



Im Namen des Volkes  
Urteil

In der Wohnungseigentumssache

1. der Wohnungsgesellschaft

2. ...

3. des

4. der F...

5. der Frau

6. des Herrr

7. des Herrr

8. des Herrr

9. des Herrr

10. der Frau

11. des Herrr

12. des Herrr

13. ...

14. des Herrr

15. des Herrr

Kläger

Prozessbevollmächtigte zu 1, 2, 3, 4: Rechtsanwälte Dr.

Geschäftszeichen: 00289/15W

Prozessbevollmächtigter zu 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11: Rechtsanwalt

Geschäftszeichen: 2015/532

Prozessbevollmächtigte zu 12, 13, 14, 15: Rechtsanwältin

gegen

1. die übrigen Erbbauberechtigten der Erbbauberechtigten-gemeinschaft  
hinsichtlich der Namen und Anschriften wird auf die beiliegende Liste  
verwiesen

2. Frau

3. Herrn

4. Herrn

5. Herrn I

6. Herrn

7. Herrn

8. Frau

Beklagte

Prozessbevollmächtigter zu 1: Rechtsanwalt

Geschäftszeichen: W-0037/2016

1.

Verwalterin

2.

Beteiligter

hat das Amtsgericht Offenbach am Main durch den Richter Steding aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 06.07.2016 für **Recht erkannt**:

Die auf der Erbbauberechtigtenversammlung vom 05.12.2015 zu den Tagesordnungspunkten 5, 7, 8, 9 und 10 gefassten Beschlüsse werden für ungültig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits haben die Beklagten zu tragen.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

## Tatbestand

Die Kläger und die Beklagten bilden die im Rubrum benannte Erbbauberechtigten-gemeinschaft (ehemals ' '), die aus mehr als 600 Miterbbauberechtigten mit insge-samt 1.019 Wohnungen besteht.

§ 12 (2) der Teilungserklärung, auf die inhaltlich (Bl. 146ff. d.A.) Bezug genommen wird, sieht folgende Regelung vor:

*"(...) Dem Wohnungseigentümer ist es gestattet, sich in der Eigentümerversammlung und bei der Abstimmung vertreten zu lassen. Die Vollmacht ist durch eine Urkunde nachzuweisen, und zwar bei der Vertretung durch einen anderen Wohnungseigentü-mer oder den Verwalter in (privater) Schriftform, sonst in öffentlich beglaubigter Form; die Urkunde verbleibt bei den Akten des Verwalters."*

Die Hausverwaltung hatte mit Einladungsschreiben vom 19.11.2015 zur streitgegenständli-chen Erbbauberechtigtenversammlung geladen. Es handelte sich dabei um die Zweitver-sammlung (Wiederholungsversammlung) der nicht beschlussfähigen Erstversammlung vom 31.10.2015, zu der die amtierende Verwalterin mit Schreiben vom 07.10.2015 (Bl. 117ff. d. A.) eingeladen hatte. In diesem Einladungsschreiben hatte die Verwalterin auf die positive Ent-wicklung der Wohnanlage verwiesen und hierbei auch den namentlich benannten Beiräte ebenso wie die Hausmeister gedankt. Zugleich hatte sie die Auffassung geäußert, dass 4 Ei-gentümer diese Anlage massiv schlecht redeten und die WEG und die Verwaltung mit Klagen und Beschwerden überhäufen und dadurch auch immense Kosten entstehen. Die Klagen und Beschwerden werden dabei als sinnlos bezeichnet. Man könne sich bei den Herren und die die Abrechnungen angefochten hätten, für die nicht erfolgende Guthabenaus-zahlung bedanken. Auf den Inhalt des Einladungsschreibens zur streitgegenständlichen Zweitversammlung (Bl. 123f. d. A.) mitsamt beigefügter Tagesordnung (Bl. 125f. d. A.) wird Bezug genommen. Hierbei verwies die Hausverwaltung nochmals auf 4 Eigentümer, deren Namen bekannt seien und die alles Mögliche aus Eigeninteresse täten, um die amtierende Hausverwaltung weg zu bekommen. Ferner werden die Miterbbauberechtigten aufgefordert, genau zu überlegen, wem sie die Vollmacht erteilen. Die ebenfalls um Vollmachten werbende Wohnungsgesellschaft Dietzenbach vertrete allein Interessen der Stadt, ihr Geschäftsführer sei kein Eigentümer und müsse auch keinen Euro aus eigener Tasche bezahlen. Der Einla-dung beigefügt war ein vorgedrucktes Vollmachtsformular (Bl.129 d. A.) beigefügt, auf der die Hausverwaltung und vier ausgewählte Miterbbauberechtigte zur Auswahl als möglicher Be-vollmächtigter aufgedruckt waren.

