

Amtsgericht Offenbach am Main  
Aktenzeichen: 330 C 104/11  
Es wird gebeten, bei allen Eingaben das  
vorstehende Aktenzeichen anzugeben

Verkündet laut Protokoll am:  
28.12.2012

Körner, Justizangestellte  
Urkundsbeamtin/-beamter der Geschäftsstelle



## Im Namen des Volkes Urteil

In dem Rechtsstreit

- ~~1. [Redacted Name]~~
- ~~2. [Redacted Name]~~
- ~~3. [Redacted Name]~~

Kläger

Prozessbevollmächtigter zu 1, 2, 3: Rechtsanwalt ~~[Redacted Name]~~  
~~[Redacted Name]~~

gegen

die übrigen Erbbauberechtigten der Erbbauberechtigten-gemeinschaft ~~[Redacted Name]~~ - u.  
~~[Redacted Name]~~ gemäß der beigefügten Erbbauberechtigtenliste,

Beklagte

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt ~~[Redacted Name]~~  
~~[Redacted Name]~~

hat das Amtsgericht Offenbach am Main durch den Richter Bernard aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 07.12.2012 für Recht erkannt:

Der Beschluss der Wohnungserbbauberechtigtenversammlung vom 7.5.2011 zu Tagesordnungspunkt 9 „Vergleich mit dem Vorverwalter, der Firma ~~[Redacted Name]~~“ wird für ungültig erklärt.

Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert wird auf 12.500,- Euro festgesetzt.

## Tatbestand

Die Kläger wenden sich gegen einen Beschluss der Erbbauberechtigtenversammlung vom 7.5.2011, mit welchem ein mit der früheren Verwalterin ~~.....~~ für Wohnungseigentum ~~.....~~ abgeschlossener Vergleich genehmigt sowie beschlossen wurde, von dessen Widerruf abzusehen.

In der Teilungserklärung der Gemeinschaft ist unter §.12 Abs. 2 S. 2 und S. 3 Folgendes bestimmt:

„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 Wohnungseigentümer oder den Verwalter in (privater) Schriftform, sonst in öffentlich beglaubigter Form; die Urkunde verbleibt bei den Akten des Verwalters.“

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den vorgelegten Auszug aus der Teilungserklärung vom 29.2.1972 (Bl. 54-55 d.A.) Bezug genommen.

In der Wohnungserbbauberechtigtenversammlung vom 16.4.2011 war eine Mehrheit der Erbbauberechtigtenanteile nicht vertreten. Die Verwalterin lud daher mit Schreiben vom 18.4.2011, auf welches Bezug genommen wird (Bl. 49-51 d.A.), zu einer Wiederholungsversammlung am 7.5.2011.

In der Erbbauberechtigtenversammlung vom 7.5.2011 wurde u.a. der folgende Beschluss zu Tagesordnungspunkt 9 (Vergleich mit dem Vorverwalter, der Firma ~~.....~~) verkündet:

„Die Erbbauberechtigten beschließen: den von Herrn Rechtsanwalt ~~.....~~ in der mündlichen Verhandlung des Amtsgerichtes Offenbach am Main vom 09.02.2011 zum Aktenzeichen 310 C 31/10 mit der ~~.....~~ für Wohnungseigentum ~~.....~~ geschlossene Vergleich, mit dem Inhalt, dass die Erbbauberechtigtengemeinschaft an die ~~.....~~ für Wohnungseigentum ~~.....~~ zur Abgeltung sämtlicher Forderungen aus diesem Verfahren EUR 25.000,- zahlt, bei einer Teilung der Kosten des Verfahrens von 2/3 für die Firma ~~.....~~ und von 1/3 für die Erbbauberechtigtengemeinschaft, soll nicht widerrufen werden.

Mehrheitlich bei 40.444,57 Ja-Stimmen, 35.519,94 Nein-Stimmen und 2.492,90 Enthaltungen angenommen.“

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das Protokoll der Versammlung vom 7.5.2011 (Bl. 33-38 d.A.) Bezug genommen.

Ein Großteil der abgegebenen Stimmen wurde nicht von den jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten selbst abgegeben, sondern von anderen Erbbauberechtigten auf Grundlage von Vollmachten, deren Existenz jedoch zum Teil streitig ist.

