



Im Namen des Volkes
Urteil

In der Wohnungseigentumssache

1. Wohnungsgesellschaft ~~Wohnungsgesellschaft ...~~, vertr. d.d. GF ~~...~~
2. des ~~...~~
3. der ~~...~~
4. des ~~...~~
5. des ~~...~~
6. des ~~...~~
7. des ~~...~~
8. des ~~...~~
9. des ~~...~~
10. der ~~...~~
11. des ~~...~~
12. des ~~...~~
13. des ~~...~~

Kläger

Prozessbevollmächtigte zu 1, 2, 4, 5, 6, 7: Rechtsanwältin ~~...~~

Prozessbevollmächtigter zu 3, 9, 10, 11, 12, 13: Rechtsanwalt ~~...~~

Prozessbevollmächtigte zu 8: ~~_____~~ Rechtsanwälte ~~_____~~ - ~~_____~~

Gegen

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

Prozessbevollmächtigter mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Erbbauberechtigten
Rechtsanwalt ~~_____~~

Herr ~~_____~~ (dieser sich anwaltlich selbst vertretend)

Frau ~~_____~~ / ~~_____~~

Herr ~~_____~~

Herr ~~_____~~

~~_____~~ Geschäftsführerin ~~_____~~

Frau ~~_____~~

Prozessbevollmächtigte für diese: Rechtsanwälte ~~_____~~, ~~_____~~

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 16 gefasste Beschluss über die Genehmigung der Abrechnungen 2004 und 2005, sowie über die Sondervergütung der Verwaltung in Zusammenhang mit der Abrechnung 2004 und 2005 wird für ungültig erklärt.
2. Die Klage des Klägers ~~_____~~ wird abgewiesen.
3. Der Kläger ~~_____~~ trägt 1/13 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 in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.
5. Der Streitwert wird auf € 800.000,- festgesetzt.

Tatbestand und Entscheidungsgründe

Tatbestand

Die Parteien sind die Miterbbauberechtigten der Erbbauberechtigten-Gemeinschaft ehemals ~~Wohnungsgenossenschaft~~ in ~~Wohnung~~. Am 31.08.2013 fand eine Erbbauberechtigtenversammlung 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 Miteigentumsanteile 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 Miteigentumsanteile 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 angestanden.

Auf dieser Versammlung vom 15.12.2012 hatte zu Tagesordnungspunkt 16 die Beschlussfassung über die Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnung der Jahre 2004 und 2005 angestanden. Die Mehrheit der Miterbbauberechtigten lehnte die Genehmigung allerdings ab. Dieser Tagesordnungspunkt wurde durch die Verwaltung in der Einladung vom 05.07.2013 für die „Fortsetzungsversammlung“ vom 31.08.2013 erneut aufgenommen. Die Abrechnungen 2004 und 2005 waren im Jahr 2005 und 2006 an die damaligen Erbbauberechtigten der Wohnungen versandt worden, wobei von der Abrechnung 2004 zwei Versionen verschickt worden waren und bei der damaligen Verwaltung auch noch eine dritte Version existierte, die aber nicht versandt worden ist. In der Erbbauberechtigtenversammlung vom 26.01.2008, in der die beiden Abrechnungen bereits schon einmal Beschlussgegenstand waren, war beschlossen worden, die für die Erstellung der Abrechnungen verantwortliche Vorverwalterin ~~Verwaltung~~ ~~Geschäftsführer~~ aufzufordern, Korrekturen an diesen Abrechnungen gemäß einem Prüfbericht des Verwaltungsbeirates vorzunehmen. Dies erfolgte allerdings nicht. Es hat zwischenzeitlich keine Veränderungen an diesen Abrechnungen gegeben. Eine erneute Versendung der Abrechnungen 2004 und 2005 ist im Vorfeld der Versammlungen 24.11.2012/15.12.2012 oder 31.08.2013 unterblieben. Zu TOP 16 wurde des Weiteren beschlossen, der Verwalterin für die Aufarbeitung und Abwicklung eine Vergütung in Höhe von jeweils € 10,00 zzgl. MwSt zu zahlen. Eine solche Vergütungsregelung war weder in der Einladung zu den Versammlungen 24.11./15.12.2012 noch zur Versammlung am 31.08.2013 angekündigt.

