen hinaus - soweit diese nicht entsprechend dem Inhalt des Schriftsatzes vom 19.10.2005 - in Anlage diesem Beschluss beigefügt - bereits herausgegeben worden sind - folgende weitere Unterlagen an die Beteiligten zu 1. herauszugeben hat:

den Wirtschaftsplan und die Wohngeldabrechnung für 2003 die geltende Teilungserklärung

die beabsichtigte neue Teilungserklärung."

Die Gerichtskosten der Verfahren beider Instanzen und die außergerichtlichen Kosten der Beteiligten zu 1) bis 14) hat es dem Beteiligten zu 15) auferlegt.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die sofortige weitere Beschwerde des Beteiligten zu 15) vom 29.05.2006, die er mit Schriftsatz vom 02.10.2006 begründet hat, und mit der er sich nicht gegen die Zurückweisung seines Gegenantrags wendet.

II.

Die sofortige weitere Beschwerde ist nach den §§ 27, 29 FGG, 45 Abs. 1 WEG statthaft sowie form- und fristgerecht eingelegt worden. Die Beschwerdebefugnis des Beteiligten zu 15) ergibt sich daraus, dass seine erste Beschwerde ohne Erfolg geblieben ist.

In der Sache hat die weitere Beschwerde nur insoweit Erfolg, als das Landgericht den Beteiligten zu 15) verpflichtet hat, den Wirtschaftsplan und die Wohngeldabrechnung für 2003 herauszugeben. Denn die Herausgabe dieser Unterlagen hatten die Beteiligten zu 1) bis 14) mit ihrem Antrag vom 01.02.2005 nicht begehrt, vielmehr haben sie ausdrücklich mit Schriftsatz vom 16.12.2005 klargestellt, dass insoweit kein Antrag gestellt worden sei. Sie haben lediglich gegenüber dem Antrag des Beteiligten zu 15) auf Zahlung der Verwaltervergütung ein Zurückbehaltungsrecht mit den Ansprüchen auf Erstellung und Herausgabe des Wirtschaftsplans und der Wohngeldabrechnung für 2003 geltend gemacht. Hierüber brauchte das Landgericht aber nicht zu entscheiden, nachdem es den Antrag auf Zahlung der Verwaltervergütung als unzulässig verworfen hatte.

Im Übrigen hält die Entscheidung des Landgerichts einer rechtlichen Überprüfung stand, § 27 FGG.

Die Wohnungseigentümer können von dem Beteiligten zu 15) als ihren ehemaligen Verwalter gem. den §§ 675, 666, 259, 260 BGB und 675, 667 BGB Herausgabe der im Tenor des Senatsbeschlusses zu Ziffer I. genannten Unterlagen verlangen. Denn für eine ordnungsgemäße Verwaltung einer Wohnungs- und Teileigentumsanlage ist es unerlässlich, über die herausverlangten Unterlagen zu verfügen. Dabei kommt es

nicht darauf an, ob der Beteiligte zu 15) die streitigen Unterlagen als Verwalter oder als Rechtsanwalt besessen hat. Der Besitz ist eine tatsächliche Sachherrschaft und kann nur einheitlich ausgeübt werden. Besitz ist die vom Verkehr anerkannte tatsächliche Herrschaft einer Person über eine Sache (§ 854 Abs. 1 BGB). Da nicht anzunehmen ist, dass der Beteiligte zu 15) die ihm übertragenen Aufgaben als Verwalter nicht ordnungsgemäß ausführen wollte, ist davon auszugehen, dass er mit der Übernahme der Verwaltung zugleich auch den Willen hatte, die streitigen Unterlagen für die einzelnen Wohnungseigentümer zu besitzen. Er ist deshalb verpflichtet, sämtliche im Rahmen der Verwaltertätigkeit erhaltenen Unterlagen, auch soweit sie die Geltendmachung von Ansprüchen betreffen, an die Wohnungseigentümer herauszugeben. Sämtliche herausverlangten Unterlagen sind zur Überprüfung der Ordnungsmäßigkeit der Verwaltung des ausgeschiedenen Verwalters und/oder zur ordnungsgemäßen Fortführung der Verwaltung erforderlich. Nur durch Einsichtnahme in die Unterlagen können die Wohnungseigentümer und die von ihnen beauftragte Nachfolgeverwalterin feststellen, ob und in welchem Umfang ihnen noch Ansprüche gegen Wohnungseigentümer, gegen Dritte oder den ehemaligen Verwalter zustehen.

