

GESCANNT AM:
17. FEB. 2015
Kanzlei ADAM-TAUER
60596 Frankfurt am Main



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

Im Namen des Volkes
Urteil

In der Wohnungseigentumssache

1. des ~~Name~~ ~~Wohnungseigentümer~~, ~~Anschrift~~ ~~Wohnungseigentümer~~
2. der ~~Wohnungseigentümer~~, ~~Anschrift~~ ~~Wohnungseigentümer~~
3. des ~~Name~~ ~~Wohnungseigentümer~~, ~~Anschrift~~ ~~Wohnungseigentümer~~
4. des ~~Name~~ ~~Wohnungseigentümer~~, ~~Anschrift~~ ~~Wohnungseigentümer~~
5. der ~~Name~~ ~~Wohnungseigentümer~~, ~~Anschrift~~ ~~Wohnungseigentümer~~
6. des ~~Name~~ ~~Wohnungseigentümer~~, ~~Anschrift~~ ~~Wohnungseigentümer~~
7. des ~~Name~~ ~~Wohnungseigentümer~~, ~~Anschrift~~ ~~Wohnungseigentümer~~
8. des ~~Name~~ ~~Wohnungseigentümer~~, ~~Anschrift~~ ~~Wohnungseigentümer~~
9. des ~~Name~~ ~~Wohnungseigentümer~~, ~~Anschrift~~ ~~Wohnungseigentümer~~
10. ~~Wohnungseigentümer~~ ~~Wohnungseigentümer~~ vertr. d.d. GF ~~Name~~ ~~Wohnungseigentümer~~ ~~Anschrift~~ ~~Wohnungseigentümer~~, c/o ~~Name~~ ~~Wohnungseigentümer~~, ~~Anschrift~~ ~~Wohnungseigentümer~~
11. des ~~Name~~ ~~Wohnungseigentümer~~, ~~Anschrift~~ ~~Wohnungseigentümer~~
12. des ~~Name~~ ~~Wohnungseigentümer~~, ~~Anschrift~~ ~~Wohnungseigentümer~~
13. des ~~Name~~ ~~Wohnungseigentümer~~, ~~Anschrift~~ ~~Wohnungseigentümer~~

Kläger

Prozessbevollmächtigter zu 1: Rechtsanwalt ~~Name~~ u. ~~Name~~, ~~Anschrift~~ ~~Wohnungseigentümer~~,
~~Name~~ ~~Wohnungseigentümer~~
Gerichtsfach Nr. ~~Name~~, Geschäftszeichen: ~~Name~~

Prozessbevollmächtigter zu 2, 4, 5, 6, 11, 12: Rechtsanwalt ~~Name~~ ~~Wohnungseigentümer~~, ~~Anschrift~~ ~~Wohnungseigentümer~~

Prozessbevollmächtigte zu 3, 7, 8, 9, 10, 13: Rechtsanwältin ~~Ulrich Götting, Götting 01~~
~~Wiesinghause~~.

gegen

die übrigen Erbbauberechtigten der Erbbauberechtigtengemeinschaft ~~Ulrich Götting - 3, die~~
~~Ulrich Götting - 4, Ulrich Götting - 5, Ulrich Götting - 6, Ulrich Götting - 7, Ulrich Götting - 8,~~
~~Ulrich Götting~~, hinsichtlich der Namen und Anschriften wird auf beiliegende Liste
verwiesen, diese vertreten durch die Verwalterin ~~Ulrich Götting & Götting~~
~~Ulrich Götting & Götting, Götting, Götting, Götting, Götting~~.

Prozessbevollmächtigte der Miterbbauberechtigten ~~Ulrich Götting, Götting~~
~~Ulrich Götting & Götting~~
Rechtsanwälte ~~Ulrich Götting & Götting, Götting & Götting, Götting & Götting~~

Prozessbevollmächtigte des Miterbbauberechtigten ~~Ulrich Götting, Götting~~
~~Ulrich Götting & Götting~~
~~Ulrich Götting & Götting, Götting & Götting, Götting & Götting~~

Prozessbevollmächtigte der übrigen Miterbbauberechtigten
Rechtsanwalt ~~Ulrich Götting, Götting & Götting, Götting & Götting~~.