Die Versammlung fand im ' ' in ' ' statt, wobei auf Veranlassung der Hausverwaltung ein privater Sicherheitsdienst zugegen war, der u.a. im Vorraum Einlasskon-trollen durchführte. Auf der Versammlung nahmen - wie in den Vorjahren - nur vergleichswei-se wenige Eigentümer persönlich teil, eine Vielzahl von Eigentümer ließ und lässt sich vertre-ten. Die Hausverwaltung hatte bereits am Vortrag der Versammlung eine große Anzahl an Vollmachten, insbesondere die der Hausverwaltung und den Hausmeistern der Erbbaube-rechtigten-gemeinschaft erteilten Vollmachten, zugelassen.

Die Miterbbauberechtigten ' ' und die Wohnungsgesellschaft ' ' - Letztere vertreten durch ihren Geschäftsführer ' ' - baten jedenfalls zu Beginn der Versammlung darum, Einsicht in die Vollmachten zu Prüfungszwecken nehmen zu können. Diese Prüfung wurde den vorgenannten Miterbbauberechtigten in einem Vorraum

gestattet, nachdem die Versammlung eröffnet worden war. Im Vorraum standen ca. 20 Ordner mit Vollmachten. Während der Prüfung der Vollmachten im Vorraum wurde die Versammlung - wie auch die Beklagten im Verlauf des Prozess erklärten - vom Versammlungsleiter nicht unterbrochen. Nach Angaben der Kläger konnten in der Kürze der Zeit 3 von den ca. 20 Ordnern gesichtet werden.

Ausweislich des Protokolls (Bl. 131ff. d. A.) wurden folgende streitgegenständliche Beschlüsse jeweils mehrheitlich und in folgender Chronologie gefasst, die von den Klägern mit der vorliegenden Klage angefochten werden:

TOP 9 - Bestätigung/Neuwahl der Hausverwaltung Abendschein-Hetschold UG:

"Die Erbbauberechtigten wählen die Hausverwaltung ~~Abendschein-Hetschold UG~~ UG für die Zeit ab sofort bis zum 31.12.2017 zur Verwalterin gemäß § 26 WEG der WEG ~~Regelung~~, bestehend aus den Häusern ~~11/11, 11/12, 11/13, 11/14, 11/15, 11/16, 11/17, 11/18, 11/19, 11/20, 11/21, 11/22, 11/23, 11/24, 11/25, 11/26, 11/27, 11/28, 11/29, 11/30, 11/31, 11/32, 11/33, 11/34, 11/35, 11/36, 11/37, 11/38, 11/39, 11/40, 11/41, 11/42, 11/43, 11/44, 11/45, 11/46, 11/47, 11/48, 11/49, 11/50, 11/51, 11/52, 11/53, 11/54, 11/55, 11/56, 11/57, 11/58, 11/59, 11/60, 11/61, 11/62, 11/63, 11/64, 11/65, 11/66, 11/67, 11/68, 11/69, 11/70, 11/71, 11/72, 11/73, 11/74, 11/75, 11/76, 11/77, 11/78, 11/79, 11/80, 11/81, 11/82, 11/83, 11/84, 11/85, 11/86, 11/87, 11/88, 11/89, 11/90, 11/91, 11/92, 11/93, 11/94, 11/95, 11/96, 11/97, 11/98, 11/99, 11/100~~. Das monatliche Verwalterhonorar beträgt für den gewählten Zeitraum je Wohneigentum 18,90 Euro zzgl. Mehrwertsteuer."

TOP 10 - Bestätigung/Neuwahl Verwaltungsbeirat

"Die Erbbauberechtigten bestätigen und wählen den bisherigen Verwaltungsbeirat Frau ~~Ina~~, Herrn ~~Reinhold~~ und Herrn ~~Michael~~ (als Verwaltungsbeiratsvorsitzender). Die Amtszeit dauert solange an, bis ein neuer Beirat gewählt wird, aber mindestens 2 Jahre."

TOP 5 - Gerichtliche Auseinandersetzung und Vollmacht

"Die Hausverwaltung ist ermächtigt, jeweils nach Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat, Rechtsmittel gegen nachteilige gerichtliche Entscheidungen zu Lasten der Wohnungseigentümergeinschaft unter Zuhilfenahme anwaltlicher Hilfe einzureichen. Diese Befugnis gilt auch für laufende Verfahren. Hierfür werden Beirat und Hausverwaltung jeweils separat vergütet und die Auslagen erstattet."

TOP 7 - Entlastung der Hausverwaltung ~~Abendschein-Hetschold UG~~ UG

"Die Erbbauberechtigten entlasten die Hausverwaltung ~~Abendschein-Hetschold UG~~ UG für die bisher geleisteten Tätigkeiten."

