

18. der Frau ~~Engelhardt, Beate, Kuchel, Ursula, Ziegler, Susan~~

Kläger

Prozessbevollmächtigte zu 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7: Rechtsanwälte ~~Winkel, Winckler, Winckler, Winckler, Winckler, Winckler, Winckler~~

Prozessbevollmächtigte zu 8, 9, 10, 11, 12: Rechtsanwältin ~~Winkel, Winckler, Winckler, Winckler, Winckler, Winckler~~

Prozessbevollmächtigter zu 13, 14, 15, 16, 17, 18: Rechtsanwalt ~~Winkel, Winckler, Winckler, Winckler, Winckler, Winckler, Winckler~~

gegen

die übrigen Miterbbauberechtigten der Erbbauberechtigtengemeinschaft ~~Winkel, Winckler, Winckler, Winckler, Winckler, Winckler, Winckler~~, diese vertreten durch die Verwalterin Hausverwaltung ~~Winkel, Winckler, Winckler, Winckler, Winckler, Winckler, Winckler~~, vertr. d.d. GF ~~Winkel, Winckler, Winckler, Winckler, Winckler, Winckler, Winckler~~, hinsichtlich der Namen und Anschriften der Eigentümer wird auf beiliegende Liste verwiesen,

Beklagte

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt ~~Winkel, Winckler, Winckler, Winckler, Winckler, Winckler, Winckler~~ Frankfurt am Main

hat das Amtsgericht Offenbach am Main durch die w. a. Richterin am Amtsgericht Dr. Winckler aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 24.02.2016 **für Recht erkannt:**

1. Die auf der Erbbauberechtigtenversammlung vom 06.12.2014 zu den Tagesordnungspunkten 5(Gerichtliche Auseinandersetzung und Vollmacht), 7(Entlastung der Hausverwaltung), 8(Entlastung des Beirats) und 15.1(Genehmigung der Abrechnung 2004/2005) gefassten Beschlüsse werden für unwirksam erklärt.
2. Die Beklagten tragen als Gesamtschuldner die Kosten des Verfahrens, auch soweit die Hauptsache übereinstimmend für erledigt (Top 9 – Verwalterwahl) erklärt wurde.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand und Entscheidungsgründe

I. Tatbestand

Die Kläger und die Beklagten bilden eine Erbbauberechtigtengemeinschaft, 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 die Wiederholungsversammlung der nicht beschlussfähigen Erstversammlung vom 15.11.2014, zu der die amtierende Verwalterin mit Schreiben vom 27.10.2014 eingeladen hatte. In diesem Einladungsschreiben hatte die Verwalterin auf die positive Entwicklung der Wohnanlage verwiesen und dafür auch als unter anderem mitverantwortlich die Beiräte ebenso wie die Hausmeister namentlich genannt und ihnen gedankt. Zugleich hatte sie auch wie bereits in vorangegangenen Einladungsschreiben die Auffassung geäußert, dass 4 Eigentümer 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. Die Verwaltung verweist darauf, dass die Namen allseits bekannt seien und schlägt im Einladungstext vor, diese Eigentümer künftig von der Gemeinschaft auszuschließen, um zukünftige Sonderumlagen zu vermeiden. Als Top 20 wird dann auch in der Tagesordnung der Ausschluss der Eigentümer ~~Dietrich~~ und ~~P. Borchard~~, wegen jahrelanger sinnloser Klageflut als Beschlusspunkt angesetzt. Der Einladung beigelegt waren vorgedruckte Vollmachtsformulare zur Erteilung von Vollmachten entweder ausschließlich auf die Verwalterin lautend oder aber zusätzlich noch auf vier ausgewählte Miterbbauberechtigte.

