



Im Namen des Volkes
Urteil

In der Wohnungseigentumssache

1. Wohnungsgesellschaft ~~Wohnungsgesellschaft~~ gesetzl. vertr. d. d. ~~Wohnungsgesellschaft~~
2. des Herrn ~~Wohnungsgesellschaft~~
3. ~~Wohnungsgesellschaft~~ Geschäftsführerin ~~Wohnungsgesellschaft~~
4. des ~~Wohnungsgesellschaft~~
5. des Herrn ~~Wohnungsgesellschaft~~
6. der ~~Wohnungsgesellschaft~~
7. des ~~Wohnungsgesellschaft~~
8. des ~~Wohnungsgesellschaft~~
9. des ~~Wohnungsgesellschaft~~
10. des ~~Wohnungsgesellschaft~~
11. der ~~Wohnungsgesellschaft~~

Kläger

Prozessbevollmächtigte zu 1, 2, 3, 4, 5: Rechtsanwältin ~~Wohnungsgesellschaft~~, Geschäftszeichen: ~~Wohnungsgesellschaft~~

Prozessbevollmächtigter zu 6, 7, 8, 9, 10, 11: Rechtsanwalt ~~Wohnungsgesellschaft~~, Geschäftszeichen: ~~Wohnungsgesellschaft~~

gegen

die übrigen Erbbauberechtigten der Erbbauberechtigten-gemeinschaft ~~_____~~ hinsichtlich der Namen und Adressen der Eigentümer wird auf die in der Akte befindliche Eigentümerliste (Bl. 290ff. d. A.) verwiesen,

vertreten durch die Verwalterin

Hausverwaltung ~~_____~~
(haftungsbeschränkt), vertr. d.d. GF ~~_____~~

Beklagte

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt ~~_____~~

Herrn ~~_____~~

Beteiligter

hat das Amtsgericht Offenbach am Main durch Richter Steding aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 18.04.2016 **für Recht erkannt:**

1. Der auf der Erbbauberechtigtenversammlung vom 06.12.2014 zu Tagesordnungspunkt 24 „Schadensersatzforderung gegen Vorverwaltung ~~_____~~“ gefasste Beschluss wird für ungültig erklärt. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
2. Die Gerichtskosten tragen die Beklagten zu 2/3 und die Kläger zu 1, 2, 3, 4, 5 zu 1/3. Die außergerichtlichen Kosten der Kläger zu 6, 7, 8, 9, 10, 11 tragen die Beklagten. Die außergerichtlichen Kosten der Kläger zu 1, 2, 3, 4, 5 tragen die Beklagten zur Hälfte. Die außergerichtlichen Kosten der Beklagten tragen die Kläger zu 1, 2, 3, 4, 5 zur Hälfte. Im Übrigen tragen die Parteien ihre Kosten selbst.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 Prozent des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.
4. Der Streitwert wird auf 50.000,00 Euro festgesetzt.

Tatbestand

Die Kläger und die Beklagten bilden die Erbbauberechtigten-gemeinschaft ~~_____~~ in ~~_____~~, die aus mehr als 1000 Wohnungen und aus etwa 600 Miterbbauberechtigten besteht. Am 06.12.2014 fand eine Erbbauberechtigtenversammlung statt. Es handelte sich dabei um eine „Zweitversammlung (Wiederholungsversammlung)“ zu der mit Einladung vom 18.11.2014 (Bl. 183f. d. A.) geladen worden war, nachdem die vorangegangene Erstversammlung vom 15.11.2014 nicht beschlussfähig war. Auf Veranlassung der Hausverwaltung ist ein privater Sicherheitsdienst zugegen, der Einlasskontrollen vornimmt und während der Versammlung in den Versammlungsraum gerufen werden kann.

In der Erbbauberechtigtenversammlung vom 06.12.2014 stimmten die Erbbauberechtigten u.a. über den Tagesordnungspunkt („TOP“) 24 ab, der „Schadensersatzforderungen gegen die Vorverwaltung ~~_____~~“ und insbesondere ihre Geltendmachung zum Gegenstand hatte. Der Tagesordnungspunkt war u.a. auf Antrag des Klägers zu 2) auf die Tagesordnung gesetzt

worden, auch wenn der Kläger zu 2.) im Detail eine etwas andere Fassung des Tagesordnungspunkts beantragt hatte (konkret: „Information, Diskussion und ggf. Beschlussfassung über Schadensersatzforderungen gegen den Vorverwalter Firma ~~XXXX~~ sowie gegen den Verwaltungsbeirat (Herr ~~XXXX~~, Frau ~~XXXX~~) aus den Jahresabrechnungen 2010 und 2011“ – siehe Bl. 478, 479 d. A.). Das gegen diese Abänderung noch vor der Versammlung eingeleitete Verfahren auf einstweiligen Rechtsschutz (Az.: 310 C 167/14) blieb erfolglos und endete mit dem zurückweisenden Beschluss vom 30.11.2014. Der letztlich aufgenommene Tagesordnungspunkt und -antrag wurde mehrheitlich abgelehnt und das Beschlussergebnis auch verkündet. Wegen der Einzelheiten wird insoweit auf das Versammlungsprotokoll (Blatt 343ff. d. A.; konkret: Blatt 356 d. A.) Bezug genommen. Dieser Beschluss ist Gegenstand des Rechtsstreits.

