

Eingegangen
19. FEB. 2015
Guido G. Adam-Tauer
Rechtsanwalt / Fachanwalt MedR



GESCANNT AM:
19. FEB. 2015
Künzler ~~0000000000~~
60596 Frankfurt am Main

Im Namen des Volkes
Urteil

In der Wohnungseigentumssache

1. der Frau ~~...~~
2. des Herrn ~~...~~
3. des Herrn ~~...~~
4. des Herrn ~~...~~
5. der Frau ~~...~~
6. des Herrn ~~...~~
7. des Herrn ~~...~~
8. des Herrn ~~...~~
9. des Herrn ~~...~~
10. ~~...~~ vertr. d.d. GF ~~...~~ u. ~~...~~
11. des Herrn ~~...~~
12. des Herrn ~~...~~
13. des Herrn ~~...~~
14. des Herrn ~~...~~

Kläger

Prozessbevollmächtigter zu 1, 2, 3, 5, 7, 14: Rechtsanwalt ~~...~~

Prozessbevollmächtigte zu 4, 6, 9, 10, 12, 13: Rechtsanwältin ~~.....~~, ~~.....~~

Prozessbevollmächtigte zu 8: ~~.....~~ ~~.....~~ - ~~.....~~

Prozessbevollmächtigter zu 11: Rechtsanwalt ~~.....~~ u. ~~.....~~, ~~.....~~

gegen

die übrigen Erbbauberechtigten der Erbbauberechtigten-gemeinschaft ~~.....~~ - ~~.....~~, ~~.....~~ ~~.....~~, ~~.....~~ ~~.....~~, ~~.....~~ ~~.....~~, ~~.....~~ ~~.....~~, ~~.....~~ ~~.....~~, hinsichtlich der Namen und Anschriften wird auf beiliegende Liste verwiesen, diese vertreten durch die Verwalterin, die Hausverwaltung ~~.....~~ & ~~.....~~ ~~.....~~ vertr. d. d. GF ~~.....~~ ~~.....~~, ~~.....~~ ~~.....~~, ~~.....~~ ~~.....~~.

Prozessbevollmächtigter der übrigen Miterbbauberechtigten soweit nicht nachfolgend namentlich aufgeführt: Rechtsanwalt ~~.....~~, ~~.....~~ ~~.....~~ ~~.....~~

Herrn ~~.....~~ ~~.....~~ (dieser sich anwaltlich selbst vertretend)

Frau ~~.....~~ ~~.....~~ ~~.....~~ ~~.....~~

Frau ~~.....~~ ~~.....~~ ~~.....~~ ~~.....~~
Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte ~~.....~~ u. ~~.....~~, ~~.....~~ ~~.....~~

Herrn ~~.....~~ ~~.....~~

~~.....~~ ~~.....~~ ~~.....~~ d. d. Geschäftsführerin ~~.....~~ ~~.....~~ ~~.....~~

Beklagte

Wegen Beschlussanfechtung

hat das Amtsgericht Offenbach am Main durch die w. a. Richterin am Amtsgericht Dr. Winckler aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 12.11.2014 für Recht erkannt:

1. Der auf der Erbbauberechtigtenversammlung vom 31.08.2013 zu TOP 6 gefasste Beschluss über die Genehmigung der Abrechnung 2011 wird für ungültig erklärt.
2. Die Klage des Klägers ~~.....~~ wird zurückgewiesen.
3. Der Kläger ~~.....~~ trägt 1/14 der Verfahrenskosten und seine eigenen außergerichtlichen Auslagen. Die übrigen Verfahrenskosten und die außergerichtlichen Auslagen der Kläger – mit Ausnahme der des Klägers Kizildag- tragen die Beklagten als Gesamtschuldner.
4. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung von 120 % des zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.
5. Der Streitwert wird auf € 440.000,- festgesetzt.

Tatbestand und Entscheidungsgründe

Tatbestand

Die Parteien sind die Miterbbauberechtigten der Erbbauberechtigten-gemeinschaft ehemals ~~Stadterbbaurecht 00000~~ in ~~Österrath~~. Am 31.08.2013 fand eine Erbbauberechtigten-versammlung statt, zu der die Verwalterin mit Schreiben vom 05.07.2013 eingeladen hatte. Sie hatte dabei eine „Einladung zur Fortsetzungsversammlung am 31.08.2013 der ordentlichen Erbbauberechtigtenversammlung vom 15.12.2012“ ausgesprochen. Im Einladungstext heißt es: „Die Fortsetzungsversammlung ist ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Miteigen-tumsanteile beschlussfähig. Eine Vertretungsvollmacht ist wiederum zulässig und im Original abzugeben(Kopien werden nicht angefertigt).“ Bei der Versammlung vom 15.12.2012 hatte es sich um die Wiederholungsversammlung der ursprünglich für den 24.11. 2012 angesetzten ordentlichen Erbbauberechtigtenversammlung 2012 gehandelt, die aber nicht beschlussfähig war und deshalb am 15.12.2012 wiederholt werden musste. Dabei ist diese auf jeden Fall beschlussfähig gewesen gemäß § 25 Abs. 4 WEG, unabhängig davon, wieviel Miteigen-tumsanteile erschienen bzw. vertreten sind. Zur Wiederholungsversammlung am 15.12.2012 waren aber sogar 83.579,69 Miterbbauberechtigtenanteile anwesend bzw. vertreten. Diese Versammlung wurde nach einer Diskussion zum Tagesordnungspunkt 18 abgebrochen. Es hätten noch acht weitere Tagesordnungspunkte auf der Tagesordnung zur Behandlung ange-standen.