Die Kläger sind der Auffassung, dass diese Beschlüsse schon deshalb für ungültig, wenn nicht sogar für nichtig zu erklären sind, weil die Miterbbauberechtigten ~~Verwaltung~~ und ~~Verwaltung~~ widerrechtlich von der Teilnahme an der Versammlung am 31.08.2013 ausgeschlossen wurden. Die Verwaltung hatte in einem Vorraum zum eigentlichen Versammlungsraum die Kontrollen der Vollmachten durchführen lassen und Sicherheitskontrollen der Teilnehmer an der Versammlung durch einen privaten Sicherheitsdienst veranlasst. Im Rahmen der Überprüfung von Vollmachten kam es zu einem Disput zwischen dem Geschäftsführer der Verwalterin ~~Verwaltung~~ einerseits und den Miterbbauberechtigten ~~Verwaltung~~ und ~~Verwaltung~~ andererseits, der schließlich darin gipfelte, dass seitens der Verwaltung vom Hausrecht Gebrauch gemacht wurde und die beiden Miterbbauberechtigten durch den Sicherheitsdienst aus dem Versammlungsraum bzw. Vorraum entfernt wurden. Die Kläger gehen davon aus, dass der Ausschluss zu Unrecht erfolgte und den Miterbbauberechtigten ~~Verwaltung~~ und ~~Verwaltung~~ in elementarer Weise die Mitwirkungsrechte entzogen wurden. Die Verwaltung habe die Auseinandersetzung 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. Dies gelte gerade auch im Hinblick auf die Abrechnungen 2004 und 2005, die der Miterbbauberechtigte [Name] überprüft hatte und zu denen dieser detaillierte Informationen hätte geben können.

Der Vorfall hat auch Erwähnung im Protokoll gefunden. Dort ist festgehalten, dass die Miterbbauberechtigten [Name] und [Name] 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 [Name] und [Name] vom Sicherheitsdienst aus dem Saal hat führen lassen.

Die Auseinandersetzung hatte sich bei der Überprüfung der Vollmachten des Miterbbauberechtigten [Name] 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 [Name] wurden Originalvollmachten für die Firma [Name] nicht anerkannt, weil keine beglaubigten Handelsregisterauszüge mit vorgelegt wurden.

Die Kläger stehen auf dem Standpunkt, dass die Beschlüsse auch schon deshalb aufzuheben seien, 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 ([Name], [Name], [Name], [Name]) nur solche Vollmachten anerkannt wurden, die eben aus 2013 stammten. Sie weisen auch darauf hin, dass auf die Miterbbauberechtigten [Name] und [Name] übertragene Stimmrechtsvollmachten berücksichtigt wurden, obwohl diese in der Versammlung nicht anwesend waren. Dem Kläger [Name] und dem Geschäftsführer [Name] der Klägerin Wohnungsgesellschaft [Name] seien darüber hinaus Einsichten in die Vollmachtsunterlagen verweigert worden. [Name] habe im Verlaufe der Überprüfung der Vollmachten im Vorraum um Einsichtnahme in die Vollmachten der Herren [Name], [Name], [Name], [Name] und [Name] und der Hausverwaltung begehrt. Dieses Ansinnen sei vom Geschäftsführer [Name] zurückgewiesen worden. Das Begehren des Vertreters der Wohnungsgesellschaft Dietzenbach bei Eröffnung der Versammlung auf Vollmachtseinsicht, sei vom Versammlungsleiter [Name] einfach übergangen worden.