Mit Schriftsatz vom 6.6.2011, der am selben Tage beim Amtsgericht Offenbach einging (Bl. 4 d.A.), haben die Kläger die vorliegende Klage erhoben und gleichzeitig begründet. Die am 16.6.2011 angeforderte Kostenvorauszahlung haben sie am 29.6.2011 geleistet. Die Klageschrift ist dem Geschäftsführer der damaligen Verwalterin der Erbbaube-

rechtigtengemeinschaft am 12.7.2011 und dem Ersatzzustellungsvertreter am 13.7.2011 zugestellt worden (Bl. 57 und 58 d.A.).

Mit Beschluss vom 15.8.2011 (Bl. 74 d.A.) hat das Gericht einen Teil des Verfahrens – soweit auch der in der Versammlung vom 7.5.2011 zu Tagesordnungspunkt 3 gefasste Beschluss angefochten wurde – abgetrennt und zur gleichzeitigen Verhandlung und Entscheidung mit dem Verfahren 330 C 98/11 verbunden.

Die Kläger tragen u.a. vor:

Für die von der Verwalterin [REDACTED] ausgeübten Stimmen hätten in Wahrheit keine Vollmachten bestanden.

Sie behaupten, die zur Abstimmung zugelassenen Vollmachten, auf deren Grundlage die [REDACTED] selbst sowie die Erbbauberechtigten [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] und [REDACTED] abgestimmt hätten, bestünden nicht, hätten aber jedenfalls in der Versammlung vom 7.5.2011 im Original nicht vorgelegen. Auch hätten sich solche Originalvollmachten nicht in den Verwalterakten befunden. Darin liege ein Verstoß gegen § 12 Abs. 2 der Teilungserklärung. Das Bestehen der behaupteten Vollmachten sei deswegen nicht überprüfbar.

Was die seitens der Beklagten vorgelegten Vollmachtenkopien angehe, seien in den als Anlagen B 7, B 9, B 11, B 13, B 15 und B 17 vorgelegten Listen diverse Vollmachten nicht nachgewiesen:

In dem seitens der Beklagten vorgelegten Anlagenkonvolut B 8 fehlten Vollmachtenkopien für die folgenden 40 Wohnungen, welche in der vom Erbbauberechtigten [REDACTED] unterschriebenen Liste (B 7) genannt seien: Nr. 6, 48, 49, 193, 204, 215, 219, 237, 280, 324, 354, 356, 360, 361, 364, 369, 372, 381, 383, 384, 385, 386, 390, 394, 415, 427, 430, 446, 448, 449, 455, 477, 596, 603, 689, 736, 756, 793, 860, 919.

In dem Anlagenkonvolut B 10 fehlten Vollmachtenkopien für die folgenden 4 Wohnungen, welche in der vom Erbbauberechtigten [REDACTED] unterschriebenen Liste (B 9) genannt seien: Nr. 65, 122, 337, 1003.

In dem Anlagenkonvolut B 12 fehlten Vollmachtenkopien für die folgenden 9 Wohnungen, welche in der vom Erbbauberechtigten [REDACTED] unterschriebenen Liste (B 11) genannt seien: Nr. 71, 366, 417, 422, 437, 445, 485, 505, 537 (gemeint ist wohl die 573).

In dem Anlagenkonvolut B 14 fehlten Vollmachtenkopien für die folgenden 6 Wohnungen, welche in der vom Erbbauberechtigten [REDACTED] unterschriebenen Liste (B 13) genannt seien: Nr. 628, 629, 934, 954, 963, 967.

In dem Anlagenkonvolut B 16 fehlten Vollmachtenkopien für die folgenden 14 Wohnungen, welche in der vom Erbbauberechtigten [REDACTED] unterschriebenen Liste (B 15) genannt seien: Nr. 184, 200, 271, 287, 444, 475, 546, 594, 611, 616, 639, 631, 706, 790.

In dem Anlagenkonvolut B 18 fehlten Vollmachtenkopien für die folgenden 5 Wohnungen, welche in der vom Erbbauberechtigten [REDACTED] unterschriebenen Liste (B 17) genannt seien: Nr. 59, 416, 436, 492, 779.

Die von der ~~BSIV~~ ausgeübten Stimmen seien zudem deswegen nicht zu zählen gewesen, weil dieser erteilte Vollmachten gemäß § 12 Abs. 2 der Teilungserklärung der notariellen Beurkundung bedurft hätten. Die frühere Bestellung der BSIV zur Verwalterin sei nichtig. Dies habe das Amtsgericht Offenbach mit Urteil vom 320 C 181/09 zutreffend – wenn auch nicht rechtskräftig – festgestellt.