Im Vorfeld der Versammlung erfasste und überprüfte die Verwaltung im Vorraum des Versammlungssaals Vollmachten der Wohnungseigentümer. In diesem Zusammenhang erteilte der Geschäftsführer der Verwalterin, Herr ~~XXXX~~, dem Miterbbauberichtigten ~~XXXX~~ Hausverbot, wobei die Einzelheiten und der zugrunde liegende Vorfall zwischen den Parteien streitig sind.

Der Kläger zu 2) wurde während der Versammlung im Rahmen des TOP 3 von der Versammlung ausgeschlossen und letztlich vom privaten Sicherheitsdienst aus dem Versammlungssaal getragen, nachdem ihm der Geschäftsführer der Hausverwaltung einen Saalverweis erteilt hatte. Der Kläger zu 2) hatte zuvor das Wort ohne Worterteilung durch den Versammlungsleiter ergriffen und ohne Mikrophon mit lauter Stimme längere Ausführungen getätigt, die er auch auf Aufforderung des Versammlungsleiters nicht beendete. Die weiteren Umstände sind zwischen den Parteien streitig.

Im Versammlungsprotokoll (Bl. 172 d. A.) wird zu den Vorfällen unter TOP 1 „Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit“ folgendes mitgeteilt, wobei die Kläger die Darstellung insbesondere hinsichtlich des Klägers zu 2) als wahrheitswidrig einordnen:

„Herr ~~XXXX~~ und Herr ~~XXXX~~ haben bereits vor der Versammlung die Überprüfung der Vollmachten und der Anwesenheitsliste massiv gestört. Nach mehrfachen Abmahnungen macht der Versammlungsleiter Herr ~~XXXX~~ vom Hausrecht Gebrauch. Herr ~~XXXX~~ wird vom Sicherheitsdienst aus dem Saal geführt. Er hat den Versammlungsleiter bedrängt und Gewalt angedroht.

Nach Versammlungsbeginn bedrängte Herr ~~XXXX~~ den Versammlungsleiter Herrn ~~XXXX~~ und reagierte auf keinerlei Abmahnungen, die Sache wurde bedrohlich für die restlichen Eigentümer. Herr ~~XXXX~~ wurde vom Versammlungsleiter und weiteren Eigentümern aufgefordert sich auf seinen Platz zu setzen, er reagierte überhaupt nicht und redete massiv weiter und störte dadurch den Versammlungsablauf ebenfalls massiv.

Die Mehrheit der Eigentümer forderte, dass Herr ~~XXXX~~ des Saales verwiesen werden sollte. Herr ~~XXXX~~ wird vom Sicherheitsdienst aus dem Saal geführt.

Seine Stimmenanteile werden an Frau ~~XXXX~~ übertragen. Herr ~~XXXX~~ hat die Anteile anerkannt.“

Die Kläger sind der Ansicht, dass der Beschluss wegen der erteilten Hausverbote für ungültig zu erklären oder sogar nichtig sei, weil die Miterbbauberechtigten ~~XXXX~~ und ~~XXXX~~ rechtswidrig von ihrem Teilnahmerecht an der Versammlung ausgeschlossen worden seien. Der Kläger zu 2) habe zu den Berichten der Verwaltung Stellung nehmen wollen, aber vom Ver-

sammelungsleiter nicht das Wort erteilt bekommen und habe dann – da er anders als der Versammelungsleiter kein Mikrofon gehabt habe – gleichwohl ohne Mikrofon geredet, ohne sich hierbei aggressiv zu verhalten. Der Mieterbauberechtigte ~~XXXXXX~~ habe nach dem Ausschluss im Vorraum nicht an der Versammlung teilgenommen.

Ferner sei der Beschluss – wie sämtliche Beschlüsse – unwirksam zustande gekommen, weil die Verwaltung gültige Vollmachten für insgesamt 130 Wohnungen zu Unrecht zurückgewiesen (siehe Bl. 119 und Bl. 241d. A.) und andere Vollmachten für ca. 350 Wohnungen (siehe Bl. 115f. d. A. und Bl. 239 d. A.) bereits am Vortag ungeprüft zugelassen hätte, wobei die Originalvollmachten nicht zur Einsichtnahme vorgelegt worden seien. Angesichts der Mängel im Zulassungsverfahren sei die ablehnende Mehrheit nur eine „angebliche“ Mehrheit. Zudem sei der streitgegenständliche Beschluss zu beanstanden, weil die Erbbauberechtigten ~~XXXXXX~~ und ~~XXXX~~ mitstimmten, obwohl sie nach § 25 Abs. 5 WEG bei diesem Tagesordnungspunkt nicht stimmberechtigt gewesen seien.