Üblicherweise lassen sich auf den Versammlungen viele Erbbauberechtigte durch Vollmachten vertreten, so dass die Verwalterin eine Überprüfung der zu erwartenden Vollmachten in einem Vorraum zum eigentlichen Versammlungsraum organisierte. Die Überprüfung wurde unter anderem durch den Geschäftsführer der Verwalterin ~~Stausberg~~ vorgenommen. Die auf die Hausverwaltung ausgestellten und im Vorfeld der Versammlung übergebenen Vollmachten waren allerdings offensichtlich bereits am Vortag in den Räumlichkeiten der Verwaltung überprüft worden. Der Miterbbauberechtigte ~~S. Müller~~ hatte am Tag der Versammlung die Überprüfung der Vollmachten durch den Geschäftsführer der Verwalterin beobachten wollen. Dieser fühlte sich dadurch offensichtlich belästigt. Um einen störungsfreien Ablauf der Versammlung zu gewährleisten, hatte die Verwalterin einen privaten Sicherheitsdienst organisiert, der Einlasskontrollen im Zugangsbereich zum Sitzungssaal vornahm und auch auf Geheiß des Verwalters während des Versammlungsablaufs im Sitzungssaal eingriff. Der Miterbbauberechtigte ~~T. Müller~~ wurde durch den Sicherheitsdienst zum Verlassen des Versammlungsortes veranlasst.

Auf der Versammlung wurde unter anderem zu Top 5 ein Beschluss über die Befugnisse der Verwaltung zum Vorgehen im Rahmen von gerichtlichen Verfahren gefasst. Die Verwaltung wurde dabei ermächtigt, „jeweils mit Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat Rechtsmittel gegen nachteilige gerichtliche Entscheidungen zu Lasten der Wohnungseigentümergeinschaft unter Zuhilfenahme anwaltlicher Hilfe einzureichen. Diese Befugnis gilt auch für die laufenden Verfahren. Auslagen und Auflagen sind jeweils gesondert zu vergüten“. Zu Top 7 wurde die Hausverwaltung für ihre bisher geleistete Tätigkeit und die Erstellung der Jahresabrechnungen entlastet. Zu Top 8 fasste die Mehrheit der Miterbbauberechtigten den Beschluss den bisherigen Beirat für die bisher geleistete Tätigkeit zu entlasten. Zu Top 9 wurde die Verwalterin ~~Stausberg~~ UG (haftungsbeschränkt) ab sofort und für die Zeit vom 01.01.2013 bis 31.12.2015 gewählt. Dies geschah in ausdrücklich genannter Bestätigung eines Beschlusses, der in gleicher Weise auf der Versammlung vom 31.08.2013 gefasst worden war. In Top 15.1. wurde ein weiterer Beschluss aus der Versammlung vom 31.08.2013 durch erneute Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnung der Jahre 2004/2005 bestätigt. Gegenüber der Beschlussfassung vom 31.08.2013 hatte es keinerlei Veränderung an diesen Abrechnungen gegeben. Die Abrechnungen waren auch nicht etwa erneut übersandt worden. Diese vorgenannten Beschlüsse der Versammlung vom 31.08.2013 waren angefochten und im Verfahren 310 C 166/13 am 12.11.2014 erstinstanzlich für ungültig erklärt worden. Diese Entscheidung wurde zwischenzeitlich auch durch die Berufungsinstanz bestätigt. Als weitere Beschlusspunkte standen die von der Verwalterin zur Beschlussfassung vor-

gelegten Jahresabrechnungen 2009, 2010 und 2012 auf der Tagesordnung. Die Genehmigung dieser Abrechnungen wurde abgelehnt.

Der Miterbbauberechtigte Dr. ~~XXXX~~ hatte nach Beginn der Versammlung gefordert Einsicht in die Originalvollmachten nehmen zu können. Der Versammlungsleiter verwies ihn auf sich im Vorraum befindlichen Aktenordner, in der diese Originalvollmachten abgeheftet worden seien. Der Kläger Dr. ~~XXXX~~ erklärt, in diesen Ordnern keine Originalvollmachten vorgefunden zu haben, was ihm nach Rückkehr in den Versammlungssaal auch durch den Hausmeister und Miterbbauberechtigten ~~XXXX~~ bestätigt worden sein soll, der angegeben haben soll, dass er noch im Besitz der auf ihn lautenden Originalvollmachten sei. Dr. ~~XXXX~~ beanstandete das nicht ordnungsgemäße Vorlegen von Vollmachten entsprechend § 174 BGB. In dieser Situation entspann sich ein Disput mit dem Versammlungsleiter, der zum Ausschluss von Dr. ~~XXXX~~ führte unter zu Hilfenahme des Sicherheitsdienstes führte. In Folge dieses Ausschlusses sammelte die Miterbbauberechtigte ~~XXXX~~ bei den Anwesenden Unterschriften mit denen sie dokumentieren wollte, dass die Originalvollmachten trotz ausdrücklicher Aufforderung nicht vorgelegt wurden. Diese wurden ihr bei einem tätlichen Angriff durch den Geschäftsführer der Verwalterin nach Darstellung der Kläger entrisen.