Die Kläger beantragen,

den Beschluss der Wohnungserbbauberechtigtenversammlung der Beklagten vom 7.5.2011 zu Tagesordnungspunkt 9 „Vergleich mit dem Vorverwalter, der Firma ~~Coenen~~“ für unwirksam zu erklären,

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten behaupten, die im Versammlungsprotokoll zu TOP 9 vermerkten Ja-Stimmen seien in zulässiger Weise abgegeben worden. Insbesondere hätten sämtliche Vollmachten, auf deren Grundlage Stimmen abgegeben wurden, bestanden.

Der Erbbauberechtigte ~~Wassiljewa~~ habe insgesamt 13.543,47 Stimmen ausgeübt. Hiervon beruhten 2.419,57 Stimmen auf seinen eigenen Wohnungen. In der Versammlung habe er die in der vorgelegten Liste (Bl. 189-191 d.A.) genannten 141 Vollmachten vorgelegt, von denen die in der Liste gestrichenen 31 Vollmachten nicht berücksichtigt worden seien, da die betreffenden Erbbauberechtigten später eine andere Person bevollmächtigt hätten. Dabei handele es sich um die als Anlage B8 in Kopie vorgelegten Vollmachten (Bl. 192-288 d.A.).

Der Erbbauberechtigte ~~Günther~~ habe insgesamt 4.947,77 Stimmen ausgeübt. In der Versammlung habe er die in der vorgelegten Liste (Bl. 334 d.A.) genannten 50 Vollmachten im Original vorgelegt, von denen die in der Liste gestrichene Vollmacht bei der Abstimmung nicht berücksichtigt worden sei, da der betreffende Erbbauberechtigte später eine andere Person bevollmächtigt habe. Dabei handele es sich um die als Anlage B10 in Kopie vorgelegten Vollmachten (Bl. 390-333 d.A.).

Der Erbbauberechtigte ~~Wassiljewa~~ habe insgesamt 1.551,67 Stimmen ausgeübt. In der Versammlung habe die in der vorgelegten Liste (Bl. 334 d.A.) genannten 14 Vollmachten im Original vorgelegt. Dabei handele es sich um die als Anlage B12 in Kopie vorgelegten Vollmachten (Bl. 335-338 d.A.).

Der Erbbauberechtigte ~~Wassiljewa~~ habe insgesamt 1.140,12 Stimmen ausgeübt. Die in der vorgelegten Liste (Bl. 339 d.A.) genannten Vollmachten hätten in der Versammlung im Original vorgelegen. Dabei handele es sich um die als Anlage B14 in Kopie vorgelegten Vollmachten (Bl. 340-345 d.A.).

Der Erbbauberechtigte ~~Wassiljewa~~ habe insgesamt 6.002,96 Stimmen ausgeübt. Die in der vorgelegten Liste (Bl. 346 d.A.) genannten Vollmachten hätten in der Versammlung im Original vorgelegen. Dabei handele es sich um die als Anlage B16 in Kopie vorgelegten Vollmachten (Bl. 347-421 d.A.).

Der Erbbauberechtigte ~~Wassiljewa~~ habe insgesamt 2.173,93 Stimmen ausgeübt. Die in der vorgelegten Liste (Bl. 422 d.A.) genannten Vollmachten hätten in der Ver-

sammlung im Original vorgelegen. Dabei handele es sich um die als Anlage B18 in Kopie vorgelegten Vollmachten (Bl. 423-429 d.A.).

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 und begründet.

Ein Rechtsschutzbedürfnis für die Anfechtungsklage fehlt nicht deswegen, weil § 13 Abs. 2 der Teilungserklärung der Verwalterin den Abschluss jeglichen Rechtsgeschäfts für die Erbbauberechtigtegemeinschaft erlaubt. Für das Bestehen eventueller Schadensersatzansprüche gegen Dritte kann es einen Unterschied machen, ob der konkrete Wortlaut eines gerichtlichen Vergleiches ausdrücklich und mit gültigem Beschluss genehmigt wurde. Es besteht daher ein berechtigtes Interesse an der Entscheidung.

Auch in der Sache hat die Klage Erfolg. Der in der Versammlung vom 7.5.2012 zu TOP 9 gefasste Beschluss ist ungültig, da er nicht mit der Mehrheit der zulässigerweise abgegebenen Stimmen gefasst wurde.

Wie von den Parteien des Rechtsstreits zumindest impliziert, geht (auch) das Gericht davon aus, dass die Erbbauberechtigten ~~Hausmann, Einsiedler, Kogler, Kersch~~ und ~~Bachmann~~ zu denjenigen gehören, die in der Versammlung vom 7.5.2011 bei der Abstimmung über den Tagesordnungspunkt 9 mit „Ja“ gestimmt haben. Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass in den im Versammlungsprotokoll unter TOP 9 genannten 40.444,57 Ja-Stimmen die Stimmen enthalten sind, welche in den Anlagen B 7, B 9, B 11, B 13, B 15 und B 17 errechnet wurden.

Zur Überzeugung des Gerichts sind von diesen 40.444,57 Ja-Stimmen jedoch höchstens 32.736,03 feststellbar. Diese Zahl unterschreitet die im Protokoll zu TOP 9 festgehaltenen 35.519,94 Nein-Stimmen. Eine dem Beschlussantrag zustimmende Mehrheit bestand daher nicht.

Die Zahl von 32.736,03 Stimmen errechnet sich wie folgt: Von den 40.444,57 Ja-Stimmen, welche die Beklagten behaupten, sind mindestens 7.708,54 Stimmen abziehen. Denn diese Stimmen wurden auf Grundlage von Vollmachten abgegeben, deren Existenz sich auch aus dem Beklagtenvortrag nicht schlüssig ergibt. Die Beklagten haben zwar Vollmachtslisten (Anlagen B 7, B 9, B 11, B 13, B 15 und B 17) der Erbbauberechtigten ~~Hausmann, Einsiedler, Kogler, Kersch~~ und ~~Bachmann~~ vorgelegt, in welchen diese Stimmen enthalten sind. Die als Anlagenkonvolute B 8, B 10, B 12, B 14 B 16, und B 18 vorgelegten Vollmatskopien belegen die Existenz von Vollmachten für diese 7.708,54 Stimmen aber gerade nicht. In diesen Konvoluten fehlen Vollmachten für Stimmrechte im genannten Umfang. Die Summe von 7.708,54 Stimmen ergibt sich aus Folgendem:

4.006,91  
408,33  
1.087,68  
550,98

1.194,95  
459,69  
-----  
7.708,54

Hinsichtlich des Erbbauberechtigten ~~4006,91~~ ist mit Ausnahme der Wohnung Nr. 386 – diese Wohnung ist in der Liste nicht enthalten – die Feststellung der Kläger zutreffend, dass für die von den Klägern aufgezählten und in der Liste (Anlage B 7) enthaltenen Wohnungen keine Vollmachten vorgelegt wurden. Dies betrifft (nur) 4.006,91 Stimmen.

Hinsichtlich des Erbbauberechtigten ~~408,33~~ ist die Feststellung der Kläger zutreffend, dass für die in der Liste (Anlage B 9) enthaltenen Wohnungen Nr. 65, 122, 337 und 1003 keine Vollmachten vorgelegt wurden. Dies betrifft 408,33 Stimmen.

Hinsichtlich des Erbbauberechtigten ~~1.087,68~~ ist die Feststellung der Kläger zutreffend, dass für die in der Liste (Anlage B 11) enthaltenen Wohnungen Nr. 71, 366, 417, 422, 437, 445, 485, 505 keine Vollmachten vorgelegt wurden. Auch für die Wohnung Nr. 1010 fehlt eine Vollmacht. Deren Existenz bestreiten die Kläger aber offensichtlich nicht. Der Vortrag betrifft daher 1.087,68 Stimmen.

Hinsichtlich des Erbbauberechtigten ~~550,98~~ ist die Feststellung der Kläger zutreffend, dass für die in der Liste (Anlage B 13) enthaltenen Wohnungen Nr. 628, 629, 934, 954, 963, 967 keine Vollmachten vorgelegt wurden. Dies betrifft 550,98 Stimmen.

Hinsichtlich des Erbbauberechtigten ~~1.194,95~~ ist die Feststellung der Kläger zutreffend, dass für die in der Liste (Anlage B 15) enthaltenen Wohnungen Nr. 184, 200, 271, 287, 444, 475, 546, 594, 611, 616, 639, 706 und 790 keine Vollmachten vorgelegt wurden. Die Wohnung mit der Nr. 631 ist hingegen auch in der Liste nicht genannt. Allerdings fehlen auch für die zuletzt genannten Wohnungen Nr. 724, 758, und 768 Vollmachten, und die oben noch gestrichene Wohnung Nr. 808 ist unten ein zweites Mal aufgeführt. Insoweit bestreiten die Kläger aber offensichtlich den Vortrag der Beklagten nicht. Ihr Vortrag betrifft daher (nur) 1.194,95 Stimmen.

Hinsichtