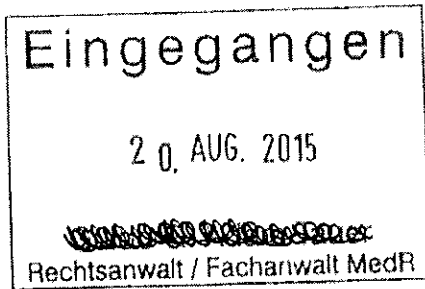


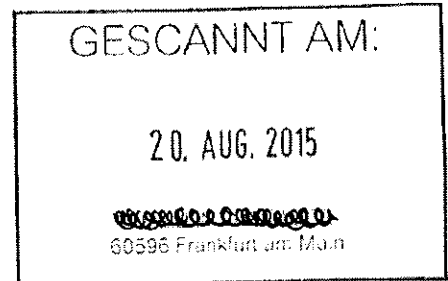
**Landgericht Frankfurt am Main**  
**13. Zivilkammer**

Frankfurt am Main, 10.08.2015

**Aktenzeichen:** 2-13 S 42/15  
310 C 164/13 Amtsgericht Offenbach am Main  
Es wird gebeten, bei allen Eingaben das  
vorstehende Aktenzeichen anzugeben



**Beschluss**



**In dem Rechtsstreit**

der Wohnungserbbauberechtigtengemeinschaft ~~Wohnungserbbauberechtigtengemeinschaft~~  
~~der Wohnungserbbauberechtigten~~ ~~Wohnungserbbauberechtigten~~  
~~Wohnungserbbauberechtigten~~ ~~Wohnungserbbauberechtigten~~ ~~Wohnungserbbauberechtigten~~  
– gemäß anliegender Liste, vertr. d. Hausverwaltung ~~Hausverwaltung~~  
~~Wohnungserbbauberechtigten~~, vert. d. d. GF ~~Wohnungserbbauberechtigten~~,  
~~Wohnungserbbauberechtigten~~,

Beklagte sowie  
Berufungskläger – soweit von Rechtsanw. ~~Wohnungserbbauberechtigten~~ vertreten

Prozessbevollmächtigte der Wohnungserbbauberechtigten ~~Wohnungserbbauberechtigten~~:  
Rechtsanw. ~~Wohnungserbbauberechtigten~~  
~~Wohnungserbbauberechtigten~~, ~~Wohnungserbbauberechtigten~~ Frankfurt am Main,  
Geschäftszeichen: ~~Wohnungserbbauberechtigten~~

Prozessbevollmächtigter des Wohnungserbbauberechtigten ~~Wohnungserbbauberechtigten~~:  
Rechtsanwalt ~~Wohnungserbbauberechtigten~~, ~~Wohnungserbbauberechtigten~~, ~~Wohnungserbbauberechtigten~~  
Geschäftszeichen: ~~Wohnungserbbauberechtigten~~

Prozessbevollmächtigter der übrigen Wohnungserbbauberechtigten:  
Rechtsanw. ~~Wohnungserbbauberechtigten~~  
~~Wohnungserbbauberechtigten~~, ~~Wohnungserbbauberechtigten~~ Frankfurt am Main,  
Geschäftszeichen: ~~Wohnungserbbauberechtigten~~

mit Ausnahme der sich selbst vertretenden Wohnungserbbauberechtigten:

~~Wohnungserbbauberechtigten~~, ~~Wohnungserbbauberechtigten~~, ~~Wohnungserbbauberechtigten~~



Prozessbevollmächtigte zu 6, 9, 10, 12, 14, 15: Rechtsanw. ~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~

Prozessbevollmächtigte zu 8: Rechtsanw. ~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~

Prozessbevollmächtigter zu 11: Rechtsanw. ~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
Geschäftszeichen: ~~\_\_\_\_\_~~

Prozessbevollmächtigte zu 13: Rechtsanw. ~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
Geschäftszeichen: ~~\_\_\_\_\_~~

werden die Berufungskläger darauf hingewiesen, dass die Kammer beabsichtigt, die Berufung durch einstimmigen Beschluss zurückzuweisen (§ 522 Abs.2 Satz 1 ZPO). Sie erhalten Gelegenheit, **innen zwei Wochen** Stellung zu nehmen und zu prüfen, ob es aus Kostengründen sinnvoll ist, die Berufung zurückzunehmen. Neuem Vortrag setzt die Prozessordnung sehr enge Grenzen. Gegen die beabsichtigte Zurückweisung der Berufung durch Beschluss ist gemäß §§ 522 Abs.3; 544 ZPO i.V.m. § 62 Abs.2 WEG kein Rechtsmittel gegeben.

#### Gründe:

Die Berufung hat nach Auffassung der Kammer keine Erfolgsaussicht.

Soweit sich die Beklagten dagegen wenden, dass das Amtsgericht die Anfechtungsfrist – soweit die Sache in der Berufungsinstanz angefallen ist – als gewahrt ansieht, so wendet sich hiergegen die Berufung ohne Erfolg. Denn es entspricht der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, dass es dem Gericht - und nicht den Klägern - obliegt, zu prüfen, ob die Voraussetzungen des § 45 Abs. 1 WEG vorliegen, also die Klage an den Verwalter zuzustellen ist oder dies - ausnahmsweise - nicht der Fall ist. Sieht das Gericht den Verwalter als ausgeschlossen an, hat es seinerseits von Amts wegen einen Ersatzzustellungsbevollmächtigten zu bestellen (§ 45 Abs. 3 WEG). Warten die Kläger die Entscheidung des Gerichtes, an wen zugestellt wird und gegebenenfalls die Benennung eines Ersatzzustellungsbevollmächtigten ab, verzögern sie den Rechtsstreit daher nicht vorwerfbar (vgl. BGH NZM 2011, 752 Rn. 7). Dem hat sich die Kammer bereits in der Vergangenheit

angeschlossen (Kammer WuM 2014, 428). Daher haben die Kläger im vorliegenden Falle mit der Einreichung der Klage und der Bezeichnung des damaligen Verwalters alles Erforderlich getan, um eine Zustellung der Klage zu ermöglichen.