Schon den Ausschluss der Miterbbauberechtigten Dr. ~~XXXX~~ und ~~XXXX~~ erachten die Kläger als hinreichend an, um sämtliche angefochtenen Beschlüsse für ungültig, wenn nicht sogar für nichtig zu erklären. Sie monieren, dass damit die Teilnahmerechte der beiden Erbbauberechtigten in elementarster Weise verletzt worden sind. Der Ausschluss sei in keinem der beiden Fälle gerechtfertigt gewesen. Der Miterbbauberechtigte ~~XXXX~~ ist dabei nach Darstellung der Kläger sogar noch vor Beginn der Versammlung noch im Vorraum ausgeschlossen worden, was völlig unverhältnismäßig gewesen sei. Er habe in der Versammlung überhaupt nicht stören können, da sein Platzverweis bereits vor Beginn der Versammlung erfolgt sei. Auch der Vorfall mit Frau ~~XXXX~~ führt aus Sicht der Kläger zum Aufheben der Beschlüsse, ebenso wie der Umstand, dass hier überhaupt ein Sicherheitsdienst bestellt und die Miterbbauberechtigten sich dessen Kontrolle – nach Darstellung der Kläger auch im Genitalbereich - unterziehen mussten. So sei vor und während der Versammlung, durch die Präsenz des Sicherheitsdienstes eine Atmosphäre von Angst und Beklommenheit entstanden, die eine freie Willensbildung nicht mehr zugelassen habe.

Die Kläger bemängeln die Nichtvorlage der Originalvollmachten und die generelle Unmöglichkeit die erteilten Vollmachten überhaupt überprüfen zu können. Es seien in nicht nachvollziehbarer Weise Vollmachten, die den Klägern Dr. ~~XXXX~~ und ~~XXXX~~ erteilt worden waren nicht angerechnet worden, dagegen andere der Verwalterin erteilte Vollmachten ohne Überprüfung akzeptiert worden.

Die jeweiligen Abstimmungsergebnisse seien nicht überprüfbar, da es keine Abstimmungslisten gäbe. Die Abstimmungen seien im Übrigen auch immer öffentlich durchgeführt worden anstatt dass eine geheime Abstimmung erfolgte, auch dies habe Abstimmungsergebnisse in unzulässiger Weise beeinflusst, da manche Eigentümer sich unter Umständen nicht getraut hätten gegen die Verwalterin zu stimmen.

Die Kläger wenden auch ein, dass während der Versammlung in unzulässiger Weise Videoaufzeichnungen getätigt wurden.

Schließlich bemängeln die Kläger noch, dass das Protokoll der Versammlung erst nach 8 Wochen vorgelegt wurde und auch nicht durch die zuständigen Erbbauberechtigten unterschrieben wurde.

Gegen die Beschlussfassungen zu TOP 5 und TOP 9 wenden sich die Kläger schon deshalb, weil diese deckungsgleich mit den angefochtenen Beschlüssen der Versammlung vom 31.08.2013 seien.

Gegen die Beschlussfassung zu TOP 5 wenden sie sich auch, weil es ebenso wie zur Versammlung vom 31.08.2013 keine substantiellen Informationen über laufende gerichtliche Verfahren gegeben habe. Die Informationen seien viel zu pauschal und der Beschluss insgesamt

zu unbestimmt. So wurde über die Vergütung überhaupt nicht abgestimmt. Es sei nicht weiter erörtert worden, wann denn eine gerichtliche Entscheidung für die Eigentümer nachteilig sei. Unterlagen zu Verfahren habe es ebenfalls nicht gegeben. Der Beschluss zu TOP 5 sei auch aus diesen Gründen aufzuheben.

