



**Im Namen des Volkes**  
**Urteil**

In der Wohnungseigentumssache

des Herrn

Kläger

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte

Gerichtsfach-Nr.            Geschäftszeichen: 00

gegen

die übrigen Wohnungserbbauberechtigten der Wohnungserbbauberechtigten-gemeinschaft

gemäß anliegender Eigentümerliste, mit Ausnah-

me des Klägers,

vertreten durch

Hausverwaltung

Beklagte

Prozessbevollmächtigte des Miterbbauberechtigten

Geschäftszeichen:

Prozessbevollmächtigte der Miterbbauberechtigten

Rechtsanwälte

Geschäftszeichen:

Prozessbevollmächtigter der übrigen Miterbbauberechtigten: Rechtsanwalt

Geschäftszeichen:

mit Ausnahme der sich selbstvertretenden Miterbbauberechtigten:

Rechtsanwalt  
Geschäftszeichner

Wohnungsgesellschaft

vertreten durch die Geschäftsführer

hat das Amtsgericht Offenbach am Main durch die Richterin Scherer aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 08.10.2014 **für Recht erkannt:**

1. Der auf der Erbbauberechtigtenversammlung vom 31.08.2013 zu Tagesordnungspunkt 20b) (Prüfung von Schadensersatzansprüchen gegen den Erbbauberechtigten Haufschild wegen Auftragsvergabe im Jahr 2009) gefasste Beschluss wird für ungültig erklärt.
2. Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 115 Prozent des jeweils zu vollstreckenden Betrags.

Der Streitwert wird auf EUR 24.000,00 festgesetzt.

#### **Tatbestand**

Die Parteien sind sämtlich Miterbbauberechtigte der Wohnungserbbauberechtigten-  
gemeinschaft

In der Erbbauberechtigten-

versammlung vom 31.08.2013 stimmten die Erbbauberechtigten über den zum Tagesordnungspunkt („TOP“) 20b) ab, der die Prüfung und Geltendmachung von Schadensersatzforderungen gegen den Erbbauberechtigten wegen behaupteter unberechtigter Auftragsvergabe im Jahr 2009 zum Gegenstand hatte. Der die Versammlung leitende Geschäftsführer der Wohnungseigentumsverwaltung verkündete, dass der Beschluss mit deutlicher Mehrheit nicht angenommen worden sei. Wegen der Einzelheiten wird auf das Versammlungsprotokoll, Blatt 26ff. der Akte, Bezug genommen. Dieser Beschluss ist Gegenstand des Rechtsstreits.

Im Vorfeld der Versammlung überprüfte die Verwaltung im Vorraum des Versammlungssaals Vollmachten der Wohnungseigentümer. In diesem Zusammenhang kam es zwischen dem Wohnungserbbauberechtigten und dem Geschäftsführer der Verwalterin, Herrn zu einer Auseinandersetzung, da Herr / die von vorgelegten, ihm seitens der GmbH ausgestellten Vollmachten nicht anerkennen wollte, weil keine beglaubigten Handelsregisterauszüge beigelegt waren. Die Erbbauberechtigte kam hinzu. Sie wurde von Herrn aufgefordert, aus dem Weg zu gehen; dem kam sie nicht nach. Als Folge der Auseinandersetzung sprach Herr unter Hinweis auf sein Hausrecht Herrn und Frau ein Hausverbot aus. Diese übertrugen ihre Stimmen auf einen anderen Erbbauberechtigten und wurden vom Sicherheitsdienst aus dem Vorraum begleitet.

Die Kläger sind der Ansicht, dass der Beschluss wegen des erteilten Hausverbots für ungültig zu erklären oder sogar nichtig sei, weil die Eigentümer und Frau rechtswidrig von ihrem Teilnahmerecht an der Versammlung ausgeschlossen worden seien.

Ferner sei der Beschluss unwirksam zustande gekommen, weil die Verwaltung unter Beanstandung von Dauervollmachten willkürlich Stimmen zurückgewiesen habe. In diesem Zusammenhang habe die Verwaltung insbesondere Kopien von Vollmachten zurückgewiesen, obwohl sie in der vorhergehenden Versammlung die zugehörigen Originalvollmachten in Verwahrung genommen habe. Die Verwaltung habe ferner rechtsmissbräuchlich gehandelt, indem sie Vollmachten zum Teil als zu alt zurückgewiesen habe, andererseits aber ältere Vollmachten anderer Eigentümer anerkannt habe. Zudem sei der streitgegenständliche Beschluss zu beanstanden, weil der Erbbauberechtigte Haufschild mitstimmte, obwohl er nach § 25 Abs. 5 WEG bei diesem Tagesordnungspunkt nicht stimmberechtigt gewesen sei.