Mit Ausnahme der sich selbstvertretenden Miterbbauberechtigten:

~~Ulrich Götting, Götting & Götting, Götting & Götting~~

~~Ulrich Götting, Götting & Götting, Götting & Götting, Götting & Götting, Götting & Götting~~

~~Ulrich Götting, Götting & Götting, Götting & Götting, Götting & Götting~~

~~Ulrich Götting, Götting & Götting, Götting & Götting~~

~~Ulrich Götting, Götting & Götting, Götting & Götting~~

~~Ulrich Götting, Götting & Götting, Götting & Götting, Götting & Götting,~~
~~Ulrich Götting & Götting, Götting & Götting~~

Beklagte

wegen Beschlussanfechtung

hat das Amtsgericht Offenbach am Main durch die w. a. RichterIn am Amtsgericht
Dr. Winckler aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 05.11.2014 für Recht erkannt:

1. Die auf der Erbbauberechtigtenversammlung vom 31.08.2013 zu den Tagesord-
nungspunkten 8 und 9 gefassten Beschlüsse werden für ungültig erklärt.
2. Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits als Gesamtschuldner.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung von 120 % des zu vollstreckenden Be-
trages vorläufig vollstreckbar.
4. Der Streitwert wird auf € 334.418,75 festgesetzt.

Tatbestand und Entscheidungsgründe

Tatbestand

Die Parteien sind die Miterbbauberechtigten der Erbbauberechtigten Gemeinschaft ehemals ~~Stadterhebung~~ in ~~Wiesbaden~~. 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. 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. Eine zu Tagesordnungspunkt 8 angesetzte Beschlussfassung über die Bestätigung/Wahl der Hausverwaltung ~~Wiesbaden~~ ~~Wiesbaden~~ war bereits zuvor, ebenso wie eine zu Tagesordnungspunkt 9 anstehende Beschlussfassung über die Bestätigung/Wahl Beirat, zurückgezogen worden.

Die nunmehr auf der Versammlung vom 31.08.2013 zu den Tagesordnungspunkten 8 und 9 gefassten Beschlüsse sind Gegenstand dieses Verfahrens.

Auf der Einladung zur Ursprungsversammlung am 24.11.2012 war zum Tagesordnungspunkt 8 als Beschlussvorschlag angeführt, die Hausverwaltung ~~Wiesbaden~~ ~~Wiesbaden~~ für die Zeit vom 01.01.2012 bis zum 31.12.2014 zur Verwalterin zu wählen. In der Einladung zur Fortsetzungsversammlung vom 31.08.2013 war der Beschlussvorschlag dahingehend, die Verwalterin vom 01.01.2013 bis zum 31.12.2015 zu wählen. In der Versammlung vom 31.08.2013 wurde dann die Firma ~~Wiesbaden~~ ~~Wiesbaden~~ mit sofortiger Wirkung bis zum 31.12.2015 gewählt. Andere Verwalter hatten sich nicht zur Wahl gestellt. Ursprünglich war die Verwalterin ~~Wiesbaden~~ ~~Wiesbaden~~ am 25.11.2011 für die Jahre 2012 und 2013 bestellt worden. Im Verfahren 310 C 145/11 war mit Urteil vom 04.07.2012 dieser Bestellungsbeschluss für ungültig erklärt worden. Dieses Verfahren wurde erst mit einem bestätigenden Urteil des LG Frankfurt im Dezember 2013 abgeschlossen.

Zu Tagesordnungspunkt 9 stellten sich fünf Miterbbauberechtigte zur Wahl. Auf den Miterbbauberechtigten ~~Wiesbaden~~ entfielen 40.531,95 MEA, auf die Miterbbauberechtigten ~~Wiesbaden~~ ebenfalls und auf den Miterbbauberechtigten ~~Wiesbaden~~ 40.525,30 MEA. Die beiden anderen Kandidaten zogen ihre Bewerbung zurück. Inhalt des Beschlusses war auch die Dauer der Bestellung. Die Amtszeit des Beirates soll mindestens 2 Jahre betragen und ansonsten so lange andauern, bis ein neuer Beirat gewählt wird. Zu Tagesordnungspunkt 9 wurde ein weiterer Beschluss dahingehend gefasst, dass die bisherigen Beiräte und die Verwaltung für ihre bisherige Tätigkeit entlastet werden. Dieser Beschlussantrag war weder in der ursprünglichen Einladung für die Versammlung 24.11.2012/15.12.2012 noch jetzt für die Fortsetzungsversammlung in der Einladung aufgenommen worden.