Auch gegen die Beschlussfassung über die 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 Sicht der Kläger ungeeignet ist. Das liege zum einen an der Rechtsform der „UG“, die über ein geringes Stammkapital verfüge und deshalb kaum Sicherheiten biete. Es fehle auch an einem Nachweis für eine abgeschlossene Haftpflichtversicherung in ausreichender Höhe. Die Verwalterin verunglimpfe darüber hinaus Miterbbauberechtigte, so dass das Neutralitätsgebot verletze. Miterbbauberechtigten würde Einsicht in Unterlagen verwehrt, trotz entsprechender Gerichtsurteile. Es seien bewusst Schadensersatzansprüche gegen den Miterbbauberechtigten Haufschild hintertrieben worden, bis Verjährung eingetreten ist. Die Verwaltung habe außerdem im Jahr 2013 Gelder, die sie selbst als Partei in Gerichtsverfahren schuldete unzulässiger Weise vom Gemeinschaftskonto überwiesen. (vgl. hierzu die Aufstellung Bl. 520-528 d.A.) Im Jahr 2012 seien Zahlungen vom Gemeinschaftskonto an Dritte vorgenommen worden, ohne dass es hier ermächtigende Beschlüsse der Gemeinschaft gegeben habe.

Diese Zahlungen zum einen vom Konto der Gemeinschaft an Dritte ohne ermächtigende Beschlussfassung und zum anderen zur Begleichung von eigenen Schulden führen aus Sicht der Kläger dazu, dass der Verwalterin bei der Abstimmung zu TOP 7 auch die Entlastung zu verweigern gewesen wäre. Auch die Nichtgenehmigung der Abrechnungen 2009,2010 und 2012 hätten konsequenterweise zu einer Ablehnung der Entlastung der Verwalterin führen müssen. Damit ist aus Sicht der Kläger auch die Entlastung des Beirats (TOP 8) hinfällig.

Abgesehen davon, dass die Kläger die Beschlussfassung zu TOP 15.1. schon wegen der Zweitbeschlussfassung für anfechtbar halten, sehen sie die Genehmigung der Abrechnungen 2004/2005 auch unter weiteren Gesichtspunkten nicht für zulässig an. Es sei nicht klar über welche Variante der Abrechnungen, die in mehreren Fassungen vorlagen, denn nun abgestimmt worden war. Außerdem habe die Erbbauberechtigtengemeinschaft die die Abrechnung damals erstellende Verwalterin ~~Gesetzliche Erbbauberechtigten GmbH~~ in einer früheren Beschlussfassung vom 26.01.2008 bereits zur Korrektur der Abrechnung aufgefordert, was aber nicht erfolgt sei. Diese Abrechnungen seien ebenso wenig wie im Vorfeld der Versammlung 2013 im Vorfeld der jetzigen Versammlung nochmals an die Erbbauberechtigten übersandt worden. Zwischenzeitlich habe es aber Wechsel im Bestand der Erbbauberechtigten gegeben.

Nachdem der Zeitraum für den die Verwalterin wiederbestellt wurde, am 31.12.2015 abgelaufen ist, haben die Parteien diesen Anfechtungspunkt übereinstimmend für erledigt erklärt.

Die Kläger beantragen

Die auf der Erbbauberechtigtenversammlung vom 06.12.2014 zu den Tagesordnungspunkten 5(Gerichtliche Auseinandersetzung und Vollmacht), 7(Entlastung der Hausverwaltung), 8(Entlastung des Beirats) und 15.1(Genehmigung der Abrechnung 2004/2005) gefassten Beschlüsse werden für unwirksam erklärt.

Die Beklagten beantragen

Klageabweisung

Sie tragen vor, dass der Ausschluss der Miterbbauberechtigten Dr. ~~4820~~ und ~~Se 4821~~ zwingend notwendig gewesen sei, um einen weiteren Ablauf der Versammlung zu gewährleisten. Der Miterbbauberechtigte ~~Se 4821~~ sei im Übrigen auch erst nach Beginn der Versammlung aus dem Sitzungssaal verwiesen worden. Beide Miterbbauberechtigten seien Ermahnungen des Geschäftsführers ihr Verhalten zu ändern nicht nachgekommen, so dass der Ausschluss