Des Weiteren widerspreche die Ablehnung des Beschlusses ordnungsgemäßer Verwaltung, da der Erbbauberechtigte Haufschild als Verwaltungsbeiratsvorsitzender ohne entsprechende Beschlüsse mindestens zehn Aufträge zulasten der Gemeinschaft vergeben habe. Ferner habe er an der Einstellung eines Hausmeisters mitgewirkt, obwohl die Erbbauberechtigten beschlossen hatten, keinen Hausmeister einzustellen.

Der Kläger hat mit am 28.09.2013 eingegangenem Schriftsatz Beschlussanfechtungsklage eingereicht. Mit Schriftsatz vom 16.10.2013 hat sich der Kläger nach der Gerichtskostenanforderung erkundigt. Auf die am 16.10.2013 veranlasste Vorschussanforderung ist der Gerichtskostenvorschuss am 22.10.2013 eingegangen. Der Kläger hat die Klage mit am 29.10.2013 eingegangenem Schriftsatz begründet. Die Klage ist den Beklagten über die Verwalterin als Zustellungsvertreterin und Beizuladende am 18.01.2014 zugestellt worden.

Der Kläger beantragt,

1. den Beschluss der Wohnungserbbauberechtigtenversammlung vom 31.08.2013 zu TOP 20 b) für ungültig zu erklären,

2. hilfsweise, festzustellen, dass der in der Versammlung vom 31.08.2013 unter TOP 20b) gefasste Beschluss

(Diskussion und gegebenenfalls Beschluss über Schadensersatzforderungen der Erbbauberechtigten-Gemeinschaft gegen den Erbbauberechtigten wegen folgender unberechtigten Auftragsvergabe in 2009 zu Lasten der Gemeinschaft:

Hausmeister-Ersatz (Firma ), Kosten ca. EUR 13.900

Baumpflege (Firma ), Kosten ca. EUR 12.000

Bepflanzungen (Firma ), Kosten ca. EUR 2.200

Wege-Pflasterungen (Firma ), Kosten ca. EUR 1.800

Parkdeck-Beleuchtung (Firma ), Kosten ca. EUR 10.600

Notausgangstüren (Firma ), Kosten ca. EUR 10.700

Panzerriegel (Firma ), Kosten ca. EUR 3.400

Fassadenreinigungen (Firma ), Kosten ca. EUR 13.200

Sicherheitsdienst (Firma ), Kosten ca. EUR 5.600

Einstellung des Hausmeisters

Bestellung einer Prüfungskommission zur Feststellung der verursachten Schäden durch Herrn durch Auftrags- bzw. Auftragsmitvergabe (Schätzung EUR 96.000,00) im Jahr 2009, anwaltliche Überprüfung des Kommissionsergebnisses auf berechnete Forderungen, Einleitung, Genehmigung von Klagen auf Schadensersatzansprüche durch einen Rechtsanwalt)

tatsächlich zustande gekommen ist.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie sind der Ansicht, dass die Anfechtungsfrist nicht eingehalten sei. Zudem fehle es für die Anfechtung des Negativbeschlusses am Rechtsschutzbedürfnis.

Das den Erbbauberechtigten und erteilte Hausverbot sei ferner berechnigt gewesen, da diese das Verbot durch lautstarken Protest, Pöbeleien und teilweise auch Beleidigungen gegenüber Herrn provoziert hätten, wobei Herr sinngemäß erklärte „Sie Wahlfälscher und Betrüger, Sie kriegen wird noch“. Herr habe sich bedroht gefühlt, als Herr versuchte, ihn wegzudrängen und wegzuschieben. Aus dem Vortag der Kläger ergebe sich nicht, dass ihnen die Teilnahme an der Versammlung versagt worden sei.

Die Verwaltung sei ferner berechnigt gewesen, Vollmachten zurückzuweisen. Da sich die Stimmen des Herrn auf die für seine eigenen Miteigentumsanteile und die in Ausübung von Vollmachten aufgeteilt haben, er diese Vollmachten bei dem streitgegenständlichen Beschluss aber übertragen habe, habe sich sein Stimmenanteil nicht auf das Beschlussergebnis ausgewirkt.

Der Beschluss widerspreche auch nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da Ersatzansprüche gegen Herrn nicht in Betracht kämen. Lediglich die damalige Hausverwaltung habe Aufträge erteilt, die zur Auftragsvergabe bis zu einem Volumen von EUR 10.000,00 berechnigt war. Angesichts der erbrachten Gegenleistung sei durch die Einstellung des Hausmeisters auch kein Schaden entstanden. Im Übrigen stehe der Gemeinschaft ein erheblicher Ermessensspielraum zu.

