

Amtsgericht Offenbach am Main
Aktenzeichen: 310 C 145/11
Es wird gebeten, bei allen Eingaben das
vorstehende Aktenzeichen anzugeben

Verkündet laut Protokoll am:
04.07.2012

Hunkel, Justizangestellte
Urkundsbeamtin-/beamter der Geschäftsstelle



Im Namen des Volkes
Urteil

In dem Rechtsstreit

1. [REDACTED]

2. [REDACTED]

Kläger

Prozessbevollmächtigte zu 1: Rechtsanwältin [REDACTED]

Prozessbevollmächtigte zu 2: [REDACTED]

gegen

die übrigen Miterbbauberechtigten der Wohnungserbbauberechtigten-gemeinschaft

[REDACTED] hinsichtlich der Namen und An-
schriften der Eigentümer wird auf beiliegende Liste verwiesen, diese vertreten durch die
Verwalterin, Hausverwaltung [REDACTED]

Beklagte

Prozessbevollmächtigte: [REDACTED]

hat das Amtsgericht Offenbach am Main durch die w. a. Richterin am Amtsgericht Dr. Winckler aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 23.05.2012 **für Recht erkannt:**

1. Der auf der Erbbauberechtigtenversammlung vom 25.11.2011 zu Tagesordnungspunkt 11 gefasste Beschluss wird für ungültig erklärt.
2. Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.
4. Streitwert: € 230.000 -

Tatbestand

Die Parteien sind die Mitglieder einer Erbbauberechtigten Gemeinschaft., mit deren Miteigentumsanteilen Sonder- bzw. Teileigentum an etwas über 1000 Wohnungen bzw. Teileigentumseinheiten verbunden sind. Die aus 5 Hochhäusern bestehende Anlage war lange Jahre ein brisanter sozialer Brennpunkt der Stadt. Um diese Problematik in den Griff zu bekommen, wurde seitens der Stadt Dietzenbach vor geraumer Zeit die Wohnungsgesellschaft [REDACTED] gegründet, die zwischenzeitlich etwas über 8000 Miteigentumsanteile verfügt.

Am 25. 11.2011 fand eine Erbbauberechtigtenversammlung statt zu der die damals amtierende Verwalterin [REDACTED] einberufen hatte.

Unter anderem standen zu Tagesordnungspunkt 11 dieser Versammlung die Verwalterwahl für die Jahre 2012 und 2013 und zu Tagesordnungspunkt 7 die Entscheidung über die Durchführung eines Berufungsverfahrens gegen ein Urteil des Amtsgerichts Offenbach in einem Schadensersatzprozess der Erbbauberechtigten Gemeinschaft gegen einen bereits ausgeschiedenen Verwalter an.

Versammlungsbeginn sollte um 17.00 Uhr sein. Der Einlass war bereits ab 14.30 Uhr vorgesehen.

Im Vorfeld der Versammlung wurden durch mehrere Erbbauberechtigte Vollmachten von anderen Miterbbauberechtigten gesammelt. Auch der Miterbbauberechtigte [REDACTED] wandte sich mit einem Schreiben vom 08.11.2011 an die Miteigentümer mit der Bitte um Unterstützung und gegebenenfalls Erteilung von Stimmrechtsvollmachten. Er sprach dabei die Miteigentümer als Verwaltungsbeiratsvorsitzender an und bedankte sich zunächst für die Unterstützung und das entgegengebrachte Vertrauen. Weiter benannte er die aus seiner Sicht zu beachtenden Eckpunkte bei der anstehenden Verwalterwahl und warnte nachdrücklich vor der Wahl zweier Bewerber, nämlich einer der Miterbbauberechtigten Wohnungsgesellschaft [REDACTED] und einer dem Miterbbauberechtigten [REDACTED] nahestehenden Verwalterin. Diese Mahnungen unterstrich er durch Beifügung von kopierten Zeitungsartikeln über einen im Stadtparlament diskutierten Teilabriss der Liegenschaft und über die Verschuldung der Stadt sowie eines Schreibens der Miterbbauberechtigten [REDACTED], in dem diese zu einer Unterschriftenaktion gegen den Miterbbauberechtigten [REDACTED] aufrief, weil sie dessen Verhalten für beanstandenswert hielt. (siehe hierzu Bl. 64Ffd.A.)

Die Versammlung wurde um 19.15 Uhr eröffnet. Die Erbbauberechtigten beschlossen zunächst einmal im Rahmen von Anträgen zur Geschäftsordnung mehrheitlich zu allen Tagesordnungspunkten mit Ausnahme des TOP 11 (Verwalterwahl) mit Handzeichen abzustimmen. Es wurde des Weiteren ein Vorziehen der Abstimmung über TOP 11 beschlossen. Dieser sollte nach TOP 7 behandelt werden. Ein weiteres Vorziehen war abgelehnt worden.

Zur Verwalterwahl stellten sich fünf Bewerber vor. Hier erfolgte die schriftliche Abstimmung. Im 2. Wahlgang wurde die Firma Hausverwaltung [REDACTED] gewählt. Diese hatte die Stimmen und nicht unbeträchtlichen Vollmachten des Miterbbauberechtigten [REDACTED] erhalten

Sowohl der Kläger zu 1 als auch die Klägerin zu 2 halten diese Beschlussfassung für nichtig, zumindest für unwirksam.

Sie begründen dies zunächst einmal mit der Verwertung von unwirksamen Stimmrechtsvollmachten, sowie einer falschen Anwesenheitsliste und beziehen sich insoweit auf den Prüfbericht des Miterbbauberechtigten [REDACTED]

Beide Kläger gehen davon aus, dass die [REDACTED] nicht zur Einladung befugt war, da deren Verwalterwahl vom 28.11.2009 zwischenzeitlich durch das Amtsgericht Offenbach im Verfahren 320 C 181/09 für nichtig erklärt wurde.

Darüberhinaus sei die Verwalterwahl zur Unzeit erfolgt. Die Erbbauberechtigten seien bereits nachmittags im Versammlungssaal anwesend gewesen. Die Verwalterwahl sei aber erst nach 22.00 Uhr begonnen worden und habe sich bis nach Mitternacht hingezogen.

Bei der Wahl der Firma [REDACTED] sei nicht klar gewesen, dass es sich um eine UG als Unternehmenform gehandelt habe mit einem Gründungskapital von nur € 1000,00. Die Wahl einer solcherart haftungsbeschränkten Verwaltung sei mit den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung nicht vereinbar. Die Firma [REDACTED] verfüge darüber hinaus auch nicht über die notwendige Qualifikation um eine Liegenschaft dieser Größenordnung zu verwalten.

Der Kläger zu 1 stützt seinen Antrag auf Feststellung der Nichtigkeit auch auf die aus seiner Sicht unzulässige Parteinahme des Miterbbauberechtigten [REDACTED] in seiner Eigenschaft als Verwaltungsbeiratsvorsitzender gegen die Bewerber um die Verwalterposition soweit sie der Wohnungsgesellschaft [REDACTED] oder dem Miterbbauberechtigten [REDACTED] nahe stehen. Er sieht darin eine unzulässige Beeinflussung der Stimmabgabe, die zur Nichtigkeit des gefassten Beschlusses führt.

Der Kläger bezieht sich insoweit auf die Entscheidung des AG Offenbach im Verfahren 320 C 181/09. In diesem Verfahren ging es auch um eine Verwalterwahl. Im Vorfeld dieser Wahl hatte der Miterbbauberechtigte [REDACTED] in seiner Eigenschaft als Verwaltungsbeiratsvorsitzender zu einer Eigentümerversammlung einberufen und dabei Werbung für die Wiederwahl der damaligen Verwalterin gemacht. Das Amtsgericht Offenbach sah darin einen gravierenden Verstoß gegen grundlegende Regeln des Wahlrechts. Das Gebot der Erfolgchancengleichheit wurde als verletzt angesehen. Der Verwaltungsbeiratsvorsitzende habe seine herausgehobene Position als Verwaltungsbeiratsvorsitzender in unzulässiger Weise genutzt. Der Kläger sieht das Verhalten des Miterbbauberechtigten [REDACTED] im Vorfeld der hiesigen Versammlung als vergleichbar an.

Die Kläger beantragen,

festzustellen, dass der auf der Versammlung vom 25.11.2011 gefasste Beschluss über die Verwalterneuwahl nichtig ist,

hilfsweise ihn für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen

Klageabweisung

Sie gehen zunächst einmal davon aus, dass keine Nichtigkeitsgründe vorliegen. Sie sehen im Schreiben des Miterbbauberechtigten [REDACTED] eine übliche Meinungsäußerung, die auch einem Verwaltungsbeirat zugestanden werden müsse. Einen unzulässigen Einfluss auf die Stimmabgabe stelle dies nicht dar. Die Beklagten verweisen insoweit auch auf ein Schreiben des Bürgermeisters der Stadt Dietzenbach an die Miterbbauberechtigten der Liegenschaft vom 18.10.2011, in dem dieser Werbung für die stadtnahe Bewerberin [REDACTED] betrieb und die Erbbauberechtigten zur Stimmrechtsübertragung auf die Wohnungsgesellschaft [REDACTED] aufforderte, für den Fall, dass diese an der Versammlung vom 25.11.2011 nicht selbst teilnehmen können.

Etwaige Unregelmäßigkeiten bei der Feststellung der Anwesenheit in der Versammlung und bei der Zulassung von Vollmachten bestreiten die Beklagten. Insoweit lägen keine Mängel vor, die zu einer Nichtigkeit gefasster Beschlüsse führen könnten.

Soweit die Kläger Aufhebung von Beschlüssen begehren, rügen die Beklagten Verfristung der Klage. Diese sei zwar innerhalb der Monatsfrist des § 46 WEG eingereicht worden. Die Kläger hätten aber nicht für eine alsbaldige Zustellung gesorgt, in dem zeitnah mit dem Bekanntwerden der Zustellungsproblematik ein Zustellungsvertreter benannt worden wäre.

Den Einwand der Kläger, die damals amtierende Verwalterin habe nicht einladen dürfen, kontern die Beklagten mit dem Verweis, diese sei am 07.05.2011 erneut zur Verwalterin bestellt worden. Zwar sei auch diese Wahl Gegenstand eines Gerichtsverfahrens, dort sei aber noch keine Entscheidung gefallen.

Die Beklagten bestreiten, dass die Rechtsform der jetzt gewählten Verwalterin bei der Wahl verschwiegen worden wäre. Der Zusatz „UG“ sei bekannt gewesen. Auch sei die Wahl nicht zur Unzeit erfolgt, nur das Abstimmungsergebnis sei nach Mitternacht bekannt gegeben worden. Die Wahl selbst sei noch vor Mitternacht erfolgt. Schließlich hätte der Mehrheit in der Erbbauberechtigtenversammlung eine frühere Behandlung des TOP 11 abgelehnt.

Der Umstand, dass es sich bei der jetzigen Verwalterin um eine UG handelt sieht die Beklagte nicht als entscheidungsrelevant an. Schließlich habe der Verwalter eine ausreichende Haftpflichtversicherung abgeschlossen. Auch bei einer „normalen“ GmbH sei nicht gewährleistet, dass das bei Gründung eingezahlte Stammkapital später noch vorhanden ist.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist jedenfalls in Form der Anfechtungsklage begründet.

Das Gericht sieht es als nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend an, wenn eine Verwalterwahl in einem derartig polarisierendem Meinungsaustrausch unter zu Nutzmachung von Positionen und Ämtern im Vorfeld einer Eigentümerversammlung stattfindet. Jeder der hier sich vor der Eigentümerversammlung an die Miterbbauberechtigten zum Thema Verwalterwahl gewandt hat, hatte Beeinflussung der Eigentümer für den Kandidaten seiner Wahl oder gegen Kandidaten, die nicht seiner Wahl entsprachen, im Sinn. Ob diese Interessen über Eigeninteressen hinausgehen, ob es sich um Interessen der Mehr-

heit der Gemeinschaft oder gar der Gemeinschaft handelt, kann dahin stehen. So wie diese Interessen unter Ausnutzung von unter Umständen vermeintlich vorhandenen Machtpositionen den Erbbauberechtigten nahe gelegt werden, ist die Chancengleichheit der Bewerber bezogen auf ihre beruflichen Fähigkeiten nicht mehr gewahrt. Letztlich wird die Wahl durch die Frage entschieden, wer die stärkste und vielleicht auch geschickteste Lobbyarbeit im Vorfeld verrichtet hat. Unter Umständen wird auch eine Rolle spielen, wer in seiner Persönlichkeit oder in seinem – auch politischen – Amt das höchste Ansehen genießt.

Wie bereits in der Entscheidung des Amtsgerichts Offenbach vom 06.05.2011 zum Az. 320 C 181/ 09 festgestellt, kommt dem Amt des Verwaltungsbeirats in einer Liegenschaft eine herausgehobene Funktion zu. Dieser fungiert als Bindeglied zwischen der Verwaltung und den übrigen Miteigentümern. Sein Wort hat grundsätzlich aufgrund der Vertrauensposition die ihm von der Mehrheit der Eigentümer gegeben wird mehr Gewicht, als das eines beliebigen anderen Eigentümers. Der Miterbbauberechtigte ████████ macht sich als Verwaltungsbeiratsvorsitzendes gerade auch durch die Form seines Anschreiben dieses ihm „entgegengebrachte Vertrauen“ zunutze. Mit den beigefügten Anlagen bringt er zwei der Bewerber im Verwalteramt in Misskredit. Dies ist ein unzulässiger Versuch der Manipulation von Eigentümern. Eine objektive Willensbildung der Eigentümer ist zwar nicht ausgeschlossen, erscheint aber angesichts der Komplexität der Verhältnisse in der Liegenschaft eher unwahrscheinlich.