TOP 8 - Entlastung Verwaltungsbeirat

"Die Erbbauberechtigten entlasten den bisherigen Verwaltungsbeirat Frau ~~Ina~~, Herrn ~~Reinhold~~ und Herrn ~~Michael~~ (als Verwaltungsbeiratsvorsitzender) für ihre bisher geleistete Tätigkeit."

Die Kläger bemängeln in formeller Hinsicht insbesondere die Anwesenheit und das Auftreten eines privaten Sicherheitsdienstes, die Art und Weise der Vollmachtsprüfung und behaupten, dass sämtliche streitgegenständliche Beschlüsse während des Prüfvorgangs und unter der gewollten Abwesenheit der Prüfenden gefasst worden wären. Hierdurch seien Mitwirkungs-

und Teilhaberechte verletzt worden. Dabei sei festgestellt worden, dass Vollmachten der "Verwalter-Gruppe" (also: ~~Allegretti~~, ~~Hassler~~, Familie ~~Hell~~, Hausmeister) entgegen der Teilungserklärung nicht im Original, sondern nur als Kopien - teilweise als Farbkopien - vorgelegt hätten. Ferner seien ca. 60 Vollmachten unliebsamer Eigentümer willkürlich zu Unrecht zurückgewiesen worden, während die Vollmachten der Verwaltergruppe ohne Kontrollmöglichkeit am Vortag zugelassen worden und - soweit überhaupt vorhanden - den Bevollmächtigten entgegen der Teilungserklärung wieder ausgehändigt worden seien. Herr Fontaine habe bereits vor Beginn der Versammlung beim Versammlungsleiter um Einsichtnahme gebeten, was abgelehnt und dann erst nach Eröffnung der Versammlung gestattet worden sei. Die Kläger meinen, dass insbesondere aufgrund der Vollmachtmanipulationen sämtliche Abstimmergebnisse falsch seien, zumal vorgeblich durchweg 82.019,81 MEA anwesend gewesen sein sollen, obwohl ca. 1/3 der Anwesenden die Versammlung früher verlassen bzw. nicht alle Anwesenden immer abgestimmt hätten. Die Stimmergebnisse seien lediglich mit der Differenzmethode ohne Gegenprobe ermittelt worden. Mit dem Saalschutz, der u.a. auch Leibbesuchungen (auch im Genitalbereich) vorgenommen habe, werde bewusst eine Einschüchterung und ein unzulässiges Klima der Angst verursacht.

Die Kläger wenden sich ferner auch mit inhaltlichen Argumenten gegen die streitgegenständlichen Beschlüsse.

Gegen die Beschlussfassung zu TOP 5 wird insbesondere vorgebracht, dass er bereits zu unbestimmt sei, da insbesondere Grund und Höhe der Vergütung offen geblieben seien. Ferner seien nur unzureichende Informationen über Prozesse erfolgt. Unterlagen zu Verfahren habe es ebenfalls nicht gegeben. Es handle sich zudem um einen rechtswidrigen Drittbeschluss, da der TOP mit identischer Formulierung bereits auf vorangegangenen Versammlungen beschlossen und sodann angefochten worden sei.

Auch gegen die Beschlussfassung über die Bestätigung/Wiederwahl der Verwalterin (TOP 9) erheben die Kläger erhebliche inhaltliche Bedenken. Sie gehen davon aus, dass die Verwalterin schon deshalb nicht hätte wiedergewählt werden dürfen, weil sie aus einer Vielzahl von Gründen ungeeignet sei. Insbesondere diffamiere sie Miterbbauberechtigte, sei lediglich eine UG ohne hinreichende Haftung/Versicherung und habe – wie die Kläger behaupten – finanzielle Unregelmäßigkeiten in erheblicher Größenordnung und gravierende Pflichtverletzungen zu verantworten. Die Jahresabrechnungen seit 2011 seien nicht rechtzeitig oder nicht vollständig vorgelegt worden. Bemängelt wird ferner insbesondere eine Zahlung an die Grundstücksverwertungs- und Betreuungsgesellschaft Dietzenbach mbH i.H.v. insgesamt 130.047,66 € im Jahr 2012, die ohne Beschluss erfolgt sei. Miterbbauberechtigten würde ferner Einsicht in Unterlagen verwehrt, trotz entsprechender Gerichtsurteile. Es seien bewusst bestehende Schadensersatzansprüche hintertrieben worden. Die Verwaltung habe außerdem zu Unrecht eigene Verbindlichkeiten mit Gemeinschaftsgeldern bezahlt.

Die beschlossene Entlastung von Hausverwaltung (TOP 7) und Beirat (TOP 8) leide schon darunter, dass kein Zeitraum angegeben worden sei. Hinzu kämen die finanziellen Unregelmäßigkeiten und gravierenden Pflichtverletzungen der Hausverwaltung, die der Beirat im Grunde teilweise decke.