Des Weiteren widerspreche die Ablehnung des Beschlusses ordnungsgemäßer Verwaltung, da mögliche Schadensersatzansprüche aus rechtswidrigen Ausgaben der Vorverwaltung zu Lasten der Gemeinschaft aus den Rechnungsjahren 2010 und 2011 bestünden, wegen deren Einzelheiten auf Bl. 153ff. und Bl. 274ff. Bezug genommen wird. Die Ablehnung des Antrags auf Schadensersatzforderungen ohne ihre Prüfung entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die Kläger zu 1, 2, 3, 4, 5 haben mit am 05.01.2015 und die Kläger zu 6, 7, 8, 9, 10, 11 mit am 06.01.2015 eingegangenem Schriftsatz Beschlussanfechtungsklage eingereicht. Ferner haben die Kläger jeweils mit am 06.02.2015 bei Gericht eingegangenem Schriftsatz ihre Anfechtungsklagen begründet, nachdem das Gericht die Verfahren mit Beschluss vom 28.01.2015 (Bl. 23 d. A.) zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbunden hatte.

Die Kläger zu 1, 2, 3, 4, 5 beantragen,

1. den unter TOP 24 („Schadensersatzforderung gegen die Vorverwaltung ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXX~~“) „mehrheitlich“ angeblich gefassten Beschluss für nichtig, hilfsweise ungültig zu erklären.
2. festzustellen, dass der unter TOP 24 gefasste Beschluss („Schadensersatzforderung gegen die Vorverwaltung ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXX~~“) tatsächlich zustande gekommen ist.

Die Kläger zu 6, 7, 8, 9, 10, 11 beantragen,

den Beschluss der Wohnungserbbauberechtigtenversammlung der Beklagten vom 06.12.2014 zu Tagesordnungspunkt 24 „Schadensersatzforderung gegen Vorverwaltung ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXX~~“ für unwirksam zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten behaupten, der Kläger zu 2) habe die Versammlung durch einen sehr lautstarken Monolog und fortgesetzten Redeschwall gestört, den er auch auf mehrfache Bitten des Versammlungsleiters und mehrerer Miterbbauberechtigten – insbesondere Herr von ~~XXXX~~ – nicht eingestellt habe. Zahlreiche Eigentümer hätten sich durch die Lautstärke und Art der Äußerungen belästigt gefühlt. Auch die Bitte, den Saal zu verlassen, habe der Kläger zu 2) ignoriert, weiter lautstark geredet. Daraufhin sei der Sicherheitsdienst gerufen worden und gebeten worden, den Kläger zu 2) nach draußen zu begleiten, woraufhin dieser aggressiv und gewalttätig geworden sei und letztlich vom Sicherheitsdienst herausgetragen worden sei.

Sie behaupten ferner, dass der Miterbbauberechtigte ~~XXXX~~ im Durchgangsbereich zum Versammlungssaal den Ablauf der Erfassung der Vollmachten gestört habe und vom Geschäftsführer der Hausverwaltung mehrfach gebeten worden sei, sich nicht störend zu verhalten und sich aus diesem Bereich zu entfernen. Statt sich zu entfernen habe sich der Miterbbauberechtigte ~~XXXX~~ vor dem Geschäftsführer der Hausverwaltung aufgebaut, die Fäuste zusammen geballt, die Boxerstellung eingenommen und ihm gegenüber Prügel angedroht. Daraufhin sei er auf Veranlassung des Geschäftsführers der Hausverwaltung vom Sicherheitsdienst ausgeschlossen worden.

Mit Schriftsatz vom 02.05.2016 behaupten die Beklagten erstmals, dass der Miterbbauberechtigte ~~XXXX~~ trotz dieses Ausschlusses zu Beginn der Versammlung im Versammlungsraum anwesend gewesen sei und dort erst ausgeschlossen worden sei, nachdem es in der Versammlung zu tumultartigen Szenen um die Miterbbauberechtigte ~~XXXX~~ gekommen sei. Anlässlich dieser Situation habe sich der Miterbbauberechtigte ~~XXXX~~ vor dem Geschäftsführer der Hausverwaltung aufgebäumt, die Fäuste geballt, die Boxerstellung eingenommen und Prügel angedroht.

Die Beklagten sind der Ansicht, dass die auf Grundlage des Hausrechts erteilten Versammlungsausschlüsse berechtigt und rechtmäßig seien.

Der Beschluss widerspreche auch nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da keine Ersatzansprüche in Betracht kämen. An der Abstimmung zu TOP 24 seien Herr ~~XXXX~~ und Frau ~~XXXX~~ auch nicht auszuschließen gewesen, da es dort ausschließlich um angebliche Schadensersatzansprüche gegen die ausgeschiedene Hausverwaltung gegangen sei.

Entscheidungsgründe

Die Beschlussanfechtungsklage nach § 43 Nr. 4 WEG ist bezüglich des unter TOP 24 gefassten Beschlusses zulässig und begründet.

