

- Beglaubigte Abschrift -

Amtsgericht Offenbach am Main  
Aktenzeichen: 310 C 73/19

Verkündet laut Protokoll am:  
11.12.2020



Vert.:	Frist not.		KR/ KfA	Mdt.:
RA	<b>EINGEGANGEN</b>			Kannt- heit
SB	05. FEB. 2021			Rück- scr.
Rück- spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt			Zah- lung
zdA				Stel- lungh.

### Im Namen des Volkes Urteil

In der Wohnungseigentumssache

des Herrn

Kläger

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte

gegen

1.1

2.

3.

4. Wohnungsgesellschaft

, vertreten durch den Geschäftsführer

5.

6.

7.

8.

ir

10. mit Ausnahme des Klägers sämtliche weiteren im Zeitpunkt der Rechtshängigkeit im Grundbuch eingezeichneten Wohnungserbbauberechtigten der Wohnungserbbauberechtigten-gemeinschaft

merliste

Dietzenbach, gemäß anliegender Eigentü-



hat das Amtsgericht Offenbach am Main durch den Richter am Amtsgericht Schwarz im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 II ZPO mit Schriftsatzschluss am 02.12.2020 für Recht erkannt:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits hat der Kläger zu tragen.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.
4. Der Streitwert wird auf 4.000,00 € festgesetzt.

#### Tatbestand

Die Parteien bilden die Wohnungserbbauberechtigtengemeinschaft

h in Dietzenbach.

Am 07.12.2019 fand eine Erbbauberechtigtenversammlung statt. Im Rahmen der Versammlung wurden unter TOP 9 unter anderem Herr sowie Herr zu Mitgliedern des Verwaltungsbeirats gewählt. Wegen der Einzelheiten der Beschlussfassung wird auf das Versammlungsprotokoll Bl. 44 ff. der Akte (53 f.) verwiesen.

Die Kläger sind der Auffassung, dass der Beschluss, soweit Herr und Herr zu Mitgliedern des Verwaltungsbeirats gewählt wurden, nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche. Wegen der Einzelheiten der Begründung wird auf die Klagebegründung vom 06.02.2020, Bl. 60 ff. der Akte verwiesen.

Die Klage ist am 23.12.2019 bei Gericht eingegangen und den Beklagten über die Verwaltungsleiterin am 27.05.2020 zugestellt worden. Die Klagebegründung ist am 06.12.2019 bei Gericht eingegangen und den Beklagten am 08.09.2020 zugestellt worden. Den unter dem 30.12.2019 angeforderten Gerichtskostenvorschuss hat der Kläger am 02.01.2020 bei der Gerichtskasse eingezahlt.

Der Kläger beantragt,

1. den in der Wohnungserbbauberechtigtenversammlung vom 07.12.2019 unter TOP 9 gefassten Beschluss (Wahl des Herrn zum Verwaltungsbeirat) für ungültig zu erklären;
2. den in der Wohnungserbbauberechtigtenversammlung vom 07.12.2019 unter TOP 9 gefassten Beschluss (Wahl des Herrn zum Verwaltungsbeirat) für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Auffassung, dass die Klage schon deshalb unbegründet sei, weil die Klage nicht fristgerecht erhoben worden sei. Wegen des weiteren Vorbringens der Beklagten wird auf die Klageerwiderung vom 06.10.2020, Bl. 127 ff. der Akte verwiesen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze sowie das Sitzungsprotokoll vom 16.10.2020, Bl. 143 f. der Akte verwiesen.

## Entscheidungsgründe

Die Klage ist unbegründet, denn sie wurde nicht rechtzeitig erhoben.

Zwar ist die Klage bereits am 23.12.2019 bei Gericht eingegangen, die Erhebung der Anfechtungsklage erfolgt aber (erst) durch die rechtshängigkeitsbegründende Zustellung der Klageschrift (vgl. u.a. BeckOK BGB/Scheel, 56. Ed. 1.11.2020, WEG § 46 Rn. 20). Diese erfolgte jedoch erst nach Ablauf der einmonatigen Klagefrist des § 46 I WEG, nämlich am 27.05.2020 (ZU Bl. 108 der Akte).

