



Im Namen des Volkes  
Urteil

In der Wohnungseigentumssache

des Herrn [REDACTED]

Kläger

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED]

gegen

1. die aus der anliegenden Liste ersichtlichen übrigen Erbbauberechtigten der Erbbauberechtigtegemeinschaft [REDACTED]

vertreten durch die Verwalterin

[REDACTED]

2. [REDACTED]

3. Herrn [REDACTED]

4. [REDACTED]

5. [REDACTED]

Beklagte

Prozessbevollmächtigter zu 1: Rechtsanwalt [REDACTED] für [REDACTED]

Ersatzzustellungsbevollmächtigter zu 2. – 5.: [REDACTED]

hat das Amtsgericht Offenbach am Main durch den w. a. Richter am Amtsgericht Treviranus aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 29.11.2016 **für Recht erkannt:**

Der in der Erbbauberechtigtenversammlung vom 03.12.2016 unter Tagesordnungspunkt 9 gefasste Beschluss wird für ungültig erklärt, soweit Herr ~~XXXXX~~ ~~XXXXX~~ in den Verwaltungsbeirat gewählt worden ist.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Beklagten wird nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aus diesem Urteil gegen sie vollstreckbaren Betrags anzuwenden, falls nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

### Tatbestand

Die Parteien bilden die Wohnungserbbauberechtigtengemeinschaft ~~XXXXX~~, ~~XXXXX~~ in Dietzenbach. Die Großwohnanlage, die unter der Bezeichnung „~~XXXXX~~“ eine erhebliche Bekanntheit erlangt hat, besteht aus fünf Hochhäusern mit insgesamt 1.019 Wohnungen. Aus mehreren Vorverfahren ist gerichtsbekannt, dass die Versammlungen der Erbbauberechtigtengemeinschaft nicht störungsfrei abgehalten werden konnten, weil es zu Übergriffen kam und mehrfach einzelne Erbbauberechtigte von der Versammlung ausgeschlossen wurden. Zuletzt wurden am Zugang zur Versammlung sogar Sicherheitskontrollen durchgeführt.

Am 03.12.2016 fand eine Erbbauberechtigtenversammlung statt, die sich unter Tagesordnungspunkt 8 mit der Neu- bzw. Wiederwahl des Verwalters befasste. In der Versammlung waren mehrere Kandidaten für das Amt des Verwalters anwesend, darunter der amtierende Verwalter Herr ~~XXXXX~~ und der Geschäftsführer der ~~XXXXX~~ GmbH, Herr ~~XXXXX~~. Ausweislich des von den Beklagten mit Schriftsatz vom 28.04.2017 vorgelegten Protokolls wurde unter Tagesordnungspunkt 8 befasste sich die Erbbauberechtigtenversammlung zunächst mit der Frage, ob die Wahl eines neuen

Verwalters für die Zeit ab dem 01.01.2017 erfolgen sollte oder ob die Wahl – ggfs. unter Abberufung des bisherigen Verwalters – mit sofortiger Wirkung erfolgen soll. Unter Tagesordnungspunkt 8.1 beschloss die Versammlung mehrheitlich, dass die Wahl mit sofortiger Wirkung erfolgen soll. Zum neuen Verwalter gewählt wurde sodann mit einer Mehrheit von 50.548,11/100.000,00 Miteigentumsanteilen bei 81.812,08/100.000,00 in der Versammlung anwesenden bzw. vertretenen Miteigentumsanteilen die Firma ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~ GmbH. Zwischenzeitlich hat die Firma ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~ GmbH in ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~ GmbH umfirmiert. Der unter Tagesordnungspunkt 8 gefasste Beschluss ist Gegenstand einer gesonderten beim erkennenden Gericht unter Az. 310 C 2/17 anhängigen Beschlussanfechtungsklage.

Unter Tagesordnungspunkt 9 wählte die Versammlung Herrn ~~\_\_\_\_\_~~, Herrn ~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~ und Herrn ~~\_\_\_\_\_~~ zu Mitgliedern des Verwaltungsbeirats.

Unter Tagesordnungspunkt 20 befasste sich die Erbbauberechtigtenversammlung mit einem Beschlussantrag des Erbbauberechtigten ~~\_\_\_\_\_~~, dessen Beschlussantrag ausweislich des Einladungsschreibens und des Protokolls der Erbbauberechtigtenversammlung wie folgt lautete.