Die Kläger zu 6, 7, 8, 9, 10, 11, die anders als die Kläger zu 1, 2, 3, 4, 5 keinen zusätzlichen (Feststellungs-)Antrag gestellt haben, besitzen auch für die isolierte Anfechtung des Negativbeschlusses ein Rechtsschutzbedürfnis. Sie mussten ihre Klage nicht zugleich mit einem Verpflichtungs- oder Feststellungsantrag verbinden. Ihr Rechtsschutzbedürfnis ergibt sich bereits aus ihrem Interesse, eine ordnungsgemäße Verwaltung erreichen zu wollen.

Des Weiteren haben die Kläger insbesondere die Anfechtungsfrist gemäß § 46 WEG unter Berücksichtigung des § 167 ZPO eingehalten, da die Klagen am 05.01.15 bzw. 06.01.2015 bei Gericht eingingen und der Vorschuss nach Anforderung binnen weniger Tage eingezahlt wurde. Auch die Klagebegründungsfrist wurde jeweils gewahrt. Die Klagezustellungen erfolgten zwar erst am 28.04.2015 (Bl. 367, 368 d.A.), allerdings war klägerseits mehrfach nach

dem Sachstand der Zustellungen angefragt worden (Bl. 362, 363 d. A.), so dass sie alles ihnen Zumutbare getan hatten und die Zustellung noch demnächst i.S.d. § 167 ZPO erfolgte.

Der unter TOP 24 gefasste Beschluss war schon wegen der Verletzung der Teilnahmerechte des Klägers zu 2) und auch des Miterbbauberechtigten ~~XXXXXX~~ für ungültig zu erklären.

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 in diesem Fall für ungültig zu erklären, ohne dass es darauf ankommt, ob die in der Versammlung gefassten Beschlüsse auch bei Mitwirkung des zu Unrecht ausgeschlossenen Miteigentümers die erforderliche Mehrheit gefunden hätte (Kümmel, in: Niedenführ/Vandenhouten/ders., 11. Aufl. 2015, § 24 Rn. 57 m.w.N.). Denn es handelt sich hierbei um einen sehr schwerwiegenden Eingriff in den Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte, indem dem betroffenen Eigentümer insbesondere die Befugnis genommen wird, auf die Willensbildung der Gemeinschaft durch Rede und Gegenrede Einfluss zu nehmen (vgl. BGH, Urteil v. 10.12.2010, V ZR 60/10; LG Frankfurt, Beschluss v. 10.08.2015, 2-13 S 38/15).

Zwar kann ein Wohnungseigentümer vom weiteren Verlauf der Versammlung ausgeschlossen werden, wenn er deren Ablauf erheblich stört. Ein solcher Ausschluss muss allerdings – wie jede Ordnungsmaßnahme – den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wahren (Schultzky, in: Jennißen, WEG, 4. Aufl. 2015, § 24 Rn. 75). Vor dem Hintergrund, dass es sich hierbei um einen äußerst schwerwiegenden Eingriff in den Kernbereich der Mitgliedsrechte handelt, kommt ein Ausschluss nur für den weiteren Verlauf der Versammlung – also nicht präventiv – und als Ultima Ratio in Betracht (Schultzky, in: Jennißen, WEG, 4. Aufl. 2015, § 24 Rn. 75). Notwendig ist insbesondere, dass es kein milderes Mittel gibt, welches den Störungen in gleicher Weise entgegen wirkt. Hierzu gehört neben der Begrenzung bzw. Entziehung des Rede-rechts insbesondere der nur zeitweise Ausschluss aus der Versammlung, bis eine Beruhigung eingetreten ist (Schultzky, in: Jennißen, WEG, 4. Aufl. 2015, § 24 Rn. 75; LG Frankfurt, Beschluss v. 10.08.2015, Az: 2-13 S 38/15).

Der Ausschluss des Klägers zu 2) war vor diesem Hintergrund jedenfalls nicht verhältnismäßig. Dies ergibt sich bereits aus dem unstreitigen Vortrag und auch dann, wenn man den kompletten Vortrag der Beklagtenseite als wahr unterstellt, denn selbst i.d.F. bestand die Störung im Grunde nur in einem lautstarken und unbeirrt fortgesetzten Redeschwall sowie der Missachtung von ordnungsrechtlichen Bitten. Darüber hinausgehende Aggressionen oder Gewalttätigkeiten haben seitens des Klägers zu 2) zur Überzeugung des Gerichts nicht stattgefunden. So erklärte der Beklagtenvertreter auf Nachfrage des Gerichts in der mündlichen Verhandlung, worin das zuvor schriftsätzlich behauptete aggressive und gewaltsame Verhalten des Klägers zu 2) gelegen haben soll, dass der Kläger zu 2) unangenehm laut und sehr lange geredet habe, wobei er sich trotz mehrfacher Aufforderung nicht stoppen habe lassen. Ein solches Verhalten rechtfertigt nach Auffassung des Gerichts allerdings schon im Allgemeinen nicht den uneingeschränkt erfolgten Versammlungsausschluss des Klägers zu 2), sondern allenfalls eine Entziehung des Rederechts in Kombination mit einem zeitweisen Ausschluss aus der Versammlung. Dass diese gebotene Einschränkung des Saalverweises im vorliegenden Fall erfolgte, ist weder ersichtlich noch substantiiert vorgetragen. Auch aus dem Versammlungsprotokoll, das u.a. vom Versammlungsleiter als Urheber des Versammlungsausschlusses selbst unterzeichnet ist, ergibt sich keinerlei Beschränkung. Hierzu passt, dass