die einzig verbleibende Möglichkeit gewesen sei. Aufgrund der Vorkommnisse in und um die Vorversammlungen halten die Beklagten die Hinzuziehung eines Sicherheitsdienstes für geboten, um den sicheren Ablauf einer Versammlung zu gewährleisten. Dieser habe sich auch den Miterbbauberechtigten gegenüber korrekt verhalten. Es seien nur die auch in öffentlichen Einrichtungen üblichen Sicherheitskontrollen durchgeführt worden. Der von den Klägern geschilderte Vorfall mit der Miterbbauberechtigten ~~Silke Schick~~ wird von den Beklagten bestritten; ebenso auch die Behauptung, dass Videoaufzeichnungen während der Versammlung gemacht wurden. Entgegen der Darstellung des Klägers Dr. ~~Steffen~~ erklären die Beklagten, dass die Originalvollmachten sehr wohl in den Ordnern im Vorraum verwahrt wurden. Dem Einwand der Kläger, zu einigen Tagesordnungspunkten habe die öffentliche Abstimmung möglicherweise Miterbbauberechtigte in ihrer Abstimmungsfreiheit gehindert begegnet die Beklagten mit dem Hinweis, es hätte jederzeit ein Antrag auf geheime Abstimmung gestellt werden können.

Die Beklagten halten die erneute Beschlussfassung der bereits in der Versammlung vom 31.08.2015 gefassten Beschlüsse zu den TOP 5 und TOP 9 für zulässig, da die Beschlüsse lediglich aus formalen Gründen angefochten und aufgehoben worden seien. Die Abrechnungen seien bereits einmal an die Erbbauberechtigten versandt worden. Es habe auch hinreichend Informationen über laufende Verfahren gegeben. Schließlich erlaube das Gesetz auch dem Verwalter Rechtsmittel für die Gemeinschaft einzulegen.

Auch die Wahl der Verwalterin zu TOP 9 halten die Beklagten so wie sie vorgenommen wurde für zulässig. Sie sind der Auffassung, dass dieser Beschluss über die Beschlussfassung vom 31.08.2015 hinausgeht. Zum einen werde dieser zwar bestätigt, zum anderen sei aber am 06.12.2014 auch noch eine originäre Wiederwahl vorgenommen worden. Sie verwehren sich gegen den Vorwurf, dass sich die Verwalterin nicht neutral verhalte. Hinsichtlich des Vorwurfs, 2013 seien Zahlungen vom WEG-Konto zur Begleichung von eigenen Schulden der Verwaltung erfolgt, haben die Beklagten zunächst darauf verwiesen, dass die Verwaltung damit das Verwalterhonorar eingezogen habe und statt auf ein eigenes Konto zu zahlen und von dort dann die eigenen Schulden zu tilgen, gleich den direkten Zahlungsweg genommen habe. Auf Hinweis der Klägerseite, dass das monatliche Verwalterhonorar sehr wohl noch zusätzlich abgebucht wurde, erklärten die Beklagten dann, es habe sich um Sonderhonorar gehandelt, ohne dies aber substantiiert darzulegen. Ebenfalls nicht dargelegt wurde die Behauptung der Beklagten, die Verwalterin verfüge über eine ausreichend hohe Haftpflichtversicherung. Die Zahlungen im Jahr 2012 an Dritte hätten keiner Beschlussfassung bedurft, da es sich um die Erfüllung einer Schuld aus einem Gerichtsverfahren handelte.

Aus Sicht der Beklagten gibt es auch keinen Grund dem Verwalter oder den Beiräten die Entlastung zu verweigern. Diese hätten sich keiner Pflichtverletzung schuldig gemacht.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist begründet.

Sämtliche noch im Streit stehende Beschlussfassungen begegnen inhaltlichen Bedenken und sind als nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend aufzuheben.

Die Beschlüsse zu TOP 15.1 und TOP 5 entsprechen schon deshalb nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil es unsinnig erscheint, Beschlüsse, die bereits einmal gefasst und angefochten sind, nochmals durch Beschlussfassung zu bestätigen, wenn unausweichlich weitere Anfechtungen zu erwarten sind. Dies ist jedenfalls in dieser Liegenschaft, angesichts deren gerichtsbekanntem Zerstrittenheit mit entsprechender „Lagerbildung“ so. An den Abrechnungen 2004 und 2005 (Beschluss zu TOP 15.1) waren keinerlei Änderungen im Vergleich zur Vorlage am 31.08. 2013 vorgenommen worden. Sie wurden noch nicht einmal neu verschickt, was von Seiten des Gerichts im Vorverfahren bereits bemängelt worden war. Damit war für einen vernünftig denkenden Erbbauberechtigten vorhersehbar, dass eine erneute Beschlussanfechtung mehr als wahrscheinlich sein würde. Die Erbbauberechtigten werden dabei bewusst in ein weiteres gerichtliches Verfahren hineingetrieben.