Die Bestätigung/Wahl der bisherigen Verwaltungsbeiräte (TOP 10) sei schon deswegen aufzuheben, weil die Verwaltungsbeiräte ~~Hassler~~ und ~~Hell~~ Geschäftsverbindungen mit der Hausverwaltung hätten. Frau ~~Hell~~ nutze ihre Position als Verwaltungsbeirätin, um für ihren Sohn von der Verwalterin rechtswidrige Zahlungen zu Lasten der Gemeinschaft zu erhalten.

Zudem weiche der Beschlusstext von dem verkündeten Beschluss ab. Es sei verkündet worden: „Die Erbbauberechtigten wählen mit großer Mehrheit Frau ~~Anna~~ ~~Hahn~~, Herrn ~~Ralf~~ ~~König~~ und Herr ~~Dieter~~ ~~Habscher~~ in den Verwaltungsbeirat. Den Vorsitz bestimmen die gewählten Personen selbst.“

Die Klagen, die das Gericht gemäß § 47 WEG durch Beschluss vom 16.02.2016 (Bl. 648 d. A.) verbunden hat, sind mit Schriftsätzen vom 23.12.2015 (Bl. 1ff. d. A.), 02.01.2016 (Bl. 40ff. d. A.), 05.01.2016 (Bl. 331ff. d. A.) und 04.01.2016 (Bl. 402ff. d. A.) bei Gericht eingegangen und jeweils mit Schriftsätzen vom 04.02.2016 (Bl. 48ff. d. A.; Bl. 339ff. d. A. und Bl. 458ff. d. A.) begründet worden. Die Zustellung der Klagen ist am 09.02.2016 (Bl. 327f. d. A.) und nach Verbindung am 24.03.2016 (Bl. 740f. d. A.) erfolgt.

Die Kläger beantragen,

die Beschlüsse der Erbbauberechtigtenversammlung vom 05.12.2015 zu TOP 5 (Gerichtliche Auseinandersetzung und Vollmacht), zu TOP 7 (Entlastung der Hausverwaltung), zu TOP 8 (Entlastung Verwaltungsbeirat), zu TOP 9 (Wahl der bisherigen Hausverwaltung bis 31.12.17), zu TOP 10 (Wahl/Bestätigung des bisherigen Verwaltungsbeirats) für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen - soweit sie sich geäußert haben -,

die Klage abzuweisen.

Sie begründen die seit 2009 erfolgende Hinzuziehung des Sicherheitsdienstes, der jedem Miterbbauberechtigten stets äußert professionell und unvoreingenommen freundlich auftrete, unter Verweis auf Zwischenfälle der Vergangenheit. Ferner verteidigen sie Art und Weise der Vollmachtprüfung als zulässig. Sämtliche Originalvollmachten hätten vorgelegen. Die Versammlung sei - wie die Beklagten einräumen - zur Prüfung der Vollmachten vor dem Versammlungsraum nicht unterbrochen worden, es sei aber auch weder vor noch in der Versammlung ein entsprechender Antrag gestellt worden. Über einen solchen Antrag hätte der Versammlungsleiter abstimmen lassen. Im Übrigen wäre selbst eine Ablehnung einer Unterbrechung nicht zu beanstanden, da den Miterbbauberechtigten nicht zugemutet werden könne, eine stundenlange Überprüfung abzuwarten, um - so die beklagtenseits unterstellte Motivation - die gesamte Versammlung zu verzögern oder die Durchführung der Versammlung zu vereiteln. Die Herren ~~Falkner~~, ~~Schmitt~~ und ~~König~~ hätten die Versammlung zur Prüfung der Vollmachten freiwillig verlassen und seien gerade nicht ausgeschlossen worden. Im Übrigen seien sie bei der Beratung und Beschlussfassung über die streitgegenständlichen Beschlüsse wieder im Versammlungsraum gewesen. Auch wenn diese nicht mitgestimmt hätten, wäre im Ergebnis kein anderes Beschlussergebnis zustande gekommen. Bei den Abstimmungen habe es jeweils auch Gegenproben gegeben.

Die Beklagten bestreiten finanzielle Unregelmäßigkeiten und Pflichtverletzungen der Hausverwaltung, erfolgte Zahlungen/Erstattungen vom Gemeinschaftskonto auf eigene Verbindlichkeiten der Hausverwaltung seien wegen Sondervergütungsansprüchen der Hausverwaltung rechters. Auch die Zahlung an die Grundstücksverwertungs- und Betreuungsgesellschaft D ~~144488888~~ mbH sei nicht zu beanstanden. Die Hausverwaltung weise hinreichende Bonität auf und verfüge über eine ausreichende Haftpflichtversicherung (500.000,-€/Schadensfall). Der Beirat ~~Hausverwaltung~~ habe im Zeitpunkt der Bestellung der Wiederwahl in keiner Geschäftsverbindung zur Hausverwaltung gestanden.