der Kläger zu 2) unstreitig bis zum Ende der Versammlung nicht mehr an ihr teilnahm, was er andernfalls sicherlich getan hätte. Auch konkrete Ansätze, ihn etwa nach einer Beruhigungsphase o.Ä. wieder zu zulassen, sind weder ersichtlich noch von der Beklagtenseite vorgetragen.

Hinzu kommt, dass diese mildereren Mittel im konkret zu beurteilenden Einzelfall insbesondere deswegen geboten waren, da der Kläger zu 2) die Aufnahme des TOP 24 auf die Tagesordnung beantragt hatte und jedenfalls bis zur Behandlung dieses TOP 24 noch erheblich Zeit zur Beruhigung bestand. Zumal – was bei Eigentümerversammlungen nicht der Üblichkeit entspricht – ein privater Sicherheitsdienst zugegen war. Der Saalverweis und damit Versammlungsausschluss erfolgte i.R.d. TOP 3 am Anfang der Versammlung, die ausweislich der Niederschrift um 14:42 Uhr begann (Bl. 172 d. A.) und – was für den Versammlungsleiter angesichts der Größe der Erbbauberechtigten-Gemeinschaft und des Umfangs der von ihm aufgestellten Tagesordnung auch ohne Weiteres vorhersehbar war – erst einige Stunden später (konkret um 20:35 Uhr; Bl. 179 d.A.) nach Abhandlung des letzten TOP 26 endete. Der Kläger zu 2) hatte angesichts seiner Tagesordnungsinitiative ein besonderes und vom Versammlungsleiter in die einzelfallbezogene Verhältnismäßigkeitsprüfung einzustellendes Interesse, zumindest bei der Behandlung des von ihm selbst beantragten TOP 24 und nach einer Beruhigungsphase wieder an der Versammlung teilnehmen zu können, weswegen der Versammlungsausschluss durch den umgesetzten Saalverweis in geeigneter Form hätte beschränkt werden müssen. Insoweit war der uneingeschränkte Versammlungsausschluss unter Abwägung aller Aspekte des konkreten Einzelfalls auch nicht angemessen, sondern unverhältnismäßig.

Auch der Ausschluss des Miterbbauberechtigten ~~Sehne~~ im Vorraum der Versammlung bei Erfassung der Vollmachten war unrechtmäßig, ohne dass es auf die bestrittenen Einzelheiten ankommt. Dies folgt bereits daraus, dass ein präventiver Ausschluss vor Beginn der Versammlung generell nicht zulässig ist (Schultzky, in: Jennißen, WEG, 4. Aufl. 2015, § 24 Rn. 75) und im vorliegenden Fall insbesondere angesichts des bereitstehenden Sicherheitsdienstes erst Recht nicht geboten war. Für einen Versammlungsausschluss muss es zu einer Störung der Versammlung selbst kommen. Die eigentliche Versammlung hatte mit der Erfassung der Vollmachten und im räumlichen Bereich nach der Einlasskontrolle entgegen der Ansicht der Beklagtenseite noch nicht begonnen. Vielmehr sind hausrechtliche Maßnahmen in diesem vorgelagerten Zeit- und Raumstadium nach Auffassung des Gerichts auf die Zeit bis zum Beginn der Versammlung im Versammlungsraum zu beschränken – jedenfalls dann, wenn wie vorliegend auf Veranlassung der Hausverwaltung ein privater Sicherheitsdienst bereit steht, der bei einer Wiederholung der Störung innerhalb der eigentlichen Versammlung auf Zuruf eingreifen kann.

Soweit die Beklagtenseite mit Schriftsatz vom 02.05.2016 erstmals vorträgt und behauptet, dass der Miterbbauberechtigte ~~Sehne~~ gleichwohl an der Versammlung teilgenommen habe und dort (erneut) nach einer Störung ausgeschlossen worden sei, erfolgte dieser Vortrag unzulässigerweise nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung (§ 296a ZPO) und ist im Übrigen auch widersprüchlich.