Die Voraussetzungen des § 167 ZPO sind vorliegend nicht erfüllt, so dass sich der Kläger auch nicht auf eine Rückwirkung der Zustellung berufen kann. Denn die Zustellung erfolgte nicht „demnächst“ im Sinne von § 167 ZPO.

Die Klagefrist endete mit Ablauf des 07.01.2020, so dass die Zustellung mehr als vier Monate nach Fristablauf erfolgte. Diese Spanne lässt sich zeitlich nicht mehr unter den Begriff „demnächst“ subsumieren. Insoweit ist anerkannt, dass von der Partei zu vertretende Verzögerungen von bis zu 14 Tagen oder auch einem Monat hinzunehmen sind, nicht aber Verzögerungen von deutlich über vier Monaten (vgl. zum Meinungsstand u.a.: MUKoZPO/Häublein/Müller, 6. Aufl. 2020, ZPO § 167 Rn. 11 f.).

Der Kläger kann sich vorliegend auch nicht erfolgreich darauf berufen, seinerseits zunächst alles Erforderliche getan zu haben, um die sofortige Zustellung zu veranlassen; insbesondere den Gerichtskostenvorschuss umgehend, nämlich am 02.01.2020, eingezahlt zu haben. Denn die Klägersseite wäre, nachdem sich die Zustellung trotz Einzahlung des Vorschusses verzögerte, gehalten gewesen, sich nach beim Gericht spätestens zwei Monate nach Ablauf der Klagefrist, also unmittelbar nach dem 07.03.2020, nach den Ursachen der Nichtzustellung zu erkundigen und auf eine zeitnahe Zustellung hinzuwirken. Derartiges ist jedoch nicht geschehen, vielmehr erfolgte die Zustellung dann Ende Mai 2020 ohne weiteres Zutun der Klägersseite durch Ausführung der Verfügung vom 08.01.2020 am 18.05.2020.

Der jeweilige Zustellungsbetreiber ist gehalten, nach angemessener Zeit nachzufragen, aus welchem Grund bislang noch keine Zustellung erfolgt ist. Welcher Zeitraum dabei angemessen ist, hängt von den besonderen Umständen des jeweiligen Einzelfalls ab (vgl. (NJW-RR 2006, 1436, beck-online; MUKoZPO/Häublein/Müller, 6. Aufl. 2020, ZPO § 167 Rn. 16; NJW-RR 2006, 1436, beck-online). Diesen Zeitraum bemisst das Gericht hier mit spätestens 2 Monaten ab Ablauf der Klagefrist des § 46 I WEG. Denn bei der einzuhaltenden Klagefrist handelt es sich um eine materiell-rechtliche Ausschlussfrist, bei deren Versäumen die jeweilige Klage ohne weiteres als unbegründet abzuweisen ist. Auf deren Einhaltung – und somit auch auf eine zeitnahe Zustellung – ist daher seitens der klagenden Partei eine erhöhte Aufmerksamkeit zu legen und, bei Verzögerungen im Geschäftsgang des Gerichts, dort wegen der unterbliebenen Zustellung „nachzuhaken“. Eine Zeitspanne von 2 Monaten, für die sich die klagende Partei auf den Geschäftsgang des Gerichts verlassen und betreffend die Veranlassung der Zustellung untätig bleiben darf, erscheint vor diesem Hintergrund als gerade noch angemessen, eine längere Zeitspanne aber nicht mehr.

Die Entscheidung über die Kosten beruht auf § 91 I 1 ZPO.

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

Die Entscheidung über den Streitwert beruht auf § 49a GKG, wobei für jeden der angefochtenen Beschlüsse über die Bestellung zum Verwaltungsbeirat ein Betrag von 2.000,00 € in Ansatz gebracht worden ist.

63

Das Urteil 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.

Die Entscheidung über den Streitwert 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, 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.

- 116,88
- 141,72
- 113,22
- 88,27
- 13,22
- 15,68
- 88,27
- 13,22

Schwarz  
Richter am Amtsgericht

Beglaubigt  
Offenbach am Main, 02.02.2021

Welzbacher, Justizhauptsekretärin  
Urkundsbeamtin/Urkundsbeamter der Geschäftsstelle des Amtsgerichts