Die Kläger sehen die Beschlüsse 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 [Name] 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 2004 und 2005 nicht erneut auf die Tagesordnung der Fortsetzungsversammlung vom 31.08.2013 hätte gesetzt werden dürfen, nachdem in der Versammlung am 15.12.2012 bereits ein ablehnender Beschluss gefasst worden ist. Den inzwischen durch einen Eigentümerwechsel hinzugekommenen Miterbbauberechtigten hätten auch darüber hinaus keine Abrechnungen vorgelegen, da diese eben nach dem Jahr 2006

nicht neu versandt worden waren. Die Vorgaben des Beschlusses vom 26.01.2008 seien nicht umgesetzt worden, eine Bearbeitung der Abrechnungen unter Berücksichtigung der Beanstandungen des Prüfberichts des Verwaltungsbeirats habe nicht stattgefunden. Beide Abrechnungen seien völlig intransparent und auch unvollständig.

Die zusätzliche Vergütung für die Verwalterin habe nicht beschlossen werden können, da diese nicht als Tagesordnungspunkt angekündigt war. Außerdem sei völlig unklar wofür jetzt Zahlung an die Verwaltung geleistet werden soll.

Die ursprünglich in den Verfahren 310 C 164/13, 310 C 165/13 und 310 C 166/13 erhobenen Anfechtungsklagen der Beschlüsse zu TOP 16 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 [REDACTED] 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.

Die Kläger beantragen:

Die in der Erbbauberechtigtenversammlung vom 31.08.2013 unter Tagesordnungspunkt 16 gefassten Beschlüsse für ungültig zu erklären.

Die beklagten Miterbbauberechtigten Bracht und Plaschke sind den Anträgen ausdrücklich nicht entgegengetreten.

Die übrigen Beklagten haben, soweit sie sich geäußert haben.

Klageabweisung beantragt.

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 [REDACTED] selbst zum Kreis der Kläger gehörte. Mit der von Klägerseite als möglicher Zustellungsvertreterin angegebenen Firma [REDACTED] sei eine Nichterbbauberechtigte als Ersatzzustellungsvertreter benannt worden, die darüber hinaus noch eventuell in Verbindung mit dem Kläger [REDACTED] 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 [REDACTED] und [REDACTED] 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 [REDACTED] und [REDACTED] 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 Nichtanwe-

senheit von Vollmachtnehmern in der Versammlung gerügt werde, hätten diese Erbbauberechtigte die ihnen übertragenen Vollmachten weitergegeben.

Soweit bemängelt wird, es seien die Abrechnungen 2004 und 2005 nicht im Vorfeld der Versammlungen versandt worden, erklären die Beklagten, dass es jedem Miterbbauberechtigten freigestanden hätte, nochmals (oder bei „Neuerbbauberechtigten“ erstmals) bei der Verwaltung diese Abrechnungen anzufordern.

Sie halten es auch für zulässig, wenn die Beschlussfassung über diese Abrechnungen erneut behandelt wird. Zum einen könne die Versammlung vom 31.08.2013 auch als eine neue Erstversammlung angesehen werden. Zum anderen sei die Genehmigung am 15.12.2012 nur deshalb abgelehnt worden, weil die Gemeinschaft nicht hinreichende Liquidität besessen habe, um die Guthaben auszuführen. Das habe sich aber nun geändert. Nach dem langen Zeitablauf sei es angemessen, wenn die Abrechnungen der Jahre 2004 und 2005 genehmigt würden, damit diese Abrechnungszeiträume endlich abgeschlossen werden könnten.

Die Beschlussfassung über die zusätzliche Verwaltervergütung ist aus Sicht der Beklagten deshalb gerechtfertigt, weil die jetzige Verwaltung mit den Abrechnungen 2004 und 2005 nicht befasst und für deren Erstellung auch nicht zuständig war. Damit solle der Verwalterin eine Vergütung für die zusätzliche Arbeit die sich bei der Abwicklung der Abrechnungen 2004 und 2005 ergebe, gezahlt werden. Dieser Punkt habe auch nicht ausdrücklich auf die Tagesordnung gesetzt werden müssen, da jeder gewusst habe, worum es gehe.

