

Landgericht Frankfurt am Main

Verkündet am: 08.04.2015

Aktenzeichen: 2-13 S 35/13
330 C 104/11 Amtsgericht Offenbach am Main
Es wird gebeten, bei allen Eingaben das
vorstehende Aktenzeichen anzugeben

Wilhelm, JFA
Urkundsbeamtin/-beamter der Geschäftsstelle

GESCANNT AM:
13. APR. 2015
Kunze ~~_____~~
60596 Frankfurt am Main



Eingegangen
13. APR. 2015
~~_____~~
Rechtsanwalt / Fachanwalt MedR

Im Namen des Volkes Urteil

In dem Rechtsstreit

Der übrigen Wohnungserbbauberechtigten der WEG ~~_____~~
~~_____~~ gem. anliegender Liste, vertr.d.d. Verw. Hausverwaltung
~~_____~~ und ~~_____~~, vertr. durch den Gf. ~~_____~~
~~_____~~

Beklagte und Berufungsklägerin

Prozessbevollmächtigter – mit Ausnahme des Wohnungserbbauberechtigten ~~_____~~
~~_____~~ Rechtsanwalt ~~_____~~
Frankfurt

Prozessbevollmächtigter des Wohnungserbbauberechtigten ~~_____~~
Rechtsanwältin ~~_____~~

gegen

1. ~~_____~~
2. ~~_____~~
3. ~~_____~~

Kläger und Berufungsbeklagte

Prozessbevollmächtigter: zu 1, 2, 3:

Rechtsanwalt ~~_____~~,
~~_____~~

Hausverwaltung ~~_____~~ und ~~_____~~ SS, vertr. durch den Gf. ~~_____~~
~~_____~~, ~~_____~~, ~~_____~~

Verwalterin

hat die 13. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main

durch

Richter am Landgericht Dr. Zschieschack

Richterin am Landgericht Sparrer

Richterin Dr. Ludwig

aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 4. März 2015

für Recht erkannt:

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des
 Amtsgerichts Offenbach am Main vom 28.
 Dezember 2012 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten tragen die Kosten des
 Berufungsverfahrens.

Das Urteil und das angefochtene Urteil sind
 vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Streitwert für das Berufungsverfahren: 12.500 €

GRÜNDE:

I.

Die Parteien bilden eine Wohnungserbbauberechtigten-gemeinschaft mit über 1.000 Wohnungen. Mit dem angefochtenen Beschluss zu TOP 9 wurde auf der Wohnungserbbauberechtigten-versammlung vom 7. Mai 2011 beschlossen, dass die Erbbauberechtigten einen Vergleich mit einem früheren Verwalter nicht widerrufen werden. Bei der Versammlung waren lediglich 35 Eigentümer persönlich anwesend, ca. 400 Eigentümer sollen durch Vollmachten vertreten gewesen sein.

Das Amtsgericht hat auf die Anfechtungsklage der Kläger den Beschluss für ungültig erklärt, hiergegen richtet sich die Berufung der beklagten übrigen Wohnungserbbauberechtigten.

Von der Darstellung der weiteren tatsächlichen Feststellungen wird gem. § 540 Abs. 2 ZPO i. V. m. § 313 a Abs. 1 S. 1 ZPO abgesehen.

II.

Die Berufung hat keinen Erfolg. Im Ergebnis zu Recht hat das Amtsgericht der Anfechtungsklage stattgegeben.

1. Die Klage ist entgegen der Ansicht der Berufung fristgerecht erhoben worden und innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist begründet worden. Insoweit kann auf die zutreffenden Ausführungen des angefochtenen Urteils Bezug genommen werden. Die Wohnungseigentümerversammlung fand am 7. Mai 2011 statt, die Klage wurde am 6. Juni 2011 erhoben, begründet wurde sie am 7. Juni 2011 (Bl. 9, d. A.). Die am 16.06.2011 angeforderte Kostenvorauszahlung haben die Kläger am 29.06.2011 beglichen, die Klage wurde daraufhin am 12. und 13.07.2011 zugestellt. Dieser

Ablauf entspricht auch den von der Kammer in ständiger Rechtsprechung vertretenen Anforderungen (vgl. zuletzt Kammer, WuM 2015, 113), so dass die Zustellung demnächst i. S. v. § 167 ZPO erfolgt ist.

2. Dass der Vergleich – der Gegenstand des angefochtenen Beschlusses war – zwischenzeitlich rechtswirksam und bestandskräftig geworden ist, lässt das Rechtschutzbedürfnis nicht entfallen. Zwar kann einem Beschlussanfechtungsverfahren das Rechtsbedürfnis fehlen, wenn der Beschluss durchgeführt ist, eine Rückgängigmachung ausgeschlossen ist und die Ungültigerklärung auch sonst keine Auswirkungen mehr haben könnte (Niederführ/Vandenhouten, § 46 Rn 101).

So liegt der Fall hier aber nicht. Wie die Kammer bereits entschieden hat, besteht auch nach einem wirksamen Vergleichsschluss ein Rechtschutzbedürfnis für die Anfechtung des Beschlusses über die Genehmigung des Vergleichs fort, weil zumindest im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer Folgenbeseitigungsansprüche in Betracht kommen (Kammer Urteil vom 15. Januar 2014 - 2-13 S 28/11; LG Düsseldorf ZMR 2008, 484; Dötsch NZM 2013, 625, 635). Dieses gilt auch für die im vorliegenden Fall entscheidende Frage, ob ein Vergleich widerrufen werden soll.

Der in der früheren Rechtsprechung vertretenen Ansicht, wonach alleine die Klärung von Haftungsfragen nicht zur Begründung eines fortbestehenden Rechtschutzbedürfnisses für die Beschlussanfechtungsklage ausreicht (BayObLG WuM 1998, 747; OLG München ZMR 2007, 139), hat der BGH inzwischen eine Absage erteilt (BGH NJW 2011, 2660).

3. Der Beschluss ist auch auf die Anfechtungsklage hin für ungültig zu erklären, da die Beschlussfassung an einem formellen Fehler litt und nicht auszuschließen ist, dass sich dieser Fehler kausal auf das Beschlussergebnis ausgewirkt hat.

a) Entgegen der Ansicht der Kläger hat die Klage aber nicht bereits deshalb Erfolg, weil die Beklagten nicht die behaupteten Originalvollmachten vorlegen können, aus § 12 Abs. 2 der Gemeinschaftsordnung folgt nichts anderes. Dort ist bestimmt: „Dem Wohnungseigentümer ist es gestattet, sich in der Eigentümerversammlung und bei der Abstimmung vertreten zu lassen. Die Vollmacht ist durch eine Urkunde

nachzuweisen und zwar bei der Vertretung durch einen anderen Wohnungseigentümer oder den Verwalter in (privater) Schriftform, sonst in öffentlich beglaubigter Form; die Urkunde verbleibt bei den Akten des Verwalters“.

Im Grundsatz kann, da die Ausübung des Stimmrechtes kein persönliches Recht ist, der Wohnungseigentümer eine andere Person zur Ausübung des Stimmrechts, d. h. zur Stimmabgabe gem. § 167 BGB bevollmächtigen (allgemeine Ansicht, vgl. nur BGHZ 99, 90, 93). Da die Erteilung der Vollmacht grundsätzlich gem. § 167 Abs. 2 BGB keiner Form bedarf, wird allerdings weitgehend die Ansicht vertreten, dass insoweit - wie hier - Schriftform für die Erteilung der Vollmacht oder für die Vollmachtsurkunde vereinbart ist, deren Mangel in der Regel als bloßes Nachweiserfordernis nicht nach § 125 S. 2 BGB die Unwirksamkeit der erteilten Vollmacht zur Folge hat. Etwas anderes gilt nur dann, wenn vereinbart ist, dass die Stimmabgabe durch einen Bevollmächtigten nur dann wirksam sein soll, wenn dieser eine schriftliche Vollmachtsurkunde vorlegen kann (vgl. Bärman/Merle § 25 Rn 73 mwN).

Um einen derartigen Fall handelt es sich vorliegend jedoch nicht, denn die Teilungserklärung bestimmt ausdrücklich, dass die Vollmacht durch eine Urkunde „nachzuweisen“ ist, dieses spricht bei der gebotenen objektiv-normativen Auslegung der Teilungserklärung dafür, dass es sich insoweit lediglich um einen Nachweis der Vollmacht, nicht jedoch um eine Wirksamkeitsvoraussetzung handelt. Daher kann, entgegen der Ansicht der Kläger, weder davon ausgegangen werden, dass das Fehlen einzelner Vollmachten noch die Tatsache, dass ein Großteil der Vollmachten offenbar nicht zu den Akten der Verwaltung gelangte, dazu führen, dass die entsprechenden Stimmen nicht wirksam abgegeben worden sind und bereits aus diesem Grunde der Beschluss unwirksam ist.

Diesem Ergebnis entspricht auch, dass in der Teilungserklärung in § 12 Abs. 6 ausdrücklich vorgesehen ist, dass Beschlüsse, bei denen die Regelungen in § 12 Abs. 3 bis 5 nicht beachtet werden, unwirksam sind. Für die in § 12 Abs. 2 geregelten Möglichkeiten der Vertretung und des Vollmachtsnachweises ist demgegenüber eine entsprechende Unwirksamkeit gerade nicht bestimmt.

b) Allerdings litt die Beschlussfassung zu TOP 9 an einem Beschlussfehler, da dem Wohnungserbbauberechtigten ~~Störbe~~ eine Einsicht in die Vollmachten in der Versammlung verweigert wurde.

Es entspricht allgemeiner Ansicht, dass nicht nur der Versammlungsleiter, sondern jeder Versammlungsteilnehmer zu jeder Zeit das Recht hat, Einsicht in die Originalvollmachten zu nehmen (vgl. OLG München NZM 2008, 92; Bärmann/Merle § 25 Rn 77; Jennißen/Elzer § 25 Rn 52b; Niefenführ/Kümmel § 24 Rn. 43). Zudem ist nach einhelliger Ansicht § 174 BGB auf die Vertretung bei der Stimmabgabe zumindest entsprechend anwendbar (vgl. Bärmann/Merle § 25 Rn 76; Niefenführ/Kümmel § 25 Rn 16; jeweils m. w. N.; LG Landau ZWE 2014, 136). Da die Stimmabgabe nicht nur gegenüber dem Versammlungsleiter, sondern auch gegenüber den übrigen Miteigentümern erfolgt, besteht auch für diese die Möglichkeit, die Stimmabgabe mangels Vorlage einer Vollmachtsurkunde zurückzuweisen (vgl. Bärmann/Merle aaO; LG Landau aaO).

Zwar ist nach dem Ergebnis der Anhörung der Wohnungserbbauberechtigten ~~Störbe~~ und ~~Störbe~~ vor der Kammer die Kammer nicht davon überzeugt, dass in der Wohnungserbbauberechtigtenversammlung bereits eine Zurückweisung von Vertretern gemäß § 174 BGB erfolgte, so dass es auf die Frage, ob eine derartige Zurückweisung auch bereits vor dem einseitigen Rechtsgeschäft – hier der Stimmabgabe zu TOP 9 – erfolgen kann, nicht ankommt. Die Kammer ist jedoch davon überzeugt, dass zumindest der Erbbauberechtigte ~~Störbe~~ die Vollmachten vor der Abstimmung prüfen wollte und hierzu Einsicht in die Vollmachten begehrte, diese ihm von dem Versammlungsleiter allerdings nicht gewährt wurde. Ein derartiges Geschehen haben beide angehörten Wohnungserbbauberechtigten plausibel, anschaulich und nachvollziehbar geschildert. Auch aufgrund des persönlichen Eindrucks hat die Kammer die Überzeugung gewonnen, dass die Schilderung den Erinnerungen der angehörten Wohnungserbbauberechtigten entspricht. Die Kammer berücksichtigt bei der Würdigung insoweit allerdings nicht die Tatsache, dass die angehörten Wohnungserbbauberechtigten Gegner der Anfechtungskläger sind und daher – von der Parteirolle her – kein Interesse an einem Obsiegen der Anfechtungskläger haben dürften, denn im Anfechtungsprozess hängt die Parteirolle davon ab, ob der Wohnungseigentümer/Wohnungserbbauberechtigte das Risiko der

Erhebung der Anfechtungsklage auf sich nimmt. Ficht er den Beschluss nicht an, steht er auf der Seite der Beklagten (§ 46 Abs. 1 WEG), obwohl er – wie die angehörten Wohnungserbbauberechtigten ~~§ 46 Abs. 1 WEG~~ und ~~§ 46 Abs. 1 WEG~~ – der Ansicht sein kann, dass die Anfechtungsklage begründet sei. Einen plausiblen Gegenvortrag haben die Beklagten insoweit im Übrigen auch nicht gehalten, sondern lediglich pauschal das Vorbringen der Kläger in Abrede genommen.

Bereits in dieser Zurückweisung des Gesuches auf Einsichtnahme in die Vollmachten liegt ein Beschlussfehler (Niederführ/Kümmel § 24 Rn. 43; OLG München aaO). Denn damit wird das Recht des Versammlungsteilnehmers unterlaufen, sich davon zu überzeugen, ob die Zulassung des Vertretenen zu Recht erfolgt ist und damit die Beschlussfassung in der Versammlung ordnungsgemäß erfolgt.

Einem Wohnungseigentümer/Wohnungserbbauberechtigten kann nicht das Risiko zugemutet werden, dass in der Versammlung anfechtbare Beschlüsse gefasst werden, etwa weil mangels Vertretung die Versammlung nicht beschlussfähig war, notwendige Quoren oder Mehrheiten nicht erreicht worden sind oder ggf. Verstöße gegen die Nichtöffentlichkeit vorliegen. Eine Prüfung, ob wirksame Vollmachten erteilt worden sind, kann nicht erst einer gerichtlichen Prüfung im Anfechtungsverfahren vorbehalten bleiben (OLG München aaO). Denn es ist zunächst Sache der Wohnungseigentümer/ Wohnungserbbauberechtigten, in der Versammlung Meinungsverschiedenheiten zu klären.

Hinzu kommt, dass durch die Verweigerung der Einsichtnahme das Zurückweisungsrecht nach § 174 BGB beeinträchtigt wird. Denn auch dieses Recht kann der Versammlungsteilnehmer nur sinnvoll ausüben, wenn ihm die begehrte Einsicht in die Vollmachten gewährt wird, da er nur so beurteilen kann, ob und welche Stimmen er zurückweisen kann, weil es an einer Vollmachtsurkunde fehlt.

c) Dieser Beschlussmangel führt auch zur Ungültigkeit des angefochtenen Beschlusses. Denn die Kausalität eines formellen Beschlussfehlers wird widerlegbar vermutet. Nur wenn zweifelsfrei festgestellt wird, dass der Mangel keinen Einfluss auf das Beschlussergebnis hatte, ist diese Vermutung widerlegt (vgl. nur OLG Frankfurt am Main NZM 2007, 806 mwN).

Von einem fehlenden Einfluss auf das Beschlussergebnis kann hier aber nicht ausgegangen werden. Das Abstimmungsergebnis lautete bei Berücksichtigung aller Vollmachten: 40.444,57 Ja- Stimmen, 35.519,94 Nein-Stimmen, 2.492,90 Enthaltungen.