Die Kläger sind der Auffassung, dass diese Beschlüsse schon deshalb für ungültig, wenn nicht sogar für nichtig zu erklären sind, weil die Miterbbauberechtigten ~~Wiesbaden~~ und ~~Wiesbaden~~ 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 Kontrollen kam es zu einem Disput zwischen dem Geschäftsführer der Verwalterin ~~Ulrich~~ ~~Wohnungsgesellschaft~~ und den Miterbbauberechtigten ~~Dr. Müller~~ ~~und~~ ~~Dr. Müller~~, 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 ~~Dr. Müller~~ ~~und~~ ~~Dr. Müller~~ in elementarer Weise die Mitwirkungsrechte entzogen wurden. Die Verwaltung habe die Auseinandersetzung provoziert, um sie als unliebsame Gegner in der Versammlung loszuwerden. 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 ~~Dr. Müller~~ ~~und~~ ~~Dr. Müller~~ vor Beginn der Versammlung die Überprüfung der Vollmachten und der Anwesenheitsliste massiv gestört haben und deshalb der Versammlungsleiter ~~Ulrich~~ von seinem Hausrecht Gebrauch gemacht und ~~Dr. Müller~~ ~~und~~ ~~Dr. Müller~~ vom Sicherheitsdienst aus dem Saal hat führen lassen.

Die Auseinandersetzung hatte sich bei der Überprüfung der Vollmachten des Miterbbauberechtigten ~~Dr. Müller~~ 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 ~~Dr. Müller~~ 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 ~~Dr. Müller~~ wurden Originalvollmachten für die Firma ~~Wohnungsgesellschaft~~ 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 (~~Dr. Müller~~, ~~Dr. Müller~~, ~~Dr. Müller~~, ~~Dr. Müller~~) nur solche Vollmachten anerkannt wurden, die eben aus 2013 stammten. Sie weisen auch darauf hin, dass auf die Miterbbauberechtigten ~~Dr. Müller~~ ~~und~~ ~~Dr. Müller~~ übertragene Stimmrechtsvollmachten berücksichtigt wurden, obwohl diese in der Versammlung nicht anwesend waren. Dem Klägern ~~Dr. Müller~~ ~~und~~ dem Geschäftsführer ~~Ulrich~~ der Klägerin Wohnungsgesellschaft ~~Wohnungsgesellschaft~~ seien darüber hinaus Einsichten in die Vollmachtenunterlagen verweigert worden. ~~Dr. Müller~~ habe im Verlaufe der Überprüfung der Vollmachten um Einsichtnahme in die Vollmachten der Herren ~~Ulrich~~ ~~Ulrich~~ ~~Ulrich~~ ~~Ulrich~~ ~~Ulrich~~ ~~Ulrich~~ ~~Ulrich~~ und ~~Ulrich~~ ~~Ulrich~~ und der Hausverwaltung begehrt. Dieses Ansinnen sei vom Geschäftsführer ~~Ulrich~~ zurückgewiesen worden. Das Begehren des Vertreters der Wohnungsgesellschaft ~~Wohnungsgesellschaft~~ bei Eröffnung der Versammlung auf Vollmachtseinsicht, sei vom Versammlungsleiter ~~Ulrich~~ einfach übergangen worden.

Die Kläger gehen davon aus, dass die Tagesordnungspunkte 8 und 9 auf der Fortsetzungsversammlung vom 31.08.2013 nicht mehr hätten behandelt werden dürfen, nachdem diese auf der Versammlung vom 15.12.2012 zurückgezogen worden waren. Darüber hinaus sei der Beschlussinhalt zu TOP 8 auch dahingehend verändert worden, dass nunmehr in der Einladung zur Versammlung vom 31.08.2013 ein anderer weitergehender Bestellungszeitraum aufgenommen wurde, als zur ursprünglichen Wiederholungsversammlung vom 15.12.2012. Eine solche inhaltliche Änderung sei schon über-

haupt nicht in einer Fortsetzungsversammlung zulässig. Genauso wenig wie auch die Hinzufügung des Entlastungsbeschlusses zum Tagesordnungspunkt 9.

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 werden und haltlose Unterstellungen verbreitet werden. Gegen den Kläger ~~_____~~ 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.

Mit dem Beschluss zu TOP 8 sei darüber hinaus in unzulässiger Weise der Versuch unternommen worden, die gerichtliche Entscheidung über die ursprüngliche Verwalterwahl vom 25.11.2010 zu unterlaufen. Die Berufung im Verfahren 310 C 145/11 war zum Zeitpunkt der Versammlung vom 31.08.2013 noch nicht entschieden.