„Auskunft durch die Hausverwaltung zu Soll-Sammelüberweisungen seit 01.01.2012 bis 30.09.2016, schriftliche Rechnungslegung zu Soll-Sammelüberweisungen seit 01.01.2012 bis 30.09.2016, Auskunft und Rechnungslegung seit 01.01.2012 bis 30.09.2016 [über die] durch die Hausverwaltung ausgezahlten Sonderhonorare Auskunft durch Hausverwaltung über aktuellen Stand der Erneuerung der Etagenflurböden, schriftliche Rechnungslegung durch Hausverwaltung über die dafür bislang angefallenen Kosten mit Aufstellung sämtlicher erstatteter Rechnungen seit 01.01.2012.“

Dieser Beschlussantrag wurde ausweislich des Protokolls mit einer Mehrheit von 50.776,68/100.000,00 bei 81.631,74/100.000,00 abstimmenden Miteigentumsanteilen abgelehnt.

Der Kläger wendet sich mit seiner mit Schriftsatz vom 29.11.2016 erhobenen und mit Schriftsatz vom 02.02.2017 begründeten Beschlussanfechtungsklage gegen den unter Tagesordnungspunkt 9 gefassten Beschluss betreffend die Wahl von Herrn ~~\_\_\_\_\_~~ in den Verwaltungsbeirat. Er hält Herrn ~~\_\_\_\_\_~~ nicht für geeignet, das Amt des Verwaltungsbeirats auszuüben, weil dieser in der Vergangenheit Berater des Verwalters gewesen und bis zum heutigen Tag im Büro des Verwalters beschäftigt sei.

Ferner ficht der Kläger den unter Tagesordnungspunkt 20 gefassten Negativbeschluss an. Er meint, die Gemeinschaft habe sich pflichtwidrig verhalten, indem sie von ihrem Auskunftsanspruch gegen den Verwalter keinen Gebrauch gemacht habe. Der Kläger vermutet Unregelmäßigkeiten in den Unterlagen des damals amtierenden Verwalters.

Wegen der Einzelheiten des Vortrags des Klägers wird auf den Vortrag im Schriftsatz vom 02.02.2017 Bezug genommen.

Der Kläger beantragt,

1. den in der Wohnungserbbauberechtigten Gemeinschaft vom 03.12.2016 zu Tagesordnungspunkt 9 gefassten Beschluss (Wahl des Herrn ~~Stasch~~ ~~Stasch~~ zum Verwaltungsbeirat) für ungültig zu erklären,
2. den in der Wohnungserbbauberechtigten Gemeinschaft vom 03.12.2016 zu Tagesordnungspunkt 20 gefassten Beschluss (Auskunft durch Hausverwaltung) für ungültig zu erklären,
3. festzustellen, dass der in der Wohnungserbbauberechtigtenversammlung vom 03.12.2016 unter Tagesordnungspunkt 20 gefasste Beschluss (Auskunft durch den Verwalter) tatsächlich zustande gekommen ist.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie verteidigen den unter Tagesordnungspunkt 20 gefassten Negativbeschluss im Wesentlichen unter Hinweis auf das fehlende Rechtsschutzbedürfnis für die vom Kläger begehrte Beschlussfassung.

Nach Zustellung der unter Az. 310 C 2/17 geführten Klage hat Herr ~~Stasch~~ dem Gericht mit Schreiben vom 03.04.2017, das zum Gegenstand der mündlichen Verhandlung im vorliegenden Verfahren gemacht worden ist, dem Gericht folgendes mitgeteilt:

„Ich wurde als Treuhänder durch Herrn ~~Stasch~~ beauftragt, die Gesellschaftsanteile an der ~~WEG~~ zu halten und mich als Geschäftsführer auf der Versammlung der WEG ~~am 03.12.2016~~ am 03.12.2016 vorzustellen.

Nachdem die ~~Wohnungsgenossenschaft~~ GmbH zur Verwalterin gewählt wurde, stellte ich sehr schnell fest, dass einige Abläufe in der Verwaltung nicht mit rechten Dingen zugehen. So stellte ich u.a. fest, dass Herr ~~Abbas~~ nicht nur die Hausmeister unter Druck setzt, sondern auch einzelne Eigentümer erpresst und Instandsetzungsarbeiten erst dann ausführen lässt, wenn diese Blankett Vollmachten [sic] erteilt haben."