Ergänzend wird auf den weiteren Sachvortrag in den von den Parteien gewechselten Schriftsätzen und in den Terminen zur mündlichen Verhandlung Bezug genommen.

### Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig, da sie jeweils innerhalb der Anfechtungsfrist des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG bei Gericht einging und die Kläger insbesondere mit der zügigen Einzahlung des Kostenvorschusses (Anforderung unter dem 06.01.16 / 06.01.16 / 25.01.16 und Einzahlung unter dem 08.01.16 / 15.01.16 / 27.01.16 – siehe Bl. VI. – l. d. A.) alles ihnen Zumutbare für eine alsbaldige Zustellung unternommen haben. Ferner wurde jeweils auch die Klagebegründungsfrist des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG gewahrt. Klägerseits wurde auch dem Erfordernis der namentlichen Bezeichnung der verklagten übrigen Miterbbauberechtigten bis spätestens zum Schluss der mündlichen Verhandlung (§ 44 WEG) Rechnung getragen, indem bereits mit Klageschriftsatz vom 23.12.2015 eine Eigentümerliste (Bl. 5ff. d. A.) zu den Akten gereicht wurde.

Die Klage ist auch begründet. Die angefochtenen Beschlüsse unter TOP 5, TOP 7, TOP 8, TOP 9 und TOP 10 leiden durchweg unter einem gravierenden Beschlussfehler.

Es entspricht allgemeiner Ansicht, dass jeder Versammlungsteilnehmer zu jeder Zeit das Recht hat, Einsicht in die Originalvollmachten zu nehmen (vgl. nur: Kümmel, in: Niedenführ/ders./Vandenhouten, WEG, 11. Aufl. 2015, § 24 Rn. 43 und LG Frankfurt, Urte. v. 8.4.2015, 2-13 S 35/13, = NZG 2015, 553, 554 jeweils m.w.N.). Über dieses Recht kann nicht, auch nicht durch einen Geschäftsordnungsbeschluss disponiert werden (LG Frankfurt, Urte. v. 5.8.2015, 2-13 S 32/13, Rn. 13 – zitiert nach juris). Wird das Einsichtsrecht in irgendeiner Form verwehrt oder vereitelt, liegt ein gravierender Beschlussfehler vor (vgl. Kümmel, in: Niedenführ/ders./Vandenhouten, WEG, 11. Aufl. 2015, § 24 Rn. 43; LG Frankfurt, Urte. v. 5.8.2015, 2-13 S 32/13, Rn. 14 – zitiert nach juris):

Wohnungseigentümern/Wohnungserbbauberechtigten haben das Recht, sich davon zu überzeugen, ob die Zulassung des Vertretenen zu Recht erfolgt ist. Ihnen kann nicht das Risiko zugemutet werden, dass in der Versammlung anfechtbare Beschlüsse gefasst werden, etwa weil mangels Vertretung die Versammlung nicht beschlussfähig war oder notwendige Quoren bzw. Mehrheiten nicht erreicht worden sind. Eine Prüfung, ob wirksame Vollmachten erteilt wurden, kann nicht erst einer gerichtlichen Prüfung im Anfechtungsverfahren vorbehalten bleiben. Vielmehr ist es zunächst Sache und (Vor-)Recht der Wohnungseigentümer/Wohnungserbbauberechtigten, diesen Fragen angesichts ihres Selbstorganisationsrechts in der Versammlung als dem Forum der Wohnungseigentümer/Wohnungserbbauberechtigten nachzugehen (Zum Ganzen: LG Frankfurt, Urte. v. 8.4.2015, 2-13 S 35/13, = NZG 2015, 553, 554). ✓

Hinzu kommt, dass das Zurückweisungsrecht des § 174 BGB von jedem Eigentümer nur dann sinnvoll und effektiv ausgeübt werden kann, wenn er die Vollmachten prüfen und so beurteilen kann, ob und welche Stimmen zurückweisbar sind, weil die Vollmachtssurkunde fehlt (LG Frankfurt, Urte. v. 8.4.2015, 2-13 S 35/13, = NZG 2015, 553, 554). Werden Stimmen nicht unverzüglich zurückgewiesen, droht insoweit ein Rechtsverlust. Das Recht auf Einsicht und das Recht zur Zurückweisung, das sich auf konkrete Stimmen bezieht und unter dem Gebot der „unverzüglichen“ Geltendmachung steht, sind dergestalt aufs Engste miteinander verknüpft und bestärken sich gewissermaßen wechselseitig. Ohne ordnungsgemäße Prüfung bzw. Prüfungsmöglichkeit der Vollmachten läuft das Zurückweisungsrecht leer.