Die Kläger gehen davon aus, dass es geboten gewesen wäre, hier in geheimer Wahl abzustimmen und nicht durch Handzeichen. Die Auszählung selbst sei dann aber unzulässiger Weise insgeheim erfolgt, in dem bei jedem der abgestimmt hatte, durch Mitarbeiter der Verwaltung nachgefragt wurde wie abgestimmt wurde und dessen Antwort in eine Liste eingetragen wurde.

Es wird weiter bemängelt, dass es bei der Verwalterwahl keinen weiteren Kandidaten gegeben hat.

Auch bei der Beiratswahl habe es keine Auswahl unter den Kandidaten gegeben. Es habe darüber hinaus eine unzulässige Blockwahl stattgefunden. Die Beiräte hätten auch nicht ohne genaue zeitliche Befristung gewählt werden dürfen.

Schließlich bemängeln die Kläger die fachliche Eignung der Verwalterin und auch der Beiratsmitglieder.

Hinsichtlich der Verwalterin befürchten sie deren zweifelhafte Bonität, da sie nur über ein Stammkapital von € 1000,- verfügt. Die angeblich existierende Verwalterhaftpflichtversicherung sei bis heute nicht vollständig vorgelegt worden. Außerdem sei diese Firma wohl nur im Hinblick auf die Verwaltertätigkeit für die hiesige Liegenschaft gegründet worden, da sich die weiter angegebenen Referenzverwaltungen nicht hätten verifizieren lassen. Insoweit stellen die Kläger die Erfahrung, die es aus ihrer Sicht zur Verwaltung einer Großanlage bedarf, in Frage. Die Kläger werfen weiter der Verwalterin vor, hier nicht entsprechend den Vorgaben der Teilungserklärung die Abrechnungen zeitnah vorzulegen. Die Abrechnung 2011 sei erst 2013 vorgelegt worden, die Abrechnung 2012 erst zum 15.09.2013 – statt wie gefordert zum 01.07.2013. Das Recht auf Einsichtnahme in Buchhaltungs- und Versammlungsunterlagen habe mehrfach gerichtlich erstritten und gegebenenfalls auch im Zwangsvollstreckungsverfahren durchgesetzt werden müssen. Schuldnerlisten und Eigentümerlisten würden nicht übersandt, eingereichte Tagesordnungspunkte nicht für die Versammlungen übernommen. Beantragte Versammlungen, in denen Ansprüche der Gemeinschaft und deren Geltendmachung zu prüfen wären, trotz drohender Verjährung dieser Ansprüche nicht durchgeführt worden. Darüber hinaus gehe die Verwaltung bei den Erbbauberechtigten in unzulässiger Weise auf Stimmenfang.

Auch die Eignung der gewählten Beiräte für deren Aufgabe stellen die Kläger in Frage. Der Miterbbauberechtigte ~~_____~~ sei als Beirat schon deshalb nicht geeignet, da diese bezahlter „Berater“ der Hausverwaltung sei und auch das von der Verwaltung genutzte Büro von Herrn ~~_____~~ gemietet wurde. Auch die Miterbbauberechtigte ~~_____~~ sei bezahlte Mitarbeiterin der Verwaltung. Dies widerspreche den Vorgaben der Geschäftsordnung des Beirates.

Die Kläger beantragen:

Die Beschlüsse der Erbbauberechtigtenversammlung vom 31.08.2013 zu Tagesordnungspunkt 8 (Bestätigung/Wahl der Hausverwaltung ~~_____~~ und ~~_____~~) und zu Tagesordnungspunkt 9 (Bestätigung/Wahl Beirat und Entlastung der bisherigen Beiräte und der Verwaltung für ihre bisherige Tätigkeit) werden für ungültig erklärt.

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 ~~_____~~ selbst zum Kreis der Kläger gehörte. Mit der von Klägerseite als möglicher Zustellungsvertreterin angegebenen Firma ~~_____~~ sei eine Nichterbbauberechtigte als Ersatzzustellungsvertreter benannt worden, die darüber hinaus noch eventuell in Verbindung mit dem Kläger ~~_____~~ 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 ~~_____~~ und ~~_____~~ 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 ~~_____~~ und ~~_____~~ 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 der Einwand erhoben wird, die Tagesordnungspunkte 8 und 9 seien in der Versammlung vom 15.12.2012 zurückgezogen und deshalb in einer Fortsetzungsversammlung nicht mehr „behandelbar“ gewesen, halten die Beklagten entgegen, dass diese nicht endgültig zurückgezogen wurden, sondern lediglich eine „Zurückstellung“ beabsichtigt war. Im Übrigen könne diese Versammlung, da sie mit mehr als 80.000/100.000stel MEA auf jeden Fall auch als Erstversammlung beschlussfähig gewesen wäre, auch als Erstversammlung betrachtet werden und dann wären Beschlüsse über diese Tagesordnungspunkte auf jeden Fall möglich gewesen.