Zu Tagesordnungspunkt 6 hatte auf der Versammlung vom 24/11.2012/15.12.2012 die Ge-nehmigung der Abrechnung 2011 angestanden. Diese Abrechnung war in einer ersten Versi-on am 10.08.2012 den Erbbauberechtigten als Einzelabrechnung übersandt worden. Am 05.11.2012 wurde dann eine abgeänderte zweite Version der Einzelabrechnung jedem Woh-nungserbbauberechtigten für seine Wohnung(en) übersandt sowie eine erste Version der Ge-samtabrechnung bestehend aus einer Seite. Zudem wurde dabei noch vorgelegt eine „Be-scheinigung zur Vorlage beim Finanzamt“ verbunden mit einer Aufstellung „Entwicklung In-standhaltungsrücklage gemäß Vermögensübersicht“. Eine vollständige Vermögensübersicht fehlt allerdings. Als die Beschlussfassung auf der Versammlung am 15.12.2012 anstand, wur-de der Tagesordnungspunkt allerdings zurückgezogen.

Die Kläger sind der Auffassung, dass dieser Beschluss schon deshalb für ungültig, wenn nicht sogar für nichtig zu erklären ist, weil die Miterbbauberechtigten ~~Antonia~~ und ~~Stefanie~~ widerrechtlich von der Teilnahme an der Versammlung am 31.08.2013 ausgeschlossen wurden. Die Verwaltung hatte in einem Vorraum zum eigentlichen Ver-sammlungsraum die Kontrollen der Vollmachten durchführen lassen und Sicherheits-kontrollen der Teilnehmer an der Versammlung durch einen privaten Sicherheitsdienst veranlasst. Im Rahmen der Überprüfung von Vollmachten kam es zu einem Disput zwis-chen dem Geschäftsführer der Verwalterin ~~Antonia~~ einerseits und den Miterbbauberechtigten ~~Stefanie~~ und ~~Antonia~~ andererseits, der schließlich darin gipfelte, dass seitens der Verwaltung vom Hausrecht Gebrauch gemacht wurde und die beiden Miterbbauberechtigten durch den Sicherheitsdienst aus dem Versammlungs-raum bzw. Vorraum entfernt wurden. Die Kläger gehen davon aus, dass der Ausschluss zu Unrecht erfolgte und den Miterbbauberechtigten ~~Antonia~~ und ~~Stefanie~~ in ele-mentarer Weise die Mitwirkungsrechte entzogen wurden. Die Verwaltung habe die Aus-einandersetzung provoziert, um sie als unliebsame Gegner in der Versammlung loszu-werden. Es sei diesen zwar noch ermöglicht worden, ihre Stimmrechte zu übertragen, in der Versammlung selbst sei ihnen dann aber die Möglichkeit entzogen gewesen, ihre Argumente gegen beabsichtigte Beschlussfassungen vorzutragen und so noch andere Miterbbauberechtigte in der Abstimmung auf ihre Seite zu ziehen.

Der Vorfall hat auch Erwähnung im Protokoll gefunden. Dort ist festgehalten, dass die Miterbbauberechtigten ~~XXXXXX~~ und ~~YYY~~ vor Beginn der Versammlung die Überprüfung der Vollmachten und der Anwesenheitsliste massiv gestört haben und deshalb der Versammlungsleiter Abendschein von seinem Hausrecht Gebrauch gemacht und ~~Z~~, ~~MM~~ und Frau ~~NN~~ vom Sicherheitsdienst aus dem Saal hat führen lassen.

Die Auseinandersetzung hatte sich bei der Überprüfung der Vollmachten des Miterbbauberechtigten ~~PP~~ entwickelt. Die Verwaltung hatte anlässlich der Versammlung vom 31.08.2013 die Vorlage neuer Vollmachten im Original gefordert und damit die Fortgeltung der ursprünglich für den 24.11.2012/15.12.2012 erteilten Vollmachten verneint. Dies führte dazu, dass beispielsweise beim Miterbbauberechtigten Bracht Vollmachten nicht anerkannt wurden, weil er diese für die Ursprungsversammlung am 24.11./15.12 im Original abgegeben hatte und nun für die Fortsetzungsversammlung am 31.08.2013 im Vertrauen auf die Weitergeltung sich nicht erneut hatte erteilen lassen. Beim Miterbbauberechtigten ~~QQ~~ wurden Originalvollmachten für die Firma ~~SS~~ ~~TT~~ nicht anerkannt, weil keine beglaubigten Handelsregisterauszüge mit vorgelegt wurden.