Den Miterbbauberechtigten ~~Schäfer~~, Dr. ~~Koch~~ und dem Vertreter der Wohnungsgesellschaft ~~Dietrich~~ mbH – Herr ~~Förstner~~ – ist das Einsichtsrecht auf der streitgegenständlichen Versammlung zwar dem äußeren Anschein nach gewährt worden, indem sie Einsicht in ca. 20 Aktenordner nehmen konnten, in denen sich die Vollmachten befunden haben (sollen). Während der Prüfung lief allerdings – was insofern unstrittig gestellt wurde – die Versammlung weiter, eine Unterbrechung zur Prüfung hat entgegen des Versammlungsprotokolls insoweit also gerade nicht stattgefunden. Ferner war für die Prüfung der ca. 20 Aktenordner ein Vorraum des Versammlungsraumes vorgesehen, wo sich die Ordner befanden.

Diese Art der Gestattung der Einsichtnahme ist unzulässig und trifft auf durchgreifende rechtliche Bedenken, da sie insbesondere einem versteckten Ausschluss aus der Versammlung gleichkommt (so zu Recht bereits Amtsgericht Offenbach, Urt. v. 08.06.2016, 310 C 27/16). Die Ausübung des Prüfungsrechts während laufender Versammlung in einem Vorraum bedeutet insofern zwangsläufig die Unmöglichkeit der zeitweisen Versammlungsteilnahme.

Hierin erschöpft sich der Rechtsverstoß allerdings nicht. Vielmehr wird durch den Verweis in einen Vorraum bei weiterlaufender Verwaltung das Recht auf ordnungsgemäße Überprüfung der Vollmachten als solches – und damit zugleich das hiermit verknüpfte Zurückweisungsrecht – vereitelt. Die Einsicht begehrenden Wohnungseigentümer/Miterbbauberechtigten werden nicht nur vor die unzulässige Wahl zwischen zwei nicht disponiblen Rechten gestellt, nämlich entweder an der Versammlung teilzunehmen oder die Vollmachten zu prüfen (und sodann ggf. gewisse Vollmachten gem. § 174 BGB zurückzuweisen). Hinzu kommt, dass für die prüfenden Wohnungseigentümer/Miterbbauberechtigten durch die vorliegende Ausgestaltung ein erheblicher Zeit- und Prüfungsdruck aufgebaut wird, da diese zu einer möglichst zügigen und ggf. überhasteten Vollmachtenprüfung gezwungen werden, um möglichst schnell wieder an der Versammlung teilnehmen zu können. Gerade weil die ggf. mögliche Zurückweisung „unverzüglich“ und zudem auf konkrete Stimmen bezogen sein muss, ist den Wohnungseigentümern/Miterbbauberechtigten im Falle eines Einsichtsbegehrens allerdings zwingend eine effektive Überprüfungsmöglichkeit vom Versammlungsleiter einzuräumen. Dies gilt umso mehr, je größer die Anzahl der zu prüfenden Vollmachten ist und je weniger Miteigentümer/Miterbbauberechtigte an der Versammlung selbst teilnehmen, da das Einsichts-, Kontroll- und Zurückweisungsrecht in diesem Fall gerade gesteigerte Bedeutung und Relevanz zu kommt.

Die Vereitelung einer ordnungsgemäßen Prüfung der Vollmachten und der jedenfalls teilweise Quasi-Ausschluss führen zu einer nicht hinnehmbaren Einschränkung von Prüfungs- bzw. Mitwirkungsrechten, die automatisch die Aufhebbarkeit der streitgegenständlichen Beschlüsse nach sich zieht. Dies gilt unabhängig davon, ob die Stimmen der „Quasi-Ausgeschlossenen“ an den Abstimmungsergebnissen etwas verändert hätten oder das Abstimmungsergebnis bei Außerachtlassung der Vollmacht ein anderes gewesen wäre (so zu Recht bereits: Amtsgericht Offenbach, Urt. v. 8.6.2016, 310 C 27/16). Auf die umstrittene Frage, ob die Herren ~~Schäfer~~, Dr. ~~Koch~~ und ~~Förstner~~ bei der Beratung und Beschlussfassung der streitgegenständlichen Beschlüsse wieder im Versammlungsraum anwesend waren, kommt es insofern nicht an. Denn die vorliegend zu beanstandende Vorgehensweise beschränkt sich in ihrer Wirkung nicht nur auf einen jedenfalls zeitweisen Quasi-Ausschluss infolge der – unstrittig nicht erfolgten – Unterbrechung zur Ermöglichung der Prüfung, sondern es tritt – wie dargelegt – gerade die Vereitelung der Vollmachtenprüfung als solche hinzu. Diese Vereitelung berührt die ordnungsgemäße Prüfung aller vorhandenen Vollmachten und die erst nach einer ordnungsgemäßen Prüfung bestehende Möglichkeit ihrer Zurückweisung in allen Abstimmungen, so dass der Verstoß gewissermaßen alle Beschlüsse infiziert und an-



fechtbar macht, zumal vorliegend der Großteil der Eigentümer nicht anwesend war und sich (wohl) vertreten ließ. Im Übrigen wird der Vortrag der Beklagtenseite, die einerseits die Prüfung der Vollmachten ohne Unterbrechung während der Versammlung einräumt, andererseits aber eine durchgehende Anwesenheit der Prüfenden/Einsichtnehmenden behauptet, an dieser Stelle insoweit widersprüchlich.