## Entscheidungsgründe

Die Beschlussanfechtungsklage nach § 43 Nr. 4 WEG ist zulässig und begründet.

Zunächst ist festzuhalten, dass der Kläger für die isolierte Anfechtung des Negativbeschlusses rechtsschutzbedürftig ist. Er musste seine Klage nicht zugleich mit einem Verpflichtungsantrag hinsichtlich der begehrten Maßnahme verbinden. Das Rechtsschutzbedürfnis ergibt sich bereits aus dem Interesse des Klägers, eine ordnungsgemäße Verwaltung zu erreichen.

Des Weiteren hat der Kläger die Anfechtungsfrist gemäß §§ 46 WEG, 167 ZPO eingehalten. Die Klage ist innerhalb der Monatsfrist (30.09.2013) am 28.09.2013 bei Gericht eingegangen. Auf die am 16.10.2013 veranlasste Anforderung des Gerichtskostenvorschuss hat der Kläger den Vorschuss binnen weniger Tage am 22.10.2013 eingezahlt. Nachdem er zunächst keine Gerichtskostenanforderung erhalten hatte, hat sich der Kläger am 16.10.2013 sogar erkundigt. Die Zustellung der Klage am 18.01.2014 war damit im Sinne des § 167 ZPO „demnächst“. Denn der Kläger hat stets alles Erforderliche getan, um eine Zustellung der Klage zu ermöglichen. Er durfte die Anforderung des Gerichtskostenvorschusses abwarten und hat binnen angemessener Zeitraum an diesen erinnert. Verzögerungen im Gerichtsablauf sind ihm nicht anzulasten.

Auch die Klagebegründungsfrist hat der Kläger gewahrt.

Der zu TOP 20b) gefasste Beschluss war schon wegen Verletzung der Teilnahmerechte der Erbbauberechtigten und Frau für ungültig zu erklären. Das Gericht ist nach Würdigung des Sachenvortrags davon überzeugt, dass den beiden Erbbauberechtigten die Teilnahme an der Eigentümerversammlung verwehrt wurde. Ihnen wurden anlässlich der Auseinandersetzung um die Anerkennung von Herrn ausgestellten Vollmachten der von dem Geschäftsführer der Verwalterin ein Hausverbot erteilt, woraufhin sie aus dem Vorraum verwiesen wurden. Soweit die Beklagten vortragen, dass Herrn und Frau damit nicht die Versammlungsteilnahme versagt worden sei, liegt hierin kein hinreichend substantiiertes Bestreiten. Der Vortrag ist unter Berücksichtigung des unstreitigen Geschehensablaufs nicht nachvollziehbar. Diesem lässt sich vielmehr entnehmen, dass ein Hausverbot ausgesprochen wurde, das die Teilnahme an der Versammlung umfasste. Eine Beschränkung des Verbots wurde augenscheinlich nicht ausgesprochen und nicht zum Ausdruck gebracht, dass dieses etwa nur vorübergehender Natur sei und man zu Versammlungsbeginn in den Versammlungssaal gehen könne. Andernfalls hätten die beiden Erbbauberechtigten keinen Grund gehabt, ihre Stimmen zu übertragen. Sie waren gerade zur Versammlung gekommen, um an dieser teilzunehmen. Für ein uneingeschränktes Verbot spricht auch das von dem Geschäftsführer der Verwalterin selbst unterzeichnete Versammlungsprotokoll. Darin wird unter TOP 1 (Blatt 26 der Akte) dargestellt, dass „Herr und Frau ... bereits vor Beginn der Versammlung die Überprüfung der Vollmachten und der Anwesenheitsliste massiv gestört [haben], nach mehrfachen Abmahnungen macht der Versammlungsleiter Herr Abendschein vom Hausrecht Gebrauch. Herr und Frau werden vom Sicherheitsdienst aus dem Saal geführt. Diese haben vor Versammlungsbeginn ihre Stimmanteile an ... übertragen“. Auch das Protokoll deutet gerade nicht auf eine Beschränkung des Hausverbots hin. Wenn die Verwaltung das Hausverbot hätte beschränken wollen, hätte sie dies klar zum Ausdruck bringen müssen.