Die Kläger stehen auf dem Standpunkt, dass der Beschluss auch schon deshalb aufzuheben sei, weil die Verwalterin bei ihnen und auch ihnen genehmen Erbbauberechtigten Vollmachten akzeptiert habe, die nicht aus dem Jahr 2013 stammten und bei einem Teil der Kläger (~~UU~~, ~~VV~~, ~~WW~~, ~~XX~~) nur solche Vollmachten anerkannt wurden, die eben aus 2013 stammten. Sie weisen auch darauf hin, dass auf die Miterbbauberechtigten Asghar und Mollug übertragene Stimmrechtsvollmachten berücksichtigt wurden, obwohl diese in der Versammlung nicht anwesend waren. Dem Kläger ~~YY~~ ~~ZZ~~ und dem Geschäftsführer ~~AAA~~ der Klägerin Wohnungsgesellschaft ~~BBB~~ seien darüber hinaus Einsichten in die Vollmachtenunterlagen verweigert worden. ~~CC~~ habe im Verlaufe der Überprüfung der Vollmachten im Vorraum um Einsichtnahme in die Vollmachten der Herren ~~DD~~, ~~EE~~, ~~FF~~, ~~GG~~ und ~~HH~~ und der Hausverwaltung begehrt. Dieses Ansinnen sei vom Geschäftsführer ~~II~~ zurückgewiesen worden. Das Begehren des Vertreters der Wohnungsgesellschaft ~~JJ~~ bei Eröffnung der Versammlung auf Vollmachtseinsicht, sei vom Versammlungsleiter ~~KK~~ einfach übergangen worden.

Die Kläger sehen den Beschluss auch deshalb als anfechtbar an, weil aus ihrer Sicht verfassungsrechtliche geschützte Wahlrechtsgrundsätze verletzt sind. So sind im Einladungsschreiben vom 05.07.2013 zur Versammlung vom 31.08.2013 4 Eigentümer erwähnt, die aus Sicht der einladenden Verwalterin die positive Entwicklung der Liegenschaft massiv schlecht reden. Deren Namen werden zwar nicht erwähnt, aber es folgt der Zusatz: „Die Namen sind allen bekannt“. Es wird die Behauptung aufgestellt, dass die einladende Hausverwaltung ebenso wie die drei Vorgängerverwaltungen mit sinnlosen Klagen überhäuft wird und haltlose Unterstellungen verbreitet werden. Gegen den Kläger Bracht seien in einer Reihe von Verfahren beim Amtsgericht Offenbach durch die Verwaltung in Schriftsätzen beleidigende Äußerungen wie etwa, dieser leide unter Querulanten Wahn, getätigt worden.

Die Kläger vertreten weiter die Auffassung, dass die Beschlussfassung über die Abrechnungen 2011 nicht erneut auf die Tagesordnung der Fortsetzungsversammlung vom 31.08.2013 hätte gesetzt werden dürfen, nachdem in der Versammlung am 15.12.2012 dieser Beschlusspunkt zurückgezogen wurde.

Die Kläger bemängeln die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung 2011. Die Einzelabrechnungen weisen in den unterschiedlichen Versionen abweichend voneinander mal eine Kostenposition wie Oberflächenwasser auf (2. Version) und dann auch wieder nicht (3. Version), ohne dass erkennbar wäre, ob und gegebenenfalls wie diese Kosten dann anders verbucht wurden. Die Nummerierung und Bezeichnung der einzelnen Kostenpositionen der Gesamtabrechnung sei nicht auf die Einzelabrechnung übertragbar, da dort eine andere Nummerierung und teilweise auch eine andere Bezeichnung vorgenommen werde. So tauche die Position Oberflächenwasser auch nach wie vor in der Gesamtabrechnung auf, in der Einzelabrechnung dann nicht mehr. In der 1. Version dieser Ge-

samtabrechnung sei darüber hinaus eine Soll Position „~~WEG Beträge~~“ mit einem Saldo von 100.000 € geführt worden, in der 2. Version dieser Gesamtabrechnung dann aber mit 0,00€, ohne dass eine Erklärung ersichtlich sei. Es habe aber definitiv Zahlungen vom WEG-Hauptkonto an die „~~WEG~~“ gegeben. Die Gesamtabrechnung verteilte unzulässiger Weise die Ausgaben dann auf die einzelnen Häuser der Liegenschaft und mache diese in den Einzelabrechnungen dann zu den Bezugsgrößen. Dies widerspreche § 10 Abs. 1 der Teilungserklärung. Die Heizkosten seien dabei schon gar nicht hausweise, sondern nach Ablesung der Drittfirma, zu verteilen. Die Kläger bemängeln weiter, dass in den Einzelabrechnungen keine Angaben gemacht werden, wie sich die ermittelte Zahlung des Wohngeldes zusammensetzt.