Soweit der Beteiligte zu 15) in seiner Eigenschaft als Verwalter für die Wohnungseigentümergemeinschaft für diese anwaltlich tätig geworden ist, hat er notwendigerweise im Rahmen des geschlossenen Verwaltervertrages auch die zur Geltendmachung von Ansprüchen erforderlichen Unterlagen in Besitz gehabt. Ohne diese Unterlagen wäre ihm eine sachliche Bearbeitung und damit eine ordnungsgemäße Verwaltung nicht möglich gewesen. Er hat somit die entsprechenden Unterlagen als Verwalter „zur Ausführung des Auftrags“ im Sinne des § 667 BGB erhalten, wobei lediglich eine formelle Besitzübertragung vom Anwalt auf den Verwalter wegen der Personenidentität nicht erforderlich war. Auf die Eigentumsverhältnisse hinsichtlich der einzelnen Unterlagen kommt es nicht an (Senat OLGZ 1988, 29 = NJW-RR 1988, 268).

Zu Unrecht rügt die weitere Beschwerde, das Landgericht habe erhebliches Vorbringen des Beteiligten zu 15) betreffend seinen Besitz an den herausverlangten Unterlagen übergangen. Bei diesen Unterlagen handelt es sich seiner Art nach sämtlich um solche, die die Verwaltertätigkeit des Beteiligten zu 15) in dem Zeitraum seiner Verwalterbestellung betreffen, an denen er also ursprünglich Besitz begründet haben muss. Den Ausschluss des Herausgabeanspruchs wegen Unmöglichkeit (§ 275 Abs. 1 BGB) infolge des Verlustes des Besitzes einzelner Unterlagen in substantiierter Weise darzustellen, oblag daher dem Beteiligten zu 15) selbst, der insoweit darlegungs- und beweispflichtig ist (vgl. Palandt-Heinrichs, BGB, 66. Aufl., § 275, Rn. 34). Der Beteiligte zu 15) hat nicht in Abrede gestellt, dass er diejenigen Verwaltungsunterlagen, die er im September 2004 der Beteiligten zu 13) zunächst übergeben hatte, auf sein eigenes Betreiben von dieser im Dezember 2004 wieder

zurückerhalten hat. Die Beteiligten zu 1) bis 14) haben ferner in ihrem Schriftsatz vom 19.10.2005 minutiös dargestellt, welche Unterlagen sich in den Ende Juli 2005 von dem Beteiligten zu 15) zurückgegebenen Aktenordnern befunden haben und welche Verwaltungsunterlagen sich danach weiterhin im Besitz des Beteiligten zu 15) befinden müssen. Letzterer ist dieser Darstellung konkret nicht entgegengetreten, hat sich vielmehr auf die Erklärungen beschränkt

- (Termin vor dem Landgericht vom 20.12.2005) er könne nicht ausschließen, dass sich bei ihm noch das eine andere Original befinde,
- (Schriftsatz vom 20.01.2006) bei ihm befänden sich lediglich noch
  - Handakten zu gerichtlichen Verfahren,
  - Original-Kontoauszüge zu den von ihm geführten „Anderkonten“,
  - Protokolle der Eigentümerversammlungen.

Einen Grund für den Verlust der weiteren in dem Schriftsatz der Antragsteller vom 19.10.2005 genannten Unterlagen hat der Beteiligte zu 15) nicht genannt. Ohne ein von außen einwirkendes Ereignis (bspw. Brand oder Einbruch in die Räume, Unterschlagung) ist jedoch nicht nachvollziehbar, wie schriftliche Unterlagen in einem solch erheblichen Umfang in einem Anwaltsbüro spurlos verschwinden können, zumal der Beteiligte zu 15) selbst nicht vorgetragen hat, welche Maßnahmen zum Zweck der Nachforschung zum Verbleib der Unterlagen er angeordnet bzw. durchgeführt hat. Das Vorbringen des Beteiligten zu 15) ist daher insgesamt diffus geblieben und konnte unter Berücksichtigung der ihm selbst obliegenden Substantiierungslast bei verständiger Würdigung dem Landgericht auch im Rahmen der Amtsermittlungspflicht (§ 12 FGG) keinen Anlass zu weiterer Beweiserhebung geben.

Bei dieser Sachlage kommt es nicht mehr auf die streitige Rechtsfrage an, ob nach dem Wegfall des § 283 BGB a.F. noch die Rechtsprechung des RG und BGH Bestand hat, wonach ein Schuldner auch ohne Beweiserhebung über die Unmöglichkeit zur Leistung verurteilt werden könne, sofern feststehe, dass der Schuldner die etwaige Unmöglichkeit zu vertreten hat (vgl. RGZ 54, 28; 107, 18; BGH NJW 1974, 1554).

Zu Recht hat das Landgericht auch angenommen, dass dem Beteiligten zu 15) gegenüber dem Anspruch auf Herausgabe der Verwaltungsunterlagen (§§ 667, 675 BGB) kein Zurückbehaltungsrecht wegen noch offener Honoraransprüche zusteht. Nach § 273 Abs. 1 BGB kann ein Schuldner, dem aus demselben Rechtsverhältnis, auf dem seine Verpflichtung beruht, ein fälliger Anspruch gegen den Gläubiger zusteht, ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, sofern nicht aus dem Schuldverhältnis sich etwas anderes ergibt. Vorliegend liegt ein in § 273 Abs. 1 BGB vor-

gesehener Ausnahmefall aufgrund der Natur des Schuldverhältnisses vor. Der Beteiligte zu 15) hat als Verwalter die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer treuhänderisch wahrgenommen (Weitnauer/Lüke, WEG, 9. Aufl., § 27 Rn. 1). Er hat daher die Verwaltungsunterlagen, auf deren Besitz die Gemeinschaft zur Aufrechterhaltung ihres Rechnungswesens angewiesen ist, treuhänderisch erlangt. Aus dem Inhalt des Rechtsverhältnisses ergab sich daher für ihn die Verpflichtung, die Unterlagen jederzeit zur Verfügung der Gemeinschaft zu halten. Er kann daher nicht als Druckmittel zur Begleichung seiner Honoraransprüche die Geschäftsunterlagen der Wohnungseigentümergemeinschaft wegen des damit verbundenen Eingriffs in deren Verwaltungstätigkeit verwenden (vgl. RGZ 160, 53, 59; BGH NJW 1997, 2944, 2945 = LM BGB § 273 Nr. 51; Palandt/Heinrichs, BGB, 66. Aufl., § 273 Rn. 17).

Ohne Rechtsfehler haben die Vorinstanzen den Beteiligten zu 15) auf den Antrag der Beteiligten zu 1) bis 14) zur Rechnungslegung über die von ihm geführten Bankkonten verpflichtet. Der Anspruch der Beteiligten zu 1) ergibt sich aus § 28 Abs. 4 WEG und dient gerade der Kontrolle des ausgeschiedenen Verwalters.

Ein Erlöschen des Anspruchs auf Rechnungslegung infolge eines Eigentümerbeschlusses, durch den die Jahresabrechnung nebst Einzelabrechnungen (§ 28 Abs. 5 WEG) genehmigt und dem Verwalter danach für einzelne Wirtschaftsjahre Entlastung erteilt worden ist, lässt sich nach dem eigenen Vorbringen des Beteiligten zu 15) nicht feststellen. Sein Hinweis auf den Wohnungseigentümern übersandte „Wohngeldabrechnungen“ ist im Hinblick auf das in § 28 WEG verpflichtend vorgesehene Abrechnungssystem der Wohnungseigentümergemeinschaft nicht erheblich. Sofern der Beteiligte zu 15) zur Erstellung der Rechnungslegung Unterlagen benötigt, die er bereits herausgegeben hat, müssen sie ihm kurzfristig (ggf. in Kopie) zurückgegeben werden. Der Senat hat entsprechend dem erklärten Begehren der Antragsteller zur Klarstellung hinzugefügt, dass sich die Verpflichtung des Beteiligten zu 15) zur Rechnungslegung auf den Zeitraum seiner Verwaltertätigkeit vom 01.09.2002 bis zum 30.07.2004 beschränkt.

Der Ausspruch des Herausgabeanspruchs in der Fassung durch den Tenor der landgerichtlichen Entscheidung begegnet entsprechend dem insoweit zutreffenden Hinweis der weiteren Beschwerde allerdings Bedenken unter dem Gesichtspunkt der erforderlichen Bestimmtheit der herauszugebenden Unterlagen als Voraussetzung für eine Zwangsvollstreckung aus der Entscheidung (§§ 45 Abs. 3 WEG, 883 ZPO). Grundsätzlich kann allerdings in einem zur Zwangsvollstreckung dienenden Entscheidungssatz eines Urteils oder Beschlusses auf eine beschreibende Unterlage Bezug genommen werden, die als Bestandteil mit der Entscheidung verbunden und mit dieser zusammen ausgefertigt werden muss. Fehlt – wie hier – die in Bezug genommene Anlage, handelt es sich lediglich um einen Ausfertigungsfehler, der nur die

Zwangsvollstreckung berührt (BGH NJW 1986, 192, 197; Musielak/Lackmann, ZPO, 3. Aufl., § 704, Rn. 6). Indessen kann eine solche beschreibende Bezugnahme nur dann ausreichen, wenn der in Bezug genommene Text seinerseits denjenigen Anforderungen genügt, die an die Bestimmtheit der Bezeichnung des zugesprochenen Anspruchs im Entscheidungssatz zu stellen sind. Dies ist hier im Hinblick auf den im Tenor der landgerichtlichen Entscheidung in Bezug genommenen Schriftsatz der Beteiligten zu 1) bis 14) vom 19.10.2005 nicht der Fall. Durch die Bezugnahme auf diesen insgesamt aus 18 Blatt bestehenden Schriftsatz hat die Kammer die von ihr im Hinblick auf die Teilerledigung im Erstbeschwerdeverfahren vorgenommene Einschränkung des Verpflichtungstenors der amtsgerichtlichen Entscheidung zum Ausdruck bringen wollen. Im Rahmen der Zwangsvollstreckung müsste der Gerichtsvollzieher nunmehr in eine Prüfung eintreten, in welchem Umfang im Einzelnen der Verpflichtungsausspruch des Amtsgerichts durch die im Schriftsatz vom 19.10.2005 angezeigte Teilerledigung eingeschränkt worden ist. Dass diese Vorgehensweise zu für den Gerichtsvollzieher nicht zu lösenden Zweifeln führen kann, zeigt sich auch daran, dass die weitere Darstellung der Antragsteller in diesem Schriftsatz zu den auch nach Teilerledigung weiterhin fehlenden Verwaltungsunterlagen im Tenor der Entscheidung des Landgerichts jedenfalls ausdrücklich nicht in Bezug genommen worden ist. Das Landgericht hätte deshalb aus der Sicht des Senats diejenigen Unterlagen, die nach Teilerledigung weiterhin noch Gegenstand des zugesprochenen Herausgabeanspruchs sind, in seiner Entscheidung selbst abschließend auflisten müssen. Indessen erschließt sich aus dem Zusammenhang des Vorbringens der Beteiligten und der wiederholten mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht mit Deutlichkeit, dass die Kammer in der Sache die Verpflichtung des Beteiligten zu 15) unter Berücksichtigung der Teilerledigung in dem Umfang hat aufrecht erhalten wollen, in dem die Beteiligten zu 1) bis 14) in ihrem Schriftsatz vom 19.10.2005 und zuletzt in dem vom 17.02.2006 diejenigen Verwaltungsunterlagen bezeichnet haben, deren Herausgabe sie auch weiterhin begehren. Insoweit ist deshalb lediglich eine Klarstellung des Entscheidungssatzes erforderlich, die auch das Rechtsbeschwerdegericht vornehmen kann und dementsprechend der Senat in Ziff. I. seines Beschlusstenors ausgesprochen hat.

Da das Rechtsmittel im Wesentlichen nicht erfolgreich ist, entspricht es der Billigkeit, die Gerichtskosten des Verfahrens der weiteren Beschwerde dem Beteiligten zu 15) aufzuerlegen, § 47 Satz 1 WEG. Im Hinblick auf die nach § 47 Satz 2 WEG zu treffende Entscheidung über die außergerichtlichen Kosten folgt der Senat der in Wohnungseigentumssachen anzuwendenden Regel, dass jeder Beteiligte seine Kosten zu tragen hat und eine Kostenerstattung nur ausnahmsweise stattfindet. Diese gesetzliche Bewertung hat aber ihre maßgebliche Grundlage im Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer (MünchKommBGB/Engelhardt, 4. Aufl., § 47 WEG

Rn. 7). Dies kommt hier jedoch nicht zu tragen, weil es hier um Ansprüche der Wohnungseigentümer gegen ihren ehemaligen Verwalter geht. Es entspricht daher der Billigkeit, dass der im Wesentlichen auch im Verfahren der weiteren Beschwerde erfolglose Beteiligte zu 15) den übrigen Beteiligten die ihnen im Verfahren der weiteren Beschwerde entstandenen Auslagen zu erstatten hat.

Die mit dem Landgericht übereinstimmende Festsetzung des Geschäftswerts beruht auf § 48 Abs. 3 Satz 1 WEG.

mitgeteilt von ROLG Engelhardt, Emsdetten