Der Ausschluss von der Versammlung war nach Ansicht des Gerichts nicht rechtmäßig. Die beiden Erbbauberechtigten mögen den Ablauf der Einlasskontrolle und die Prüfung der Vollmachten gestört haben. Der Verwalter muss sich sicherlich auch nicht belästigen

und beleidigen lassen und kann sich, wenn er sich bedroht fühlt, der Hilfe des Sicherheitsdienstes bedienen bzw. gegen etwaige Beleidigungen Strafanzeige stellen. Wenn man bedenkt, dass die Versammlungsteilnahme eines der zentralen Rechte der Erbbauberechtigten ist und ihr Ausschluss erhebliche Auswirkungen auf Beschlussergebnisse haben kann, weil ihnen dadurch verwehrt wird, auf die Meinungsbildung der Gemeinschaft einwirken, sind an einen Versammlungsausschluss besonders hohe Anforderungen zu stellen. Insofern kann ein solcher nur dann in Betracht kommen, wenn davon auszugehen ist, dass die Erbbauberechtigten die Versammlung erheblich stören und behindern. Im Zweifel ist zunächst einmal die Teilnahme zu ermöglichen. Es gab vorliegend keine Anhaltspunkte, dass die beiden Erbbauberechtigten den Versammlungsverlauf stören würden, zumal die Auseinandersetzung um die Zulassung der Vollmachten eine Vorfrage der Versammlung betraf. und Frau hätten daher zunächst einmal zur Versammlung zugelassen werden müssen.

Der unberechtigte Ausschluss aus der Eigentümerversammlung führt zur Aufhebung des Beschlusses, ohne dass es darauf ankommt, ob es auch ohne ihre Stimmen zu dem Beschlussergebnis gekommen wäre. Der Aufhebung steht mithin nicht entgegen, dass die beiden Erbbauberechtigten ihre Stimmen vor Versammlungsbeginn noch auf einen anderen Erbbauberechtigten übertragen haben. Das ergibt sich daraus, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass sie im Falle ihrer Teilnahme bei Diskussion über die Tagesordnungspunkte auf die Meinungsbildung und das Abstimmungsverhalten der übrigen Erbbauberechtigten hätten Einfluss nehmen können und es insgesamt zu einem ganz anderen Abstimmungsergebnis gekommen wäre.

Das verkündete Beschlussergebnis widerspräche im Übrigen den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, § 21 Abs. 4 WEG. Zu berücksichtigen ist zwar, dass der Gemeinschaft hier ein weiter Ermessensspielraum zusteht. Die gerichtliche Überprüfung beschränkt sich daher auf die Beurteilung, ob die beschlossene Maßnahme vom Standpunkt eines vernünftig und wirtschaftlich denkenden gerechtfertigt erscheint. Gegenstand des streitgegenständlichen Beschlusses ist die Prüfung und ggf. gerichtliche Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen wegen unberechtigter Auftragsvergabe durch den Erbbauberechtigten und Verwaltungsbeiratsvorsitzendem Haufschild im Jahr 2009. Im Raum stehen Ersatzansprüche von ca. EUR 96.000,00. Gerade bei einer solchen Größenordnung erscheint es nicht mehr vernünftig, etwaige Ersatzansprüche nicht einmal zu prüfen, es sei denn, Ansprüche sind von vornherein ausgeschlossen. Soweit die Beklagten in diesem Zusammenhang einwenden, dass nur die damalige Verwaltung Aufträge vergeben habe, führt dies nicht zu der Annahme, dass Ansprüche in jedem Fall ausgeschlossen sind. Herr war Verwaltungsbeiratsvorsitzender. In dieser Funktion kann er für Pflichtverletzungen bei Ausübung der ihm übertragenen Aufgaben, etwa bei Mitwirkung an Vertragsabschlüssen, haften. Vorliegend hat Herr den Hausmeistervertrag sogar in seiner Funktion als Verwaltungsbeiratsvorsitzender unterzeichnet. Dass Einzelheiten zu den etwaig bestehenden Ansprüchen nicht vorgebracht sind, steht im Übrigen nicht entgegen. Der Beschlussvorschlag bezweckt gerade die Prüfung von Ansprüchen, wozu die Klärung des Sachverhalts und anschließende rechtliche Beurteilung gehört. Dem Kläger kann insofern nicht zugemutet werden, schon jetzt vollständig zu allen Anspruchsvoraussetzungen vorzutragen.

Nachdem der Beschluss schon aus o.g. Gründen für ungültig zu erklären war, bedurfte es weiterer Aufklärung und Beweisaufnahmen, insbesondere in Bezug auf die Zurückweisung von Vollmachten, nicht.

Auch über den Hilfsantrag war daher nicht zu entscheiden. Für die Feststellung des Beschlussergebnisses wäre vorliegend auch kein Raum, nachdem nach obigen Ausführungen die Voraussetzungen eines wirksamen Beschlusses gerade nicht vorliegen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 709 S. 1, 2 ZPO.

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 49a GKG.

### **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.

Scherer  
Richterin