Gleiches gilt auch für die Beschlussfassung zum TOP 5. Ebenso wie in der Versammlung vom 06.12.2014 haben über die laufenden Verfahren nicht wirklich aussagekräftige Unterlagen zur Verfügung gestanden. Über die Inhalte der Verfahren, die Gründe warum diese Verfahren nachteilig (was auch immer darunter zu verstehen ist) ausgegangen sind und wie groß die Chance der Abänderung der Entscheidung in der nächsten Instanz ist, ist nicht wirklich berichtet worden, ebenso wenig auf die in der nächsten Instanz zu erwartenden Kosten. Welches Honorar die Verwaltung zusätzlich beanspruchen kann bleibt völlig offen. Sicher ist wohl nur, dass sie es beanspruchen kann. Im Grunde hätte hier jedes einzelne Verfahren, das in der höheren Instanz bereits anhängig ist, einzeln dargelegt werden müssen. 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. Die Beklagten haben in ihrer Rechtsauffassung zunächst einmal soweit Recht, als das das Gesetz dem Verwalter die Möglichkeit einräumt, von sich aus Rechtsmittel einzulegen im Rahmen des § 27 Abs.2 Nr.2 WEG. Ob dies aber danach nicht noch zusätzlich die Einwilligung der übrigen Miteigentümer erfordert, das fristwährend eingelegte Rechtsmittel weiter zu verfolgen, ist umstritten. Wenn die Erbbauberechtigten aber schon die Auffassung vertreten, hierzu sei eine Beschlussfassung erforderlich, dann muss diese auch ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Das ist hier nicht der Fall. Es fragt sich nämlich, ob diese generalklauselartige Ermächtigung hier schon deshalb nicht angebracht ist, weil die Verwalterin doch grundsätzlich die Auffassung vertritt, namentlich bekannte Erbbauberechtigte würden mit einer völlig unsinnigen Prozessflut zu Lasten der Gemeinschaft unnötige Kosten produzieren. Es steht zu befürchten, dass die Verwaltung auf jeden Fall in die nächste Instanz gehen wird, wenn das Verfahren von diesen Erbbauberechtigten die sich auch hier unter den Klägern befinden, betrieben wird, ohne überhaupt eine inhaltliche Prüfung von Erfolgsaussichten vorzunehmen. Wie die Erfahrung gezeigt hat, gehen einige Verfahren auch in zweiter Instanz zugunsten dieser Erbbauberechtigten aus. Die Darstellung der Verwaltung, es handle sich bei diesen Erbbauberechtigten um Querulanten, die unsinnige Prozesse führen, ist so nicht zutreffend. Es fragt sich also, ob die Verwaltung die erforderliche Distanz für eine realistische Einschätzung der Erfolgsaussichten wird aufbringen können.

Das Gericht sieht es auch nicht als angemessen an, der Verwaltung hier die begehrte allumfassende Entlastung für den gesamten Zeitraum ihrer Tätigkeit zu gewähren (TOP 7). Sie hat nicht wirklich befriedigende Antworten auf den Vorwurf, Gelder vom Gemeinschaftskonto zur Begleichung eigener Schulden zweckentfremdet zu haben, gefunden. Nachdem die erste Erklärung, es habe sich quasi um das monatlich zu zahlende Verwalterhonorar gehandelt, widerlegt worden war, hat sie sich auf die Behauptung zurückgezogen, damit Sonderhonoraranprüche ausgeglichen zu haben, ohne diese Ansprüche auch nur ansatzweise darzulegen. Damit ist der Vorwurf jedenfalls nicht vom Tisch und reicht aus, um Entlastung zu verweigern. Aus diesem Grund ist auch dem Beirat die begehrte Entlastung zu verweigern und der Be-

schluss zu TOP 8 auch insoweit aufzuheben. Auf die weiteren vorgebrachten Punkte, warum Beirat und Verwaltung nicht entlastet werden sollten, kommt es nicht mehr an.