### Entscheidungsgründe

Auf die ordnungsgemäß, insbesondere unter Wahrung der Ausschlussfristen nach § 46 Abs. 1 S. 2 WEG erhobenen Beschlussanfechtungsklage war die unter Tagesordnungspunkt 9 beschlossene Wahl von Herrn ~~Abbas~~ in den Verwaltungsbeirat für ungültig zu erklären, da diese Entscheidung der Erbbauberechtigtenversammlung nicht einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht. Nicht zuletzt das Schreiben des Herrn ~~Abbas~~ vom 03.04.2017 verdeutlicht eindrucksvoll, kaum eine Person weniger geeignet sein dürfte, das Amt des Verwaltungsbeirats auszuüben, als Herr ~~Abbas~~. Die Beklagten bestreiten nicht, dass Herr ~~Abbas~~ im „Lager“ des früheren und erst recht des gegenwärtigen Verwalters steht und deshalb nicht die Gewähr dafür bietet. Die dem Verwaltungsbeirat obliegende Kontrollfunktion auszuüben.

Keinen Erfolg hat die Klage dagegen hinsichtlich des unter Tagesordnungspunkt 20 gefassten Negativbeschlusses. Es ist nicht ersichtlich, dass der Kläger einen Anspruch auf die begehrte Beschlussfassung durch die Gemeinschaft hat. Bereits seinem Wortlaut nach leidet der in der Erbbauberechtigtenversammlung am 03.12.2016 zur Abstimmung gestellte Beschlussantrag unter dem Mangel, dass er hinsichtlich des Anspruchsgegners nicht hinreichend bestimmt ist. Da der von der Erbbauberechtigtenversammlung unter Tagesordnungspunkt 8 beschlossene Verwalterwechsel bei der Beschlussfassung unter Tagesordnungspunkt 20 offensichtlich nicht berücksichtigt wurde, würde sich der Auskunftsanspruch dem Wortlaut des Beschlussantrags nach nunmehr gegen die ~~Wohnungsgenossenschaft~~ GmbH richten, was aber nicht der Intention des Klägers entspricht, der gegen die ~~Wohnungsgenossenschaft~~ UG vorgehen will. Dessen ungeachtet bedarf es zur Durchsetzung des Auskunftsanspruchs durch den Kläger des begehrten Beschlusses der Erbbauberechtigtenversammlung nicht. Dies ergibt sich direkt aus der vom Kläger zitierten Entscheidung des Bundesgerichtshofs, in der ausgeführt wird:

„Anders als bei dem Einsichtsrecht handelt es sich aber in erster Linie nicht um einen individuellen Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers, sondern um

einen allen Wohnungseigentümern als unteilbare Leistung zustehenden Anspruch [...]. Daher kann der einzelne Wohnungseigentümer die Auskunft grundsätzlich nur in der Wohnungseigentümerversammlung verlangen. Machen die Wohnungseigentümer von ihrem Auskunftsrecht keinen Gebrauch, steht der Auskunftsanspruch allerdings jedem einzelnen Wohnungseigentümer zu." /vgl. BGH, Urteil vom 11.02.2011, Az. V ZR 66/10, Rn. 14 *mach juris*).

Nachdem also die Erbbauberechtigten-gemeinschaft ausweislich des Protokolls vom 03.12.2016 von ihrem Auskunftsanspruch keinen Gebrauch gemacht hat, kann der Kläger seinen Auskunftsanspruch also selbst geltend machen, ohne dass es eines Beschlusses der Gemeinschaft bedarf.

Der nicht weiter begründete Klageantrag zu 3) hat in der Sache keinen Erfolg. Ausweislich des mittlerweile vorliegenden Protokolls der Erbbauberechtigten-versammlung vom 03.12.2016 hat der unter Tagesordnungspunkt 20 zur Abstimmung gestellte Beschlussantrag keine Mehrheit gefunden. Es liegen keine hinreichenden Anhaltspunkte dafür vor, dass die Darstellung im Protokoll unrichtig ist.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

#### **Rechtsbehelfsbelehrung**

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.

Treviranus  
w. a. Richter am Amtsgericht