Die weitergehende Berufung ist ohne Aussicht auf Erfolg.

Die Beklagten greifen das Urteil hinsichtlich der vom Amtsgericht gewählten Begründung (Ungültigkeit des Beschlusses zu TOP 6, da nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend) nicht an. Bereits aus diesem Grund kann die Berufung keinen Erfolg haben, denn hat das Erstgericht die Klage aus mehreren voneinander unabhängigen Gründen für gerechtfertigt gehalten, liegt eine hinreichende Berufungsbegründung nur vor, wenn beide Gründe – für sich in ausreichender Weise – angegriffen werden (Zöller/Heßler § 520 Rn. 37a mwN). Dies ist vorliegend nicht geschehen, die Bezugnahme auf das erstinstanzliche Vorbringen genügt insoweit nicht. !

Letztlich kommt es hierauf aber gar nicht an.

Das Amtsgericht hat den zu TOP 6 in der Erbbauberechtigtenversammlung vom 31.08.2013 gefassten Beschluss zu Recht für ungültig erklärt, weil die Erbbauberechtigten ~~Personen~~ und ~~Weg~~ von der Versammlung ausgeschlossen worden waren.

Der unberechtigte Ausschluss eines Eigentümers oder einer anderen teilnahmeberechtigten Person von der Versammlung steht hinsichtlich der Rechtsfolgen der Nichtladung gleich. Die in der Versammlung gefassten Beschlüsse sind im Rahmen der Anfechtungsklage für ungültig zu erklären, ohne dass es darauf ankommt, ob die in der Versammlung gefassten Beschlüsse auch bei Mitwirkung des ausgeschlossenen Eigentümers die erforderliche Mehrheit gefunden hätte (Niederführ, WEG, Kommentar, 11. Auflage, § 24, Rn. 57 ; vgl. BGH NJW 2011, 679). Denn insoweit handelt es sich um einen schwerwiegenden Eingriff in den Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte, bei dem es nicht darauf ankommt, ob die Beschlüsse auch bei Anwesenheit der Wohnungserbbauberechtigten entsprechend gefasst worden wären.

Zutreffend ist das Amtsgericht davon ausgegangen, dass bereits nach dem unstrittigen Tatsachenvortrag der Parteien ein unberechtigter Ausschluss der Wohnungserbbauberechtigten ~~Weg~~ und ~~Personen~~ von der Versammlung stattgefunden hat. Beiden wurde anlässlich der Auseinandersetzung um die Anerkennung von auf ~~Weg~~ ~~Personen~~ ausgestellten Vollmachten der ~~Weg~~ ~~Personen~~ von dem Geschäftsführer der Verwalterin

ein Hausverbot erteilt, woraufhin sie aus dem Vorraum verwiesen wurden. Den – nach dem erstinstanzlichen Vortrag der Beklagten – durch den Geschäftsführer der Verwalterin erteilten „Platzverweis“, welcher zur „Entfernung“ der Erbbauberechtigten ~~XXXX~~ und ~~XXXX~~ aus dem Bereich vor dem Versammlungssaal durch Wegtragen von zwei Sicherheitsdienstmitarbeiter führte, konnten diese auch nicht anders verstehen, als dass sie hierdurch von der Teilnahme an der Versammlung ausgeschlossen werden sollten. Dass beide den „Platzverweis“ auch so verstanden haben zeigt sich darin, dass die ihre Stimmen und Vollmachten an den Erbbauberechtigten ~~XXXX~~ übertrugen. Im Übrigen ergibt sich auch aus der Klageerwiderung, dass der „Platzverweis“ derart uneingeschränkt gemeint war.

Stört ein Wohnungseigentümer den Ablauf einer Versammlung, kann er als Ultima Ratio und nur für den weiteren Verlauf von der Versammlung – also nicht präventiv – ausgeschlossen werden. Voraussetzung einer solchen Ordnungsmaßnahme ist, dass der Versammlungsausschluss geeignet ist, die Störungen abzustellen und dass es kein milderes Mittel gibt, welches den Störungen in gleicher Weise entgegenwirkt. Ein milderes Mittel ist es etwa, einem Wohnungseigentümer das Rederecht zu begrenzen oder ganz zu entziehen. Auch ein nur zeitweiser Ausschluss, bis sich der Wohnungseigentümer „beruhigt“ hat, ist in Betracht zu ziehen (Jennißen, WEG, Kommentar, 4. Auflage, § 24, Rn. 74).

Im Rahmen der Leitung der Versammlung durch den Vorsitzenden oder durch eine Geschäftsordnung können zudem das Rederecht und das Fragerecht beschränkt werden (Jennißen, WEG, Kommentar, 4. Auflage, § 24, Rn. 75).


Es kann dahin stehen, ob die Versammlung bereits begonnen hatte, als der rechtswidrige Ausschluss der Erbbauberechtigten ~~XXXX~~ und ~~XXXX~~ erfolgte. Denn ein präventiver Ausschluss wäre ebenso rechtswidrig wie die Versagung der Teilnahme ohne zuvor milderen Mitteln den Vorzug einzuräumen.

Dr. Zscheschack

Reiche

Sparrer

Frankfurt/Main,  
Beglaubigt

  
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle  
Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