Zwar hatte das Gericht den Parteien mit Beschluss vom 18.04.2016 Schriftsatznachlass bis zum 02.05.2016 auf die Hinweise des Gerichts erteilt, die in der mündlichen Verhandlung vom 18.04.2016 erteilt wurden. Für den Vortrag hinsichtlich des Ausschlusses des Miterbbauberechtigten ~~Sehne~~ war seitens des Gerichts allerdings gerade kein Hinweis i.S.d. § 139 ZPO erteilt worden, der kraft des gewährten Schriftsatznachlasses neuen Vortrag nach dem

Schluss der mündlichen Verhandlung zulässig erscheinen lässt. Hierzu bestand schon keinerlei Anlass. Vielmehr war und blieb bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung am 18.04.2016 unstreitig, dass der Ausschluss des Miterbbauberechtigten ~~XXXXX~~ nur im Vorraum bei der Erfassung der Vollmachten und für den restlichen Tag erfolgte. Ein weiterer Ausschluss und eine Teilnahme des Herrn ~~XXXXX~~ an der Versammlung war beklagtenseits nicht vorgetragen. So thematisiert – was das Gericht bei der Darstellung des unstreitigen Sachstandes i.R.d. mündlichen Verhandlung berücksichtigt hatte – die Klageerwiderung mehrfach nur den Vorfall bei der Erfassung der Vollmachten (Bl. 416 d. A.) und den Ausschluss „vor Beginn der Versammlung“ (Bl. 416 d. A.). Nachdem das Gericht im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 18.04.2016 den Parteien seine vorläufige Rechtsauffassung erläutert hatte, wonach dieser Ausschluss des Miterbbauberechtigten ~~XXXXX~~ im Vorraum bei der Erfassung der Vollmachten unzulässig sein dürfte, da er bereits vor Beginn der Versammlung für die restliche Zeit erfolgte, wandte der Beklagtenvertreter ausweislich des Sitzungsprotokolls ein, dass seiner Ansicht nach der Ausschluss des Herrn ~~XXXXX~~ nicht vor Beginn der Versammlung erfolgt sei. Auf unmittelbare Nachfrage des Gerichts erklärte der Beklagtenvertreter ausweislich des Sitzungsprotokolls sodann explizit, dass der bisherige Sachvortrag allerdings erhalten bleibe und die Prüfung der Vollmachten zur Versammlung gezählt werden müsste. Vor diesem Hintergrund war allenfalls die (Rechts-)Frage, ob bereits die Erfassung und Prüfung der Vollmachten im Vorraum den Beginn der Versammlung darstellt, Gegenstand eines Hinweises und damit auch des Schriftsatznachlasses, nicht aber ein bis dato von den Beklagten überhaupt nicht behaupteter weiterer Ausschluss des Herrn ~~XXXXX~~ nach Beginn der Versammlung.

Selbst wenn man dies und den Umfang des auf Hinweise (i.S.d. § 139 ZPO) begrenzten Schriftsatznachlasses anders beurteilt, wäre der Beklagtenvortrag in diesem Punkt nunmehr widersprüchlich, da die Beklagtenseite auf Nachfrage ausdrücklich erklärt hatte, dass der bisherige Sachvortrag aufrecht erhalten bleibe und nunmehr anders vorträgt. Eine nachvollziehbare Erklärung dafür, wie und warum der Miterbbauberechtigte ~~XXXXX~~ trotz des zuvor erfolgten und durchgesetzten Ausschlusses zu Beginn der Versammlung im Versammlungsraum anwesend war, erfolgt hierbei allerdings ebenso wenig wie sich ein zweifacher Ausschluss aus dem Versammlungsprotokoll ergibt, das nach Ansicht der Beklagtenseite nicht fehlerhaft ist. Hieraus wird nur ein Vorfall ersichtlich, nämlich dass Herr ~~XXXXX~~ „bereits vor Beginn der Versammlung die Überprüfung der Vollmachten“ (Bl. 172 d. A.) störte, während die Störung durch den Kläger zu 2) demgegenüber ausdrücklich zeitlich „nach Versammlungsbeginn“ verortet wird. Ferner schildert die Beklagtenseite auch den Vorfall mit Frau ~~XXXXX~~, in dessen Zusammenhang nunmehr der weitere Versammlungsausschluss des Miterbbauberechtigten ~~XXXXX~~ erfolgt sein soll, in der Klageerwiderung (Bl. 417f. d. A.) gerade ohne Erwähnung des nunmehr behaupteten Zwischenfalls.

Im Übrigen wäre auch der mit Schriftsatz vom 02.05.2016 erstmals behauptete weitere Versammlungsausschluss des Miterbbauberechtigten ~~XXXXX~~ nach Beginn der Versammlung selbst auf Grundlage des nunmehr beklagtenseits geschilderten Vorfalls jedenfalls nicht verhältnismäßig. Auch insoweit wäre zu berücksichtigen, dass dieser Ausschluss noch am Anfang einer vorhersehbar sehr langen Versammlung erfolgte und daher hinreichend Raum für einen nur zeitweisen Ausschluss zur Beruhigung gewesen wäre. Dies gilt insbesondere vor dem ferner zu berücksichtigen Umstand, dass auf Veranlassung der Hausverwaltung ein privater Sicherheitsdienst zugegen war, der auch bei einer nur vorgetäuschten Beruhigung notfalls hätte eingreifen und die Ordnung aufrecht erhalten können. Insoweit war der Rückgriff auf das mildere Mittel eines zeitweisen Ausschlusses zumutbar und angesichts des bereit stehenden privaten Sicherheitsdienstes auch nicht minder effektiv.