Entscheidungsgründe

Die Klage des Miterbbauberechtigten ~~XXXXX~~ 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 ~~XXXXX~~ 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 die zu Tagesordnungspunkt 16 gefassten Beschlüsse angefochten werden.

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 ~~XXXXX~~ 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 Vorsorge 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 grundsätzlich dahinstehen. Entscheidend ist allein, ob sie dieser Aufgabe der Informationsverteilung an alle Beklagten gerecht werden kann. Dies wurde zu dem Zeitpunkt, als sich als Bevollmächtigter der meisten Beklagten Rechtsanwalt ~~XXXXX~~ meldete, noch durch das Gericht überprüft. Mit der Vertretung der meisten Beklagten durch Rechtsanwalt ~~XXXXX~~ 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 ~~XXXXXX~~ immer wieder nach dem Stand der Suche nach einem Zustellungsvertreter erkundigt.

Die Beschlüsse der Erbbauberechtigtenversammlung vom 31.08.2013 zum Tagesordnungspunkt 16 waren aufzuheben, weil sie nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

Die Einladung zur Erbbauberechtigtenversammlung vom 31.08.2013 erfolgte ausdrücklich zu einer Fortsetzungsversammlung der Versammlung vom 15.12.2012. Dies bedeutet, dass die Versammlung vom 15.12.2012 am 31.08.2013 genau an dem Punkt fortgesetzt wird, an dem sie am 15.12.2012 abgebrochen wurde. Es werden die noch offenstehenden Tagesordnungspunkte abgehandelt, neue Punkte im Rahmen der Fortsetzungsversammlung 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 theoretisch wieder aufgerufen werden, dazu bedarf es aber eines Beschlusses zur Geschäftsordnung der auf der Fortsetzungsversammlung anwesenden Miterbbauberechtigten direkt in der Versammlung. Es steht nicht in der Verfügungsbefugnis der Verwalterin diese einfach wieder auf die Tagesordnung für die Fortsetzungsversammlung zu nehmen. Es wäre der Verwaltung zwar unbenommen gewesen, hier außer zur Fortsetzungsversammlung auch zusätzlich zu einer neuen ordentlichen Versammlung der Miterbbauberechtigten an diesem Tag einzuladen. Dort hätten ohne weiteres neue zusätzliche 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 Versammlung zu Ende gebracht wird. Dies gilt insbesondere auch, soweit hier noch ein zusätzlicher Beschluss zum Tagesordnungspunkt 16 aufgenommen wurde. In den Einladungen ist von einer Beschlussfassung über eine zusätzliche Vergütung für die Verwaltung für die Abwicklung dieser Jahresabrechnung keine Rede. Es war auch nicht zwangsläufig zu erwarten, dass eine solche zur Sprache und Beschlussfassung kommen würde. Der Umstand, dass jeder wusste, wovon bei der Beschlussfassung die Rede war, hilft nicht wirklich weiter.