Entgegen der Ansicht der Beklagten kann dem Einsichtsbegehren auch (weder allgemein noch im konkreten Fall) nicht entgegen gehalten werden, dass hiermit die Versammlung erheblich verzögert oder gestört werden soll. Zwar verkennt das Gericht nicht, dass es sich vorliegend um eine sehr große Gemeinschaft mit über 1.000 Wohnungen handelt und die Prüfung der Vollmachten daher zwangsläufig eine geraume Zeit in Anspruch nimmt. Allerdings ist das Einsichts-, Prüfungs- und Zurückweisungsrecht gerade in dieser Konstellation, in der viele Vollmachten vorliegen, von erheblicher Relevanz. Die sich aus dem Prüfungsrecht ergebende Verzögerung, die v.a. der Größe der Gemeinschaft geschuldet ist, ist von den übrigen Miteigentümern/Miterbbauberechtigten hinzunehmen und kann keinesfalls zu einer Rechtseinschränkung der Prüfenden/Einsichtnehmenden führen. Den übrigen Miteigentümern/Miterbbauberechtigten ist eine Argumentation mit Zumutbarkeitsgesichtspunkten insoweit verwehrt, zumal es unterschiedliche denkbare Modalitäten gibt, um eine Prüfung auch bei solch großen Gemeinschaften zu ermöglichen. Dies gilt vorliegend insbesondere vor dem Hintergrund, dass - was unbestritten geblieben ist - ein großer Teil der Vollmachten bereits am Vortag zugelassen wurde und die Teilungserklärung vorsieht, dass die Vollmachten vom Verwalter zu den Akten zu nehmen sind.

Die zwischen den Parteien streitige Frage, ob seitens der Prüfenden eine Unterbrechung der Versammlung zu Prüfungszwecken beantragt und dies vom Versammlungsleiter abgelehnt wurde, kann ebenfalls dahinstehen. Der Versammlungsleiter hätte angesichts der Bedeutung der Einsichts-, Prüfungs- und Zurückweisungsrechte, die nicht gegen Anwesenheits- und Mitwirkungsrechte ausgespielt und/oder in ihrer Wahrnehmung vereitelt werden dürfen, die Versammlung von sich aus unterbrechen und eine ordnungsgemäße Überprüfung gewährleisten müssen.

Der unter TOP 5 gefasste Beschluss wäre im Übrigen auch aus inhaltlichen Gründen aufzuheben, da er zu unbestimmt ist. So ist insbesondere die Höhe der separat erfolgenden („Sonder-„) Vergütung ebenso wenig im Beschluss manifestiert wie eine Darlegung, was Erstattung der Auslagen (welcher Art?) bedeutet. Es begegnet auch erheblichen Bedenken, wenn der Verwalterin für die Zukunft ein „Freifahrtschein“ ausgestellt wird. Die Verwaltung muss nur Rücksprache mit dem Beirat nehmen. Seine Zustimmung braucht sie nicht. ✓

Auch die unter TOP 7 und TOP 8 gefassten Beschlüsse wären bereits mangels Angabe des Entlastungszeitraumes aufzuheben gewesen. Die Entlastung, die im WEG nicht geregelt ist, stellt ein negatives Schuldanerkenntnis dar und unterliegt als solches dem Gebot der Bestimmtheit. Ferner müssen die Miteigentümer/Miterbbauberechtigten auch bei Beschlussfassung konkret wissen, für welchen Zeitraum sie die Entlastung erteilen und hierdurch ggf. auf Ansprüche verzichten. Andernfalls mangelt es an einer hinreichenden Entscheidungsgrundlage für die ggf. weitreichende Entlastungsentscheidung. Die jeweils verwendete Formulierung, wonach Entlastung für die „bisher geleistete Tätigkeit“ gewährt wird, ist vor diesem Hintergrund weder hinreichend bestimmt noch macht sie den Miteigentümern deutlich, für welchen Zeitraum sie konkret Entlastung erteilen und hiermit ggf. auf Ansprüche verzichten (seit der zuletzt erfolgten Entlastung, deren Zeitpunkt im Übrigen ebenfalls nicht genannt wird? Seit Anbeginn der Tätigkeit, deren Zeitpunkt im Übrigen ebenfalls nicht genannt wird?). Eine ggf. ✓