Vor diesem Hintergrund war es nicht notwendig, die mündliche Verhandlung insoweit wiederzueröffnen und/oder den angebotenen Beweisen nachzugehen, zumal nach Auffassung des Gerichts bereits der unverhältnismäßige Ausschluss des Klägers zu 2) nicht rechtmäßig war.

Nachdem der Beschluss schon wegen der o.g. Gründe für ungültig zu erklären war, bedurfte es weiterer Aufklärung und Beweisaufnahmen nicht, insbesondere in Bezug auf die Vollmachten und ihre Zurückweisung/Zulassung sowie behauptete Fälschung.

Soweit die Kläger zu 1, 2, 3, 4, 5 neben der Beschlussanfechtung mit ihrem weiter gestellten Antrag die Feststellung begehren, dass der unter TOP 24 gefasste Beschluss tatsächlich zustande gekommen ist, war die Klage abzuweisen.

Dieser Antrag („...gefaßte Beschluss tatsächlich zustande gekommen ist“) entspricht in seiner konkret gestellten Fassung einer positiven Beschlussfeststellungsklage, die den Wohnungseigentümern Rechtsschutz gegen die unrichtige Feststellung und Verkündung von Abstimmungsergebnissen gewährt und ihnen ermöglicht, dem wahren Abstimmungsergebnis Geltung zu verschaffen. In diese Richtung deutet auch der Vortrag, dass bei korrektem Handeln jeweils eine Mehrheit für den Antrag zustande gekommen wäre (vgl. Bl. 159 d. A.). Für die solchermaßen begehrte Feststellung eines tatsächlich erfolgten positiven Beschlussergebnisses ist allerdings vorliegend kein Raum, nachdem die Voraussetzungen für einen wirksamen Beschluss gemäß den obigen Ausführungen gerade nicht vorliegen. Der unrechtmäßige Ausschluss einer teilnahmeberechtigten Person macht die Beschlussfassung wegen des damit einhergehenden Kernbereichseingriffes gerade unabhängig davon ungültig, ob sich der Ausschluss auf die Mehrheiten ausgewirkt hat oder nicht. Dieser Umstand kann und darf nicht durch eine Beschlussfeststellungsklage unterlaufen werden. Hinzu kommt, dass die Miterbbauberechtigten ~~XXXX~~ und ~~XXXXXX~~ nicht gemäß § 25 WEG von der Abstimmung ausgeschlossen waren, da es ausweislich der Tagesordnung und des Protokolls der Erbbauberechtigengemeinschaft nur um Schadensersatzansprüche gegenüber der Vorverwaltung ~~XXXX~~ ging und auch eine Ergänzung der Tagesordnung im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes (Az.: 310 C 167/14) um Ansprüche gegenüber ~~XXXX~~ und ~~XXXXXX~~ unter Verweis auf TOP 8 zurückgewiesen worden war. Auf die Gründe der seinerzeitigen Entscheidung mit Beschluss vom 31.10.2014 wird insoweit ergänzend Bezug genommen.

In der mündlichen Verhandlung und den nachgelassenen Schriftsätzen haben die Kläger den Feststellungsantrag jedoch ausdrücklich in den Kontext des § 21 Abs. 8 WEG gestellt, ohne allerdings den Antrag zu verändern. § 21 Abs. 8 WEG ermöglicht dem Gericht, eine Beschlussfassung rechtsgestaltend zu ersetzen und nicht – wie beantragt – das tatsächliche Zustandekommen eines Beschlusses festzustellen. Selbst wenn man die Zweifel an einem passenden Antrag zurückstellt, da die Antragsbindung bei § 21 Abs. 8 WEG insoweit gelockert ist als der Kläger nur sein Rechtsschutzziel angeben muss und einen unbestimmten Klageantrag stellen kann (Suilmann, in: Jennißen, WEG, 4. Aufl. 2015, § 21 Rn. 126), war vorliegend keine rechtsgestaltende Ermessensentscheidung zu treffen. Eine solche Entscheidung des Gerichts kommt im Falle der gleichzeitigen Anfechtung eines negativen Beschlusses allerdings nur in Betracht, wenn die Kläger einen Anspruch auf Vornahme einer konkret bestimmten Maßnahme oder Regelung durch die Gemeinschaft haben (vgl. Suilmann, in: Jennißen, WEG, 4. Aufl. 2015, § 21 Rn. 144). Angesichts des bestehenden und gerichtlich zu beachtenden Ermessensspielraums der Eigentümer ist hierbei allerdings Zurückhaltung gebo-