Auch die zwischenzeitlich erledigte Beschlussfassung zu TOP 9 begegnet erheblichen Bedenken. Zum einen gilt auch hier wieder das Argument der Unzulässigkeit eines Zweitbeschlusses bei unveränderten Verhältnissen. Die Beklagten mögen zwar darauf verweisen, dass hier über die Bestätigung der Beschlussfassung vom 31.08.2013 hinaus eine erneute Wiederwahl des Verwalters erfolgt ist. Inhaltlich ergibt sich aus dieser vermeintlich neuen Beschlussfassung keinerlei Konsequenz. Das Beschlussergebnis vom 31.08.2013 ist absolut identisch mit dem vom 08.12.2014. Auch mit diesem Beschluss hat man die Erbbauberechtigten, die eben auf der anderen Seite stehen zu einer erneuten Anfechtungsklage mit einem weiteren Kostenrisiko gedrängt. Das ist unvernünftig.

Im Übrigen wäre der Beschluss auch aufgehoben worden, weil dem Gericht diese Verwaltung zur weiteren Tätigkeit in dieser Liegenschaft nicht als geeignet erscheint. Eine Verwaltung hat auch unliebsamen und sperrigen Eigentümern neutral gegenüber zu stehen. Mit dem Vorschlag der Entziehungsklage gegen die namentlich genannten Erbbauberechtigten Dr. ~~Köster~~ und ~~Blasser~~ und der Herabwürdigung der zwar nicht namentlich bezeichneten aber für alle erkennbaren weiteren Mitterbbauberechtigten, die die Verwaltung in der Einladung als Querulanten hinstellt, verlässt die Verwalterin diesen Boden der Neutralität eindeutig. Diesen Erbbauberechtigten ist eine weite Zusammenarbeit mit der Verwaltung nicht zumutbar. Auch die ungeklärte Situation bezüglich der Haftpflichtversicherung spricht nicht für die Verwalterin. Sie hat die Vorlage einer Police zwar angekündigt, dies Ansage aber nicht eingehalten. Es fragt sich auch, ob die Verwaltung nicht zumindest die Pflicht gehabt hätte, die Erbbauberechtigten in der Versammlung auf die Unsinnigkeit der Zweitbeschlussfassungen hinzuweisen.

Auch die Art und Weise, wie die Verwaltung mit den in der Einladung mitversandten Vollmachtsformularen umgeht begegnet Bedenken. Schon der Text der Einladung suggeriert, dass man auf jeden Fall zur Förderung des Wohls der Gemeinschaft die Vollmacht der Verwaltung erteilen sollte. Dann wird ein Formular beigelegt, in dem „der Einfachheit halber“ auch bereits die Verwalterin benannt ist. In einem weiteren Formular stehen dann noch die Erbbauberechtigten als Vollmachtnehmer zur Auswahl, die von der Verwalterin ausdrücklich belobigt worden sind.

In der Zusammenschau der zuvor aufgeführten Punkte, entspricht die Wiederbestellung der Verwaltung nicht ordnungsgemäßer Verwaltung durch die Erbbauberechtigten.

Der Beschluss zu TOP 9 wäre aufgehoben worden, wenn denn nicht die übereinstimmende Erledigungserklärung erfolgt wäre. Dies hat zur Folge, dass den Beklagten auch insoweit die Kosten des Verfahrens aufzuerlegen sind.

Soweit von Klägerseite weitere grundsätzliche förmliche und allgemeine Bedenken hinsichtlich der Gültigkeit aller Beschlüsse eingewandt werden, waren diese nicht weiter zu überprüfen. Da die von den Klägern vorgetragene Sachverhalte von den Beklagten bestritten werden, hätten zur Aufklärung umfangreiche Beweisaufnahmen durchgeführt werden müssen. Die zuvor genannten Gesichtspunkte führen bereits zu einer Aufhebung der Beschlüsse.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91,91 a ZPO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 709 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 2-4, 60313 Frankfurt.

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.

Dr. Winckler
w. a. Richterin am Amtsgericht

Beglaubigt

Offenbach am Main, 09.03.2016

Hunkel, Justizangestellte