Angesichts dieses knappen Ergebnisses kann nicht ausgeschlossen werden, dass nach einer Prüfung der Vollmachten durch die Wohnungserbbauberechtigten ~~XXXXXX~~ und ~~XXXXXX~~ Vollmachten in einem Umfang nicht berücksichtigt worden wären, die dazu geführt hätten, dass der angefochtene Beschluss nicht mit Mehrheit gefasst wurde. Zunächst spricht alles dafür, dass die von den Wohnungserbbauberechtigten ~~XXXXXX~~ und ~~XXXXXX~~ angezweifelten Vollmachten, wie das Amtsgericht zutreffend ausgeführt hat, bei den Ja-Stimmen berücksichtigt worden sind. Jedenfalls konnten die Beklagten nicht belegen, dass auch ohne die Stimmen, für welche die streitigen Vollmachten vorgelegen haben sollen, die ermittelte Zahl der Ja-Stimmen erreicht wurde. Im Gegenteil zeigt die Vorlage von einzelnen Vollmachten im Verlaufe des Rechtsstreits, dass auch die Beklagten davon ausgegangen sind, dass die Vollmachten bei den Ja-Stimmen zu berücksichtigen sind.

Diese Vollmachten sind indes jedenfalls zu einem nicht unerheblichen Teil zu Unrecht berücksichtigt worden. Wie die Beklagten selbst einräumen, sind im Falle des Vorliegens mehrerer Vollmachten für einen Wohnungserbbauberechtigten nur die „jüngeren“ Vollmachten berücksichtigt worden. Bereits diese Vorgehensweise ist nicht statthaft, denn wie der Bundesgerichtshof entschieden hat, kann ein Wohnungserbbauberechtigter (Wohnungseigentümer) sich bei der Ausübung seines Stimmrechts auch durch mehrere Bevollmächtigte vertreten lassen. Diese können allerdings nur einheitlich abstimmen, wenn sie gleichzeitig in der Versammlung anwesend sind (BGH NJW 2012, 2512). Es hätte daher einer Prüfung bedurft, ob im Einzelfall eine Vertretung durch mehrere Bevollmächtigte gewollt war oder sich aus der Vollmacht oder den Umständen ergibt, dass andere Vollmachten widerrufen worden sind, anderenfalls wären beide Vertreter zuzulassen und bei einer unterschiedlichen Stimmabgabe, wäre die entsprechende Stimme als ungültig zu werten.

Darüber hinaus sind zahlreiche der dem Gericht in Kopie vorliegenden Vollmachten, die für mehrere Wohnungserbbauberechtigte erteilt worden sind, nicht von allen

Vertretenen unterschrieben worden, so dass zumindest Anlass bestanden hätte, die entsprechenden Stimmabgaben – ggf. gemäß § 174 BGB – zurückzuweisen.

Selbst wenn also – wie die Beklagten unter Beweisantritt behauptet haben – zum Zeitpunkt der Versammlung sämtliche behaupteten – und nun teilweise nicht mehr auffindbaren – Vollmachten vorgelegen haben sollten, steht damit nicht zur Überzeugung der Kammer fest, dass der angefochtene Beschluss auch dann mehrheitlich gefasst worden wäre, wenn die Vollmachten in der Versammlung auf die Aufforderung des Wohnungserbbauberechtigten ~~Walters~~ diesem zur Prüfung vorgelegt worden wären. Denn es ist nicht auszuschließen, dass diese Prüfung zu einer Beanstandung von Vollmachten in einem Umfang geführt hätte, welche zu einer Verschiebung der Mehrheitsverhältnisse geführt hätte.

Auf die Frage, ob und in welchem Umfang Vollmachten in rechtswidriger Weise erlangt worden sind, kommt es daher nicht an.

4. Nach alledem war die Berufung zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO. Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit hat seine Rechtsgrundlage in §§ 708 Nr. 10, 711, 713, 544 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen. Es handelt sich um die Entscheidung eines gesondert gelagerten Einzelfalls aufgrund gefestigter Rechtsprechung.

Dr. Zschieschack

Sparrer

Dr. Ludwig

Beglaubigt

Frankfurt am Main, 8. April 2019

Weltzel, Justizangestellte
 Urkundsbeamtin/beamter der Geschäftsstelle