Die Beklagten gehen auch davon aus, dass angekündigte Beschlüsse der Erst- und Zweitversammlung nicht unbedingt übereinstimmen müssen. Von daher halten sie es für unschädlich, wenn die Beststellungszeiten für den Verwalter in der Versammlung vom 31.08.2013 gegenüber dem Beschlussvorschlag für die Versammlung vom 15.12.2012 abweichen. Damit sei auch keine Bestätigung der ursprünglich angefochtenen Verwalterbestellung verbunden gewesen, denn der jetzige Beststellungszeitraum differiere doch sehr von der ursprünglichen Verwalterbestellung 01.01.2012 bis 31.12. 2013. Gegen

die Abstimmung per Handzeichen habe sich keiner der Miterbbauberechtigten ausgesprochen. Es sei auch nicht zu beanstanden, dass keine weiteren Angebote zur Übernahme der Verwaltung vorgelegen haben, es habe den Miterbbauberechtigten freigestanden, die Wiedewahl der Verwaltung abzulehnen.

Hinsichtlich der Beiratswahl verweisen die Beklagten darauf, dass sich außer den genannten keine weiteren Miterbbauberechtigten zur Wahl gestellt hätten. Eine Blockwahl habe, wie auch aus dem Protokoll ersichtlich nicht stattgefunden.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist begründet.

Entgegen der Auffassung der Beklagten wurde die Anfechtungsfrist nicht versäumt. Sämtliche Kläger haben 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. Den Klägern kann hier nicht der Vorwurf zögerlichen Verhaltens gemacht werden. So hat sich auch die Klägervertreterin Rechtsanwältin ~~XXXXX~~ immer wieder nach dem Stand der Suche nach einem Zustellungsvertreter erkundigt.

Die Beschlüsse der Erbbauberechtigtenversammlung vom 31.08.2013 zu den Tagesordnungspunkten 8 und 9 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 genau an dem Punkt fortgesetzt wird, an dem sie 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 Tagesordnungspunkte 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 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 Erb-

bauberechtigten nur davon ausgehen und durften auch darauf vertrauen, dass einfach die abgebrochene Versammlung zu Ende gebracht wird.

Die in der Einladung zur Versammlung am 31.08.2013 bezeichnete Beschlussfassung zu TOP 8 hatte sich im Vergleich zur Einladung für den 24.11./15.12.2012 erheblich verändert. War es wohl im Jahr 2012 tatsächlich darum gegangen, den zwischenzeitlich angefochtenen ursprünglichen Bestellungsbeschluss zu bestätigen (Verwaltertätigkeit in den Jahren 2012 und 2013) ging es nunmehr um eine Verlängerung der Verwaltertätigkeit über den ersten Bestellungsbeschluss hinaus. Deshalb kann also schon nicht davon ausgegangen werden, dass hier der zurückgezogene (oder wie die Beklagtenseite behauptet: zurückgestellte) Beschluss wieder aufgerufen wurde. Die nunmehrige Zielrichtung des Beschlusses zu TOP 8 ging über die ursprüngliche Zielrichtung hinaus, sicher auch, weil es Ende August 2013 nicht mehr so viel Sinn gemacht hätte die Ursprungsbestellung zu wiederholen und sehenden Auges in eine verwalterlose Zeit ab 01.01.2014 hinein zu laufen. Von daher wäre eine Entscheidung über die Verwalter(fort)bestellung über den 31.12.2013 hinaus eigentlich angemessen gewesen. Aber: Diese konnte und durfte nicht in der Fortsetzungsversammlung vom 15.12.2012 erfolgen, dazu hätte es der Einberufung einer neuen Versammlung bedurft und eben auch der Bezeichnung einer solchen bedurft.