denkbare globale Entlastung über mehrere Jahre hinweg entspräche im Übrigen vorliegend auch nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil angesichts der Größe und des mehrjährigen Zeitraumes für die Eigentümer keinerlei Überschaubarkeit mehr bestünde. Insofern ist in jedem Fall eine konkrete Benennung des Zeitraumes geboten, weil nur so für die Miteigentümer hinreichende Erkennbarkeit und Überschaubarkeit besteht. Eine globale Entlastung scheidet im Übrigen auch deswegen aus, weil die behaupteten Sonderhonorare und ihr Grund, mit denen Zahlungen vom Gemeinschaftskonto gerechtfertigt wurden, vorliegend nicht nachvollziehbar dargelegt wurden. Das angekündigte Anlagenkonvolut B8 erschöpft sich in bloßen Kostenrechnungen (Bl. 868ff. d. A.). Soweit beklagenseits als Grund für die Sonderhonorare mit Schriftsatz vom 22.03.2016 auf TOP 5 der Versammlung 15.12.2015 und hierzu B3 (Bl. 686 d. A) verwiesen wurde, ergibt sich aus dem in der Anlage B3 enthaltenen Beschlussvortrag jedenfalls keine Grundlage für eine Sondervergütung. Weiterer Vortrag erfolgte nicht.

Schließlich begegnet auch die unter TOP 9 durch Beschluss erfolgte „Bestätigung/Neuwahl der Hausverwaltung“ inhaltlichen Bedenken und wäre als nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend aufzuheben gewesen. Bereits die Art und Weise wie durch die Hausverwaltung bzw. den Versammlungsleiter vorliegend die Vollmachtsprüfung gestattet wurde, ist für das Gericht Ausweis dafür, dass die Verwaltung zur weiteren Tätigkeit in dieser Liegenschaft nicht als geeignet erscheint. Ferner konnte auch die klägerseits gerügte Zahlung eines Betrages i.H.v. insgesamt 130.047,66 € an die Grundstücksverwaltungs- und Betreuungsgesellschaft ~~Di...~~ mbH bzw. deren Geschäftsführer im Jahr 2012 durch die Verwaltung mit Gemeinschaftsgeldern – die als solche unstreitig ist – beklagenseits nicht hinreichend gerechtfertigt werden. Die Beklagten trifft hier jedenfalls eine sekundäre Darlegungs- und Beweislast, der sie nicht nachgekommen sind. Der Verweis darauf, dass die Anteile Grundstücksverwaltungs- und Betreuungsgesellschaft ~~Di...~~ mbH von den Beiräten der Erbbauberechtigtengemeinschaft treuhänderisch gehalten und die Grundstücksverwaltungs- und Betreuungsgesellschaft ~~Di...~~ mbH seit dem Jahr 1985 von der Erbbauberechtigtengemeinschaft finanziert werde, ist zu pauschal, um diese Zahlung vom Gemeinschaftskonto zu rechtfertigen. Dies mag ggf. laufende Zahlungen abdecken. Vorliegend geht es aber um durch Verurteilung der GmbH veranlasste (Sonder-)Zahlungen, für die jeweils ein Beschluss bzw. eine Vereinbarung notwendig erscheint, zu der beklagenseits nicht vorgetragen wurde bzw. werden konnte. Das bloße Bestreiten des klägerischen Vortrages, dass hierfür kein rechtfertigender Beschluss vorliegt, wird den Anforderungen des § 138 ZPO nicht gerecht. Darüber hinaus begegnet auch die Art und Weise, wie die Verwaltung sich in den Einladungsschreiben gegenüber konkreten Miteigentümern äußert, diese als eigensüchtige Quertreiber und Kostenverursacher abstempelt und wie sie die mitversandten Vollmachtsformulare gestaltet, Bedenken mit Blick auf das Neutralitätsgebot. Eine Verwaltung hat auch unliebsamen und sperrigen Eigentümern neutral gegenüber zu stehen. Schon der Text der Einladungen ist aber nicht neutral und suggeriert zudem, dass man auf jeden Fall zum Wohl der Gemeinschaft die Vollmachten nicht gewissen Miteigentümern, sondern nach Maßgabe des Vollmachtsformulars erteilen sollte, in dem die Verwalterin und drei zuvor von der Verwaltung belobigten Beiräte benannt sind.

Die Kosten des Rechtsstreits haben die Beklagten als unterlegene Partei gemäß § 91 Abs. 1 ZPO zu tragen, wobei sie nach Kopfteilen haften. ✓

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 ZPO.

### **Rechtsmittelbelehrung:**

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.

Steding  
Richter