Das von Beklagtenseite vorgelegte Schreiben des Bürgermeisters der Stadt Dietzenbach mit der Aufforderung der Wahl der städtischen Verwaltungsgesellschaft führt nicht zu einer anderen Bewertung. Auch hier wird eine Amtsstellung benutzt um Einfluss zu nehmen. Die Bewertung der Motivation die Anlass zu diesem Schreiben gegeben hat, muss außen vor bleiben. Letztlich wird auch hier versucht mit einem Amt Einfluss auf die Verwalterwahl der Miteigentümer zu nehmen.

Diese Haltung des Gerichts bedeutet nun nicht, dass keiner der Miterbbauberechtigten seine Einschätzung der Eignung eines Bewerbers um das Verwalteramt den übrigen Miterbbauberechtigten gegenüber kundtun darf. Er darf dabei auch durchaus eine Bewertung der einzelnen Kandidaten in ihrer Eignung vornehmen. Entscheidend ist aber, wo und wie dies geschieht. Wird eine solche Empfehlung in der Erbbauberechtigtenversammlung selbst abgegeben, so hat auch da vielleicht das Wort eines Verwaltungsbeiratsvorsitzenden oder auch eines Bürgermeisters mehr Gewicht, als das eines „normalen“ Erbbauberechtigten, dort ist aber eine offene Diskussion der vorgenommenen Wertungen und Bewertungen möglich. Der mögliche Akzeptanzvorsprung aufgrund eines Amtes könnte durch entsprechend sachkundig vorgetragene Argumente durch eine andere Person aufgewogen werden. Jeder der Bewerber kann sich dort zu seiner Qualifikation und gegebenenfalls deren Infragestellung äußern. So wäre Chancengleichheit bei der Bewerbung gewahrt und den Eigentümern die Möglichkeit einer eigenen Meinungsbildung in einer Vielfalt von Meinungen ermöglicht.

Das Gericht geht nicht davon aus, dass die hier im Vorfeld der Versammlung stattgefundenen Wahlwerbung so stark in die Wahlfreiheit bei der Stimmrechtsausübung durch die Miterbbauberechtigten eingreift, dass von einem Verstoß gegen die guten Sitten und damit von einer Nichtigkeit der Beschlussfassung auszugehen ist.

Das Verhalten der werbenden Miterbbauberechtigten verlässt aber den Rahmen der Üblichkeit im verträglichen Umgehen von Wohnungseigentümern miteinander, so dass von

einer Verwalterwahl, die ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht nicht mehr ausgegangen werden kann.

Der Beschluss war für unwirksam zu erklären.

Die Anfechtung ist auch innerhalb der Monatsfrist des § 46 WEG erhoben worden. Die Verzögerungen in der Zustellung sind nicht den Klägern an zu lasten. Da die Verwalterwahl angegriffen wurde, konnte an den Verwalter nicht zugestellt werden. Der durch die Gemeinschaft gewählte Ersatzzustellungsvertreter ist selbst Kläger und kann deshalb dieses Amt nicht ausüben. Die Kläger selber können keinen Ersatzzustellungsvertreter benennen, dieser muss vielmehr gemäß § 45 WEG durch das Gericht bestellt werden. Da zunächst eine Person gefunden werden muss, die sich zur Übernahme des Amtes bereit erklärt und dann auch dessen Eignung geprüft werden muss, zieht sich das Zustellungsverfahren durchaus einige Zeit hin. Dies hat aber nicht seine Ursache im Verhalten der Kläger.

Die weiter vorgebrachten Argumente der Kläger bedürfen sowohl hinsichtlich der Frage der Nichtigkeit als auch der Anfechtbarkeit noch weiteren Vorbringens oder aber auch Ermitteln. Es besteht insoweit noch nicht die entsprechende Entscheidungsreife, so dass auf sie nicht weiter einzugehen ist.

Die Entscheidung zu den Kosten beruht auf § 91 ZPO, die zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf § 711 ZPO.

Beim Streitwert wurde vom hälftigen Interesse der Parteien gemäß § 49a GKG ausgegangen. Die Verwalterbestellung sollte für zwei Jahre erfolgen mit einem Jahresgehalt von etwa € 230.000,-

Dr. Winckler,
w. a. Richterin am Amtsgericht