Einmal abgesehen von den bereits erwähnten eher formalen Argumenten, die schon für sich genommen zur Ungültigkeit der Beschlussfassungen zu Top 16 führen, entsprechen die Beschlussfassungen aber auch inhaltlich ohnehin nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Letztlich hat ein Großteil der Miterbbauberechtigten mehr oder weniger „blind“ über die beiden Abrechnungen 2004 und 2005 abgestimmt. Die nach 2006 neu hinzugekommenen Eigentümer haben die Abrechnungen allenfalls von den Vorgängern im Erbbaurecht erhalten, aber nicht direkt durch die Verwaltung. Schon das erscheint bedenklich. Hinsichtlich der Abrechnung 2004 ist darüber hinaus auch völlig unklar, welche Version der Abrechnung denn nun der Beschlussfassung zugrunde liegen sollte. Es hätte hier allen Miterbbauberechtigten angesichts der inzwischen vergangenen Zeit nach der ersten Vorlage der Abrechnungen 2004 und 2005 auf jeden Fall zur aktuellen Versammlung nochmals die sie betreffende Einzelabrechnung übersandt werden müssen. Seitens der Beklagten kann nicht darauf verwiesen werden, dass ja jeder Erbbauberechtigte bei der Verwaltung ein Exemplar seiner Abrechnungen hätte anfordern können. Es hätte des Weiteren auch einer Erklärung und gegebenenfalls Erörterung bedurft, warum denn nun auf die Umsetzung des Korrekturbeschlusses aus dem Jahr 2008 verzichtet wird. Zu diesem Zeitpunkt hielt man die Abrechnungen ja für fehlerbehaftet und nicht genehmigungsfähig. Es mag ja sein, dass nunmehr eine Korrektur aufgrund des Zeitablaufs und auch aufgrund der inzwischen eingetretenen Insolvenz der Vorverwalterin nicht mehr möglich oder nicht mehr erfolgversprechend ist. Dann muss dies auch so offen gelegt werden und es hat eine Abwägung zu erfolgen, welche Nachteile der Gemeinschaft

durch Genehmigung der beiden Abrechnungen ohne Korrektur entstehen und welche Vorteile demgegenüber bestehen.

Es ist nicht wirklich nachvollziehbar, warum die Verwaltung für die Abwicklung der Jahresabrechnungen 2004 und 2005 eine Sondervergütung erhalten soll. Sie hat sie zwar nicht erstellt und es handelt sich auch nicht um Abrechnungen für Zeiträume, die zeitnah zu ihrer Verwaltungstätigkeit liegen, aber dennoch ist die Tätigkeit der Überwachung der Zahlungseingänge für Nachforderungen bzw. die Auszahlung von Guthaben Bestandteil der üblichen Verwaltungstätigkeit. Kein Verwalter kann bei Übernahme eines Amtes davon ausgehen, dass er nur die Zahlungsvorgänge des unmittelbar laufenden Jahres wird kontrollieren bzw. veranlassen müssen. Es wird immer zum einen säumige Wohnungszahler der Vorjahre geben, es werden zum anderen unter Umständen Zahlungsvorgänge aus Jahresabrechnungen oder Sonderumlagenbeschlüssen der Vorjahre mit abzuarbeiten sein. Es ist jetzt auch nicht ersichtlich, dass außer dem reinen Zahlungsvorgang weiterer aufwendiger Arbeitseinsatz von der Verwaltung im Zusammenhang mit diesen beiden Abrechnungen erforderlich ist.

Außer den genannten Gründen ergeben sich noch weitere grundsätzliche Bedenken gegen die Ordnungsgemäßheit der Beschlussfassung zum Tagesordnungspunkt 16

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 ~~_____~~ und ~~_____~~ 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 überzeugenden 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 ~~_____~~, ~~_____~~ und Frau ~~_____~~ 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 Klageerwiderung. 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 ~~_____~~ und Frau ~~_____~~ 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 Erbbauberechtigtenengemeinschaft, 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 Abrechnungen 2004 und 2005 hätte ~~der Kläger~~ sicher Wesentliches beizutragen gehabt.

Nicht weiter nachzugehen ist auch dem Vortrag des Geschäftsführers der Klägerin Wohnungsgesellschaft ~~Wohnungsgesellschaft~~, 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.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91,92 ZPO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 709 ZPO.

Die Festsetzung des Gegenstandswertes erfolgt gemäß § 49a GKG. Es wurden etwa 10 % der jeweiligen Abrechnungssummen berücksichtigt.

Rechtsbehelfsbelehrung

Diese Entscheidung kann mit der Berufung angefochten werden. Sie ist einzulegen innerhalb einer Notfrist von einem Monat bei dem Landgericht Frankfurt, 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