ten. Unter TOP 24 wurde ausweislich des Protokolls der Erbbauberechtigtenversammlung über eine Schadensersatzklage und nicht nur über eine bloße Prüfung der Ansprüche diskutiert und beschlossen. Wegen der klägerseits besorgten Verjährung der behaupteten Ansprüche aus dem Rechnungsjahr 2010 zum 31.12.2014 wäre eine bloße Prüfung auch nicht sachgerecht gewesen. Die Eigentümer müssen angesichts des hiermit verbundenen Kosten- und Prozessrisikos allerdings nicht zwingend jeden denkbaren Schadensersatzanspruch verfolgen, insbesondere wenn diese noch weitgehend ungeprüft sind. Eine solche Pflicht besteht nur dann als einzige Option ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Berechtigung der Schadensersatzansprüche offen auf der Hand liegt. Dies war vorliegend nicht der Fall, wie sich schon aus dem Bestreiten der Beklagtenseite ergibt. Unter Berücksichtigung des Kosten- bzw. Prozessrisiko einer Klage, das ausweislich des Protokolls auf der Versammlung thematisiert wurde und der ablehnenden Entscheidung insoweit zugrunde lag, war eine entsprechende Ablehnung auch nicht außerhalb des zu respektierenden Ermessensspielraums.

Hinzu kommt noch folgender Aspekt: Ist ein von den Wohnungseigentümern gefasster Beschluss anfechtbar, kann der Kläger seine Anfechtungsklage zwar mit der Klage auf Vornahme einer bestimmten Verwaltungsmaßnahme verbinden. Allerdings entfaltet die Erhebung der Anfechtungsklage keine aufschiebende Wirkung, weshalb der Beschluss bis zur Rechtskraft eines gerichtlichen Urteils als wirksam zu behandeln ist. Daher kann das Gericht i.R.d. § 21 Abs. 8 WEG und kraft der damit verbundenen Ersetzungsbefugnis eine Maßnahme erst mit Wirkung für den Zeitpunkt bestimmen, in dem der zugleich angefochtene Beschluss rechtskräftig für ungültig erklärt worden ist (Suilmann, in: Jennißen, WEG, 4. Aufl. 2015, § 21 Rn. 142). Eine Ermessensentscheidung i.S.d. § 21 Abs. 8 WEG ist mit anderen Worten folglich nicht mit Rückwirkung möglich. Die Verjährungsproblematik, auf die klägerseits zur Begründung der „Erforderlichkeit“ der begehrten Feststellung abstellen, kann vor diesem Hintergrund nicht (mehr) über § 21 Abs. 8 WEG gelöst werden. Dies wäre wohl nur im einstweiligen Rechtsschutz möglich gewesen mit dem Ziel, den angefochtenen (Negativ-)Beschluss vorläufig außer Kraft zu setzen und sofort ab diesem Zeitpunkt ergänzende sichernde Maßnahmen anzuordnen (vgl. Suilmann, in: Jennißen, WEG, 4. Aufl. 2015, § 21 Rn. 143). Es fehlt insoweit nunmehr auch an der Erforderlichkeit i.S.d. § 21 Abs. 8 WEG.

Im Rahmen der Kostenentscheidung war zu berücksichtigen, dass nur die Kläger zu 1, 2, 3, 4, 5 den Feststellungsantrag gestellt haben: Sie folgt daher einerseits § 91 ZPO und andererseits § 92 ZPO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 709 S. 1, S. 2 ZPO.

Die Streitwertfestsetzung fußt auf § 49a GKG, wobei das Gericht den Anfechtungsantrag und den weiteren (Feststellungs-)Antrag jeweils mit 25.000,- Euro bewertet. Das Gericht hat sich hierbei am Gesamtprozesskostenrisiko im Falle der behaupteten Schadensersatzforderungen mit einem Umfang von bis zu 800.000,00 Euro orientiert und hiervon 50% angesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung

Urteil: 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, 60313 Frankfurt am Main**.

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.

Streitwertfestsetzung: Diese Entscheidung kann mit der Beschwerde angefochten werden. Sie ist nur zulässig, wenn sie innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache rechtskräftig geworden ist oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Offenbach am Main, Kaiserstraße 16-18, 63065 Offenbach am Main eingeht.

Wird der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt, kann die Beschwerde innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung der Festsetzung bei dem Gericht eingelegt werden.

Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200 € übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zu diesem Beschluss zugelassen hat.

Beschwerdeberechtigt ist, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist. Die Beschwerde wird durch Einreichung einer Beschwerdeschrift oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle des genannten Gerichts eingelegt. Sie kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichts erklärt werden, wobei es für die Einhaltung der Frist auf den Eingang bei dem genannten Gericht ankommt. Sie ist von dem Beschwerdeführer oder seinem Bevollmächtigten zu unterzeichnen. Die Beschwerde muss die Bezeichnung des angefochtenen Beschlusses sowie die Erklärung enthalten, dass Beschwerde gegen diesen Beschluss eingelegt wird. Soll die Entscheidung nur zum Teil angefochten werden, so ist der Umfang der Anfechtung zu bezeichnen.

Steding
Richter