Die Kläger tragen weiter vor, dass die Ausgaben für Brandschutzmaßnahmen eigentlich nicht in die allgemeine Abrechnung 2011 mit hätten eingestellt werden dürfen, da die Instandhaltungsrücklage, die nach dem Wirtschaftsplan zu zahlen war, ausschließlich zur Finanzierung der Brandschutzmaßnahmen und zur Deckung für die Auszahlung von Guthabensbeträgen aus Jahresabrechnungen herangezogen werden sollte, also quasi als Sonderumlage geführt und gesondert hätte abgerechnet werden müssen. In der Gesamtabrechnung ist allerdings der gesamte Betrag, der im Jahr 2011 in die Instandhaltungsrücklage als Sonderumlage gezahlt werden musste, als Zuführung zur Rücklage verbucht worden, d.h. es wurde jedem Erbbauberechtigten die volle Zahlung für seine Wohnung(en) angerechnet.

Die Kläger weisen noch daraufhin, dass entgegen der Beschlusslage, wonach für jede Wohnung der selbe Betrag an Verwaltergebühr (€ 278,46 jährlich) zu entrichten ist, hier unterschiedliche Beträge für Wohnungen in den einzelnen Häusern berechnet werden; so für Wohnungen im ~~Süd~~Weg und im ~~Nord~~Weg € 278,22, für Wohnungen im ~~West~~Weg und ~~Mitte~~Weg € 278,37 und für die Wohnungen im ~~West~~Weg € 279,35.

Schließlich seien in unzulässiger Weise Anwalts und Gerichtskosten aus den Verfahren LG Frankfurt 2-13 S 85/11 und AG Offenbach 320 C 181/09 auch auf die erfolgreichen Kläger umgelegt worden.

Die Kläger erklären, es sei unwahrscheinlich, dass es im Jahr 2011 außer den Wohngeldzahlungen für das Jahr 2011 und den in der Gesamtabrechnung eingestellten Habenzinsen nicht weitere Einnahmen gegeben habe. So seien ziemlich sicher Altschulden beigetrieben worden, ebenso wie Anwaltskosten und Gerichtskosten. Schließlich seien auch Wohnungseingangstüren, Panzerriegel für die Türen und Garagensender durch die Gemeinschaft verkauft worden.

Von den Klägern im Vorfeld der Versammlung verlangte Informationen seien nicht gegeben worden, auf Einsichtnahme Begehren nicht reagiert worden.

Die Kläger beantragen

Den auf der Erbbauberechtigtenversammlung vom 31.08.2013 zu Tagesordnungspunkt 6 gefassten Beschluss für unwirksam zu erklären.

Die Beklagten beantragen – soweit sie sich geäußert haben –

Klageabweisung.

Die Beklagten rügen zunächst einmal die Einhaltung der Klagefrist. Zwar seien die Klagen innerhalb der Anfechtungsfrist des § 46 WEG eingereicht worden. Seitens der Kläger sei es aber versäumt worden, rechtzeitig einen Zustellungsvertreter zu benennen. Es sei ihnen allen bekannt gewesen, dass der durch die Erbbauberechtigtenversammlung bestellte Ersatzzustellungsvertreter ~~Thomas~~ selbst zum Kreis der Kläger gehörte. Mit der von Klägerseite als möglicher Zustellungsvertreterin angegebenen

Firma ~~Körsen~~ sei eine Nichterbbauberechtigte als Ersatzzustellungsvertreter benannt worden, die darüber hinaus noch eventuell in Verbindung mit dem Kläger ~~Ersoy~~ stehe und deshalb von der Mehrheit der Erbbauberechtigten nicht akzeptiert würde. Die Kläger hätten sich auch nicht in gebotener Weise nach den Fortschritten in der Suche nach einem Ersatzzustellungsvertreter erkundigt.

Die Beklagten erklären, dass das Verhalten der Miterbbauberechtigten ~~Özdemir~~ und ~~Özde~~ berechtigterweise zu deren Ausschluss von der Versammlung erfolgt sei. Nach dem diese massiv die Erfassung und Zählung der Vollmachten behindert hätten, habe der Geschäftsführer der Verwaltung von seinem Hausrecht Gebrauch gemacht und einen Platzverweis ausgesprochen. Diesem sei mit Hilfe des Sicherheitsdienstes Nachdruck verliehen worden. Die Beklagten bestreiten einen Zusammenhang zwischen den Beschlussfassungen und der Nichtteilnahme der Miterbbauberechtigten ~~Özdemir~~ und ~~Özde~~ an der Versammlung.

Hinsichtlich der Zulassung von Vollmachten zur Versammlung vom 31.08.2013 verweisen die Beklagten auf die Teilungserklärung und gehen davon aus, dass zu jeder Versammlung Originalvollmachten vorzulegen sind. Soweit von Klägerseite die Nichtanwesenheit von Vollmachtnehmern in der Versammlung gerügt werde, hätten diese Erbbauberechtigte die ihnen übertragenen Vollmachten weitergegeben.

Soweit von Klägerseite mangelnde Information im Vorfeld der Versammlung über die Abrechnung 2011 geltend machen, gehen die Beklagten davon aus, dass es außerhalb der Versammlung keine Verpflichtung der Hausverwaltung gibt, Auskünfte zu erteilen. Außerdem könne jeder Erbbauberechtigte Einsicht in die Unterlagen nehmen.

Im Übrigen erklären die Beklagten die inhaltlichen Einwände der Kläger für die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung sämtlich für nicht relevant. Die Rücklage sei deshalb in voller Höhe als Einnahme eingebucht worden, da auch bei Erbbauberechtigten, die nur Teilzahlungen im Jahr 2011 geleistet hätten, diese Teilzahlungen zunächst auf die Rücklage verrechnet wurde. Es sei für jede Wohnung zumindest dieser Instandhaltungsrücklagenbetrag gezahlt worden.

Die ursprünglich in den Verfahren 310 C 164/13, 310 C 165/13 und 310 C 166/13 erhobenen Anfechtungsklagen des Beschlusses zu TOP 6 sind, nachdem die jeweiligen Kläger zeitnah zu den Anforderungen die Kostenvorschüsse gezahlt hatten, zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbunden worden. Dazu verbunden wurde auch die zu Aktenzeichen 325 C 37/13 erhobene Anfechtungsklage des Miterbbauberechtigten ~~Özdemir~~, da die Verbindung gemäß § 47 WEG zwingend zu erfolgen hatte. Dies musste geschehen, obwohl der Kläger den zeitnah zum Klageeingang angeforderten Kostenvorschuss zum damaligen Zeitpunkt und auch dann später nicht gezahlt hatte. Der Kostenvorschuss ist erst im November 2014 eingezahlt worden.

Entscheidungsgründe

Die Klage des Miterbbauberechtigten ~~Özdemir~~ war abzuweisen, da dieser nicht hinreichend Sorge dafür getragen hat, dass sie demnächst auch zugestellt werden kann. Grundsätzlich reicht es zur Fristwahrung gemäß § 46 WEG aus, wenn die Klage noch innerhalb der Monatsfrist eingeht. Die Frist gilt auch dann noch als gewahrt, wenn die Zustellung nach Ablauf der Monatsfrist erfolgt, allerdings gemäß § 167 ZPO nur dann, wenn eben „demnächst“ zugestellt wird. Das demnächst zugestellt werden kann, ist vom Kläger zu veranlassen und hängt zunächst einmal von der schnellen Einzahlung des Kostenvorschusses ab. Genau dies hat der Kläger Kizildag aber hier nicht zeitnah erledigt. Die Zustellung seiner Klageschrift beruht auch nicht auf seiner Veranlassung, sondern ist der Notwendigkeit der Verbindung sämtlicher Verfahren geschuldet, in denen der zu Tagesordnungspunkt 16 gefasste Beschluss angefochten wurde.

Allerdings wurde entgegen der Auffassung der Beklagten die Anfechtungsfrist durch die übrigen Kläger nicht versäumt. Die anderen Kläger haben sämtlich zeitnah den angeforderten Kostenvorschuss gezahlt. Den Klägern kann sicher nicht angelastet werden, dass es Probleme bei der Suche nach einem Ersatzzustellungsvertreter gegeben hat. Der eigentlich als Ersatzzustellungsvertreter gewählte Miterbbauberechtigte ~~Gottlieb~~ gehörte zum Kreis der Kläger (was ihm nicht zu verwehren ist) und schied als möglicher Zustellungsvertreter somit aus. Die Erbbauberechtigten haben für diesen Fall keine Vor-sorge getroffen. Bei der Größe der Gemeinschaft und den Aufgaben, die dann auf einen Zustellungsvertreter zukommen, gestaltet sich die Suche naturgemäß schwierig. Es ist nicht zu beanstanden, wenn von Seiten der Kläger dann eine Firma vorgeschlagen wird, der man diese Funktion zutraut, die aber nicht selbst Miterbbauberechtigte ist. Dass diese Firma nicht bei allen Miterbbauberechtigten auf Zustimmung stößt, kann grundsätz-lich dahinstehen. Entscheidend ist allein, ob sie dieser Aufgabe der Informationsver-teilung an alle Beklagten gerecht werden kann. Dies wurde zu dem Zeitpunkt, als sich als Bevollmächtigter der meisten Beklagten Rechtsanwalt ~~Wagner~~ meldete, noch durch das Gericht überprüft. Mit der Vertretung der meisten Beklagten durch Rechtsanwalt ~~Wagner~~ hatte sich dann die Suche nach einem Zustellungsvertreter erledigt. Den Klä-gern kann hier nicht der Vorwurf zögerlichen Verhaltens gemacht werden. So hat sich auch die Klägervertreterin Rechtsanwältin ~~Gräßler~~ immer wieder nach dem Stand der Suche nach einem Zustellungsvertreter erkundigt.

Der Beschluss der Erbbauberechtigtenversammlung vom 31.08.2013 zum Tagesord-nungspunkt 16 war aufzuheben, weil er nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach.

Die Einladung zur Erbbauberechtigtenversammlung vom 31. 08.2013 erfolgte ausdrück-lich zu einer Fortsetzungsversammlung der Versammlung vom 15.12.2012. Dies bedeu-tet, dass die Versammlung vom 15.12.2012 am 31.08.2013 genau an dem Punkt fortge-setzt wird, an dem sie am 15.12.2012 abgebrochen wurde. Es werden die noch offen-stehenden Tagesordnungspunkte abgehandelt, neue Punkte im Rahmen der Fortset-zungsversammlung können nicht mehr beschlossen werden, ohne dass das Risiko der Anfechtung besteht, weil diese Punkte nicht in der Ursprungstagesordnung benannt waren. Zurückgezogene oder auch zunächst zwar behandelte Tagesordnungspunkte, bei denen die Ablehnung des vorgeschlagenen Beschlusses erfolgte, könnten zwar theo-retisch wieder aufgerufen werden, dazu bedarf es aber eines Beschlusses zur Ge-schäftsordnung der auf der Fortsetzungsversammlung anwesenden Miterbbauberechtig-ten direkt in der Versammlung. Es steht nicht in der Verfügungsbefugnis der Verwalterin diese einfach wieder auf die Tagesordnung für die Fortsetzungsversammlung zu neh-men. Es wäre der Verwaltung zwar unbenommen gewesen, hier außer zur Fortset-zungsversammlung auch zusätzlich zu einer neuen ordentlichen Versammlung der Mit-erbbauberechtigten an diesem Tag einzuladen. Dort hätten ohne weiteres neue zusätz-liche Tagesordnungspunkte erörtert und beschlossen werden können. Dies hätte aber deutlich gekennzeichnet werden müssen. So konnten die Erbbauberechtigten nur davon ausgehen und durften auch darauf vertrauen, dass einfach die abgebrochene Ver-sammlung zu Ende gebracht wird.

Schon allein aus diesem Grund ist hier die Beschlussfassung zu TOP 6 aufzuheben.

Die Aufhebung hat aber auch aus inhaltlichen Gründen zu erfolgen.

Die nunmehr vorgelegte Abrechnung 2011 in der Version vom 24.07.2013 ist sowohl als Gesamt- als auch als Einzelabrechnung nicht genehmigungsfähig, da diese Abrechnun-gen so in keiner Weise nachvollziehbar sind.

Es ist zum einen zu erwarten, dass die Bezeichnung der Kostenpositionen der Gesamt-abrechnung mit der Bezeichnung der Kostenpositionen in der Einzelabrechnung über-einstimmt. Wenn dies ausnahmsweise nicht der Fall ist, dann besteht Erklärungsbedarf, wie sich die Kostenpositionen zueinander verhalten, da sonst keine Transparenz gege-ben ist. So wird in der Gesamtabrechnung eine Kostenposition EVO Heizung/Wasser und eine weitere Position Heizkosten gebildet, sowie eine Position Stromkosten. In der

Einzelabrechnung ist dann nur die Position EVO Strom und die Position Heizkosten gelistet. Die jeweiligen Beträge, die in der Gesamtabrechnung einmal als Ganzes und einmal verteilt auf die jeweiligen Häuser angeführt sind, finden sich in der Einzelabrechnung so nicht wieder. In der Einzelabrechnung für die Wohnung Nr. 980 (Bl. 145 310 C 166/13) wird für die Heizkosten ein Betrag von € 192.025,97 zur Verteilung eingestellt. In der Position EVO Strom werden € 16.855,68 verteilt. Die Gesamtabrechnung in der Version vom 24.07.2013 nennt als Heizkosten insgesamt 41.053,72 €, wobei dem Haus Wertheimer Weg, in dem sich diese Wohnung Nr.980 befindet € 5.543,01 zugeordnet werden. EVO Heizung/Wasser werden in den Gesamtkosten mit € 1.118.420,29 ausgewiesen, auf das Haus Wertheimer Weg entfallen € 159.796,09. Stromkosten sind in der Gesamtabrechnung mit 141.869,05 € beziffert, auf das Haus Wertheimer Weg entfallen € 16.855,68. Damit findet sich nur in der Position, die in der Gesamtabrechnung mit „Stromkosten“ bezeichnet ist und in der Einzelabrechnung mit „EVO Strom“ eine Übereinstimmung. Wie sich die anderen Positionen zueinander verhalten bleibt völlig schleierhaft.

Schlicht fehlerhaft ist die hausweise vorgenommene Aufteilung von Kosten und die damit verbundene Aufteilung auf die Wohnungen in den Einzelhäusern. Die Teilungserklärung sieht eine solche Kostenverteilung nicht vor. Grundsätzlich sind die Gesamtkosten auf alle Wohnungen aus dem Gesamtbetrag zu verteilen. Eine zuvor vorgenommene Aufteilung auf die einzelnen Häuser ist so nicht vorgesehen. Dies führt dann eben zu dem Ergebnis, dass die Verwaltergebühr plötzlich nicht mehr für alle Wohnungen gleich ausfällt, sondern von Haus zu Haus differiert. Auch wenn die Differenzen nicht so gravierend ausfallen, entspricht eine solche Verteilung nicht den Kriterien für eine ordnungsgemäß erstellte Abrechnung.

Völlig unglaublich erscheint die Darstellung der Beklagten, die Instandhaltungsrücklage/Sonderumlage sei von allen Erbbauberechtigten tatsächlich in voller Höhe gezahlt worden. Dem Gericht sind zahlreiche Fälle bekannt, in denen Wohngelder auch für das Jahr 2011 gerichtlich beigetrieben werden mussten, insoweit ist es eigentlich undenkbar, dass tatsächlich für jede der über tausend Wohnungen tatsächlich so viel Wohngeld im Jahr 2011 gezahlt wurde, dass zumindest diese Sonderumlage komplett bezahlt war.

Es erscheint auch nicht nachvollziehbar, dass außer den Wohngeldzahlungen hier keinerlei weitere Einnahmen der Gemeinschaft im Jahr 2011 vorhanden gewesen sein sollen. Die Kläger haben dezidiert die Einnahmequellen dargelegt, die es für die Gemeinschaft gegeben haben sollte. Die Beklagten haben dies nur pauschal bestritten.

Es ist schon bedenklich, wenn sich die Beklagten auf den Standpunkt stellen, dass die Verwaltung außerhalb der Versammlung keine Informationen über die Abrechnung zu geben habe. Die Erbbauberechtigtenversammlung ist sicher nicht der richtige Ort, um nachfragenden Erbbauberechtigten im Einzelnen Auskünfte zur Abrechnung zu geben. Unter Umständen ist dazu durch die Verwaltung auch ein Blick in die Unterlagen zu werfen, was angesichts der Größe der Anlage sicher zeitaufwendig wäre und bei Nachfrage mehrerer Erbbauberechtigter unter Umständen den Zeitrahmen sprengen würde. Außerdem sollte es im Interesse der Verwaltung sein, dass ein Erbbauberechtigter Zeit hat, die ihm gegebene Information in der Überprüfung der Abrechnung sinnvoll umzusetzen, was angesichts der drängenden Zeit in der Versammlung zu einer Abstimmung zu kommen, nicht möglich ist. Auch die Verweisung auf das Einsichtsrecht eines jeden Erbbauberechtigten hilft nicht wirklich weiter. Es mag sicher Fälle geben, in denen Einsicht in Unterlagen weiterhilft, aber zunächst einmal besteht doch Erläuterungsbedarf, warum eine Abrechnung so gemacht wurde, wie die Verwaltung sie hier gefertigt hat.

Die bis jetzt aufgeführten Gründe reichen aus, um von einer nicht ordnungsgemäß erstellten Abrechnung 2011 sowohl als Gesamtabrechnung als auch als Einzelabrechnung ausgehen zu müssen. Das Gericht sieht sich insoweit veranlasst zu betonen, dass hier zunächst einmal nur die evident ins Auge fallenden Unzulänglichkeiten überprüft

wurden. Es ist nicht auszuschließen, dass bei weiterer Überprüfung auch weitere inhaltliche Mängel festgestellt werden könnten.

Außer den genannten Gründen ergeben sich darüber hinaus noch weitere formelle grundsätzliche Bedenken gegen die Ordnungsgemäßheit der Beschlussfassung zum Tagesordnungspunkt 6.

Zum einen ist davon auszugehen, dass die Behandlung der Vollmachten in der Fortsetzungsversammlung vom 31.08.2013 durch die Verwalterin nicht korrekt erfolgt ist. Da es sich eben um eine Fortsetzungsversammlung gehandelt hat, hätten alle Vollmachten, die für den 15.12.2012 im Original vorlagen und sich ja bei den Unterlagen der Verwalterin befinden müssten, weiter akzeptiert und zur Stimmabgabe berechtigen müssen. Eine neue Vollmacht war nicht vorzulegen, da beide Versammlungen als eine Einheit gelten. Neu hinzukommende Vollmachten wären dann selbstverständlich auch wieder im Original vorzulegen, zwischenzeitlich erfolgte Widerrufe der Vollmachten wären zu beachten. Es kann hier nichts anderes gelten, als wenn eine Versammlung durch eine Pause unterbrochen und dann noch am selben Tag wieder fortgesetzt wird. Hier wäre allerdings noch weiter aufzuklären gewesen, inwieweit die zutreffende Behandlung der Vollmachten, denn auch tatsächlich zu anderen Stimmenmehrheiten geführt hätte. Da der Beschluss ohnehin aus anderen Gründen ungültig ist, kann diese Aufklärung aber unterbleiben.

Gleiches gilt auch für die Frage, welche Auswirkungen der Ausschluss der Miterbbauberechtigten [REDACTED] und [REDACTED] auf die Gültigkeit der Beschlussfassungen hatte. Diesen wurde zwar noch die Möglichkeit der Stimmrechtsweitergabe eingeräumt und insoweit die Ausübung dieser mitgliedschaftlichen Rechte in der Eigentümerversammlung nicht verwehrt. Genommen wurde ihnen aber die Möglichkeit Einfluss auf das Abstimmungsverhalten der anderen Miterbbauberechtigten in der Versammlung durch diese eventuell überzeugende Redebeiträge zu nehmen. Auch dies gehört zu den elementaren Rechten eines jeden Miterbbauberechtigten. Somit wäre zu klären, ob das Verhalten dieser beiden Erbbauberechtigten tatsächlich deren „Rauswurf“ gerechtfertigt hat. Das erscheint hier eher fraglich. Letztendlich war es nur der Geschäftsführer der Verwalterin, der sich im Vorfeld der Versammlung bei der Überprüfung der Vollmachten durch [REDACTED] und Frau [REDACTED] gestört, belästigt und bedroht gefühlt hat. Die Versammlung selbst hatte noch nicht begonnen. Andere Miterbbauberechtigte waren nicht unmittelbar betroffen. Selbst wenn die Sichtweise des Geschäftsführers der Verwaltung zutreffend wäre, fragt es sich aber doch, ob der „Platzverweis“ wirklich das gebotene Mittel war. Soweit von der Beklagtenseite im Rahmen der Verhandlung vom 05.11.2014 versucht wurde, den Eindruck zu erwecken, als sei den Miterbbauberechtigten lediglich die Möglichkeit abgeschnitten worden, sich weiter im Vorraum aufzuhalten, eine spätere Teilnahme an der Versammlung aber durchaus möglich gewesen, so widerspricht dies dem eigenen Vorbringen in der Klageerwidern. Dort wird noch vorgetragen, dass den beiden erwähnten Miterbbauberechtigten die Teilnahme an der Versammlung aus berechtigten Gründen verwehrt wurde. Wenn dies so gewesen wäre, wie es dann in der mündlichen Verhandlung dargestellt wurde, dann hätte gegenüber [REDACTED] und Frau [REDACTED] deutlich ausgesprochen werden müssen, dass der „Platzverweis“ und das „Hausverbot“ sich ausschließlich auf das Vorfeld der Versammlung und nicht auf die Versammlung selbst beziehen. Auch im Protokoll, das diesen Vorfall erwähnt, findet sich ein solcher Hinweis nicht. Offensichtlich hat sich der Geschäftsführer der Verwaltung von den beiden Erbbauberechtigten im Vorraum bei der Überprüfung der Vollmachten belästigt und beleidigt gefühlt. Dies betrifft aber zunächst einmal ihn persönlich und an diesem Punkt noch nicht den Ablauf der Versammlung. Belästigungen und Beleidigungen muss zwar keiner hinnehmen, aber es bedarf insoweit einer angemessenen Reaktion. Das gebotene Verteidigungsmittel – wenn sich denn die Situation so wie von Beklagtenseite geschildert auch zugetragen hat - wäre zunächst einmal die Erstattung von Strafanzeigen gewesen und gegebenenfalls auch die Verweisung aus dem Vorraum. Dass dieser Ausschluss sich auch von vornherein auf die Teilnahme an der Versammlung selbst erstrecken

musste, ergibt sich nicht zwangsläufig. Angemessen wäre es gewesen, gegebenenfalls unter Hinweis auf einen möglichen Ausschluss von der Versammlung, den beiden Erbbauberechtigten ausdrücklich noch die Teilnahme zu gestatten. Auch wenn die Beklagten meinen, aufgrund der Polarisierung der einzelnen Meinungsfraktionen in der Erbbauberechtigten-gemeinschaft, wäre eine Einflussnahme durch Redebeiträge der beiden ausgeschlossenen Miterbbauberechtigten von vornherein ausgeschlossen, so kann dies nicht mit letzter Sicherheit angenommen werden. Gerade zur Frage der Korrektheit der Abrechnung 2011 hätte Frau ~~Ginde~~ und ~~Bohmann~~ sicher Wesentliches beizutragen gehabt.

Nicht weiter nachzugehen ist auch dem Vortrag des Geschäftsführers der Klägerin Wohnungsgesellschaft ~~Wohnungsgesellschaft mbH~~, dass ihm Einsichtnahme in die Vollmachten bei Beginn der Versammlung trotz seiner Aufforderung verwehrt wurde. Dies wird von Beklagtenseite bestritten. Wenn dies tatsächlich zutrifft, dann wären die Beschlüsse schon aus diesem Grund aufzuheben. Da der Beschluss aber bereits aus den oben genannten Gründen für unwirksam zu erklären ist, können hier weitere Beweiserhebungen unterbleiben.

Rechtsbehelfsbelehrung

Diese Entscheidung kann mit der Berufung angefochten werden. Sie ist einzulegen innerhalb einer Notfrist von einem Monat bei dem Landgericht Frankfurt am Main, Gerichtsstrasse 2-4, 60313 Frankfurt.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der in vollständiger Form abgefassten Entscheidung. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Beschwerdegegenstand 600,00 € übersteigt oder das Gericht die Berufung in diesem Urteil zugelassen hat. Zur Einlegung der Berufung ist berechtigt, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist. Die Berufung wird durch Einreichung einer Berufungsschrift eingelegt. Die Berufung kann nur durch einen Rechtsanwalt eingelegt werden.

Dr. Winckler
w. a. Richterin am Amtsgericht