Im Übrigen hätte die Wiederwahl- bzw. Bestätigung der Verwalterin am 15.12.2012 mit Rückwirkung ab 01.01.2012 bis zum 31.12.2014 sicher nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen. Zum einen wäre damit das noch laufende Anfechtungsverfahren der ursprünglichen Verwalterwahl torpediert worden. Die Kläger des ursprünglichen Verfahrens hätten auch diese Wahl anfechten müssen, damit wäre das Kostenrisiko für die Gemeinschaft verdoppelt worden. Zum anderen wäre bei Verlängerung der Verwalterbestellung um ein weiteres Jahr gegenüber der Ursprungsbestellung noch nicht einmal die Hälfte der ursprünglichen Bestellungszeit abgelaufen. Es gab keinerlei Anlass Ende 2012 bereits eine Verlängerung über das Jahr 2013 hinaus zu beschliessen, es sei denn man will damit kaschieren, dass hier einfach eine weitere Grundlage für die angefochtene Verwalterwahl aus dem November 2011 geschaffen werden soll. Die Wahl einer anderen Verwaltung als der amtierenden wäre am 15.12.2012 überhaupt nicht in Betracht gekommen. Schließlich lief die Bestellung der amtierenden Verwaltung noch für das gesamte Jahr 2013, da es ja den zwar angefochtenen aber noch nicht rechtswirksam aufgehobenen Beschluss vom 25.11.2011 gab. Wollte man keine doppelten Verwalterkosten riskieren, wäre eine Neubestellung ohnehin erst ab 01.01.2014 in Betracht gekommen. Eine Beschlussfassung hierüber am 15.12.2012 wäre völlig unsinnig gewesen. Auch daran zeigt sich die eigentliche Intention des Beschlusses zu Top 8 wie er auf der Versammlung 24.11.2012/15.12.2012 hätte gefasst werden sollen. Durch Zeitablauf, wäre eine Behandlung dieses Tagesordnungspunktes somit ohnehin in der Fortsetzungsversammlung vom 31.08.2013 ins Leere gelaufen. Grundsätzlich sind die Eigentümer bei einer Verwalterwahl sicher nicht sklavisch an die Zeitvorgaben des im Einladungsschreiben genannten Beschlussvorschlags gehalten. Wenn sich aber durch Veränderung dieser zeitlichen Vorgaben die Zielrichtung des Beschlusses ändert, dann gilt dies nicht. Der zu TOP 8 in der Einladung zur Fortsetzungsversammlung vom 31.08.2013 aufgerufene Beschlussvorschlag ist inhaltlich nicht mehr identisch mit dem Beschlussvorschlag zu TOP 8 der Ursprungsversammlung vom 24.11.2012/15.12.2012 und konnte deshalb so nicht gefasst werden. Er war auch schon deshalb für ungültig zu erklären.

Die Bedenken der Kläger wegen der Geeignetheit der wiedergewählten Verwalterin sind nachvollziehbar. Nach der Selbstdarstellung der ~~Verwalterin~~ und ~~Verwalterin~~ in der Einladung vom 05.07.2013 zur Versammlung vom 31.08.2014 bestehen erhebliche Zweifel an der Neutralität der Verwalterin. Es werden Eigentümer namentlich für die Unterstützung der Verwaltung lobend erwähnt, anderen, deren Namen zwar nicht benannt werden, aber nach Angaben der Verwaltung „allen bekannt sind“, der Vorwurf gemacht, die positive Entwicklung der Liegenschaft massiv schlecht reden zu wollen. Ihnen wird unterstellt, mit ihren Klagen und Beschwerden letztlich selbst die Hausverwaltung übernehmen zu wollen. Es ist von einer Überhäufung mit sinnlosen Klagen die

Rede. Der gleiche Vorwurf eine Vielzahl von unnötigen und unverständlichen Klagen eingereicht zu haben, wird diesen „seit langen bekannten Mehrheitseigentümern und Mietverwaltern“ auch in einem Rundschreiben an die Erbbauberechtigten vom 26. 08. 2014 (Bl. 135 310 C 188/13) gemacht. Diese Argumentation verlässt den Boden der Neutralität auf dem sich jede Hausverwaltung bewegen sollte. Auch und gerade mit „unbequemen“ Eigentümern sollte eine Hausverwaltung angemessen umgehen können und diese nicht gegenüber den anderen Eigentümern diffamieren. Die Erfahrung hat gezeigt, dass diese Eigentümer, zu denen auch die Kläger ~~XXXX~~ und ~~XX XXXX~~ gehören, durchaus mit einem Teil ihrer Klagen Erfolg haben und jedenfalls nicht – wie es beispielsweise seitens der Verwaltung dem Miterbbauberechtigten ~~XXXX~~ unterstellt wird – querulatorisch ihre Rechte wahrnehmen. Über die zwingende Notwendigkeit mancher Verfahren mag man streiten, die Wahrnehmung von Rechten nach dem WEG sollte aber keinem Erbbauberechtigten abgesprochen werden. In dieser Liegenschaft haben sich im Lauf der Jahre mehrere Mehrheitseigentümer gebildet, die sicher auch widerstreitende Interessen vertreten. Umso wichtiger wäre es, dass die Verwaltung in dieser Situation absolute Neutralität wahrt und nicht noch zusätzlich Öl ins Feuer gießt. Das geschieht aber hier. So auch in einem Schreiben vom 03. September 2013 an den Magistrat der Stadt Dietzenbach. Die Stadt hatte vor einigen Jahren über die von ihr gegründete Wohnungsgesellschaft ~~Wohnungsgesellschaft Dietzenbach~~ etwas über 8000/100.000stel Miteigentumsanteile erworben, um auf diese Weise mit zu einer Entschärfung des in zwischen in der Liegenschaft entstandenen sozialen Brennpunktes beitragen zu können. In diesem Schreiben vom 03.09.2013 wird der Stadt der Vorwurf der Geldverschwendung durch die von der Wohnungsgesellschaft ~~Wohnungsgesellschaft Dietzenbach~~ angestrebten und angekündigten Prozesse gemacht. Auch hier muss der Verwaltung der Vorwurf gemacht werden, sich nicht neutral gegenüber jedem Erbbauberechtigten zu verhalten. Von daher erscheint es nicht ordnungsgemäßer Verwaltung zu entsprechen, wenn eine solche Verwaltung wiedergewählt wird.

Hinzu kommt noch, dass diese Verwaltung auch subtil ihre Eigeninteressen zu fördern versucht. Mit dem bereits erwähnten Rundschreiben vom 26.08.2013, in dem den Erbbauberechtigten die Auszahlung von Guthaben der Abrechnung 2006/2007 angeboten wird, wenn sie denn mit der Abrechnung im Verwalterbüro erscheinen und dort ihre Bankverbindung mitteilen, wird ein auf die Verwaltung ausgestelltes Vollmachtsformular versandt. Ein solches ebenfalls auf die Verwaltung ausgestelltes Vollmachtsformular war auch bereits der Einladung vom 05.07.2013 beigelegt, ebenso wie auch der Einladung vom 26.11.2012 zur „Zweitversammlung“ vom 15.12.2012. Es ist zwar sicher erstrebenswert den Miterbbauberechtigten, die an einer Versammlung nicht teilnehmen können, die Stimmrechtsübertragung möglichst einfach zu machen. Das Mitschicken einer Vollmachtvorlage in Einladungsschreiben ist dafür auch der richtige Weg. Das hier gewählte Vorgehen kann aber dabei nicht mehr als neutrales Verwalterhandeln eingeordnet werden. Eine Vollmachtserteilung auf die Verwaltung ist zwar von der Teilungserklärung als eine der Möglichkeiten vorgesehen und grundsätzlich nicht zu beanstanden. Aber dies ist nur eine der Möglichkeiten. So wie hier vorgegangen wird, wird aber der Eindruck erweckt, dass dies eigentlich die einzige Möglichkeit der Erteilung ist. Ein Erbbauberechtigter, der Vollmacht an jemand anderen als die Verwaltung erteilen will, muss entweder selbst ein Formular entwerfen, oder zusätzlich bei der Verwaltung ein „neutrales“ Formular anfordern. Die Verwalterin mag zwar grundsätzlich auch in Einladungsschreiben darauf hinweisen, dass auf sie auch Stimmrechte zur Ausübung übertragen werden können, aber es muss auch erkennbar sein, dass auch auf andere Miterbbauberechtigte eine Übertragung möglich ist. Diese Form wäre durch Beilegen einer Vollmacht ohne Nennung des Vollmachtnehmers gewahrt.

Wenn auch der Spielraum der Miterbbauberechtigten weit gefasst ist bei der Verwalterbestellung, so sind doch hier die Grenzen ordnungsgemäßer Verwaltung durch die (Wieder)Wahl der ~~Altenhilfe Dietzenbach~~ und ~~Wohnungsgesellschaft Dietzenbach~~ als Verwalterin überschritten worden.

Gleiches wie zuvor zu TOP 8 (Verwalterwahl) gesagt, gilt auch für die „Wiederaufnahme“ des TOP 9 (Beiratswahl /Entlastung) in der Fortsetzungsversammlung. Auch hier hätte es wieder eines Beschlusses zur Geschäftsordnung in der Fortsetzungsversammlung bedurft, dass der eigentlich zurückgezogene (oder wie von Beklagtenseite behauptet zurückgestellte) Beschluss nun doch noch behandelt werden soll. Es steht nicht in der alleinigen Verfügungsbefugnis der Verwalterin diesen durch Neuaufnahme in der Tagesordnung „wiederzubeleben“. Schon aus diesem Grund hatte also auch hier die Aufhebung der Beschlussfassung zu erfolgen.

Grundsätzlich nicht zu beanstanden ist allerdings die Art und Weise der Wahl des Beirats. Es gab offensichtlich tatsächlich keine weiteren Kandidaten als die genannten. Selbst wenn eine Blockwahl stattgefunden hat (was sich so nicht aus dem Protokoll ergibt) wäre das nicht zu beanstanden, da es für jeden der Kandidaten eine eigene Abstimmung mit Auszählung der auf ihn entfallenden Miteigentumsanteile gab. Auch die Beststellungszeit kann so gewählt werden, dass zunächst eine Mindestzeit festgelegt ist und dann die Wahlperiode unbefristet weiter läuft. Inwieweit die Behauptung zutrifft, dass einige Beiratsmitglieder in der Verwaltung mitarbeiten und deshalb nicht dem Beirat angehören dürfen, ist nach dem bisherigen Sachstand nicht wirklich überprüfbar. Diese Behauptung wird zwar von Beklagtenseite nicht bestritten, die entsprechende Regelung der Gemeinschaftsordnung des Beirates liegt aber nicht vor. Es bleibt offen, ob nicht unter Umständen die Beiräte, dann die Zusammenarbeit mit der Verwaltung aufgeben müssen, oder ob sie überhaupt nicht wählbar sind. Dies spielt aber keine Rolle, da die Beschlussfassung über die Wahl schon aus den oben genannten Gründen aufzuheben war.

Die zweite Beschlussfassung zu Tagesordnungspunkt 9 über die Entlastung von Beirat und Verwaltung konnte schon überhaupt nicht in der Fortsetzungsversammlung aufgerufen werden. Dieser war so in der Tagesordnung für die Versammlung vom 15.12.2012, die ja nun fortgesetzt werden sollte, nicht vorgesehen gewesen. Es handelt sich also um die Aufnahme eines neuen Tagesordnungspunktes, der dann zusätzlich behandelt werden kann, wenn deutlich gemacht wird, dass es sich insoweit um eine Erstversammlung handelt. Inhaltlich geht er aber auch viel zu weit, wenn ganz grundsätzlich Entlastung für die gesamte bisherige Tätigkeit beschlossen wird. Üblicherweise werden Entlastungsbeschlüsse im Zusammenhang mit der Genehmigung von Jahresabrechnungen gefasst und nicht einfach global.

Außer den genannten Gründen ergeben sich noch weitere grundsätzliche Bedenken gegen die Ordnungsgemäßheit der beiden Beschlussfassungen zu den Tagesordnungspunkten 8 und 9.

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 Widerruf 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 die Beschlüsse ohnehin aus anderen Gründen ungültig sind, kann diese Aufklärung aber unterbleiben.

Gleiches gilt auch für die Frage, welche Auswirkungen der Ausschluss der Miterbbauberechtigten ~~des~~ ~~1998~~ und ~~1998~~ 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. Letztendlich war es nur der Geschäftsführer der Verwalterin, der sich im Vorfeld der Versammlung bei der Überprüfung der Vollmachten durch ~~Udo Kramm~~ und Frau ~~Udo~~ 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 ~~Udo Kramm~~ und Frau ~~Udo~~ 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, dass 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 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.

Nicht weiter nachzugehen ist auch dem Vortrag des Geschäftsführers der Klägerin Wohnungsgesellschaft ~~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 die Beschlüsse aber bereits aus den oben genannten Gründen für unwirksam zu erklären sind, können hier weitere Beweiserhebungen unterbleiben.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO.

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

Der Streitwert wurde gemäß § 49a GKG bestimmt. Für die Wertberechnung zu TOP 8 wurde von 1019 Wohnungen ausgegangen, einem Honorar von € 22,50 pro Wohnung und 29 Monaten Laufzeit. Der Betrag von € 664.897.50 wurde halbiert, um für jeden der Parteien noch die Beschreitung des Rechtswegs in annehmbaren Grenzen zu halten. Für die Anfechtung des TOP 9 wurde ein Pauschalwert von € 2000,- angesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung

Diese Entscheidung kann mit der Berufung angefochten werden. Sie ist einzulegen innerhalb einer Notfrist von einem Monat bei dem Landgericht Frankfurt 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. Richter/in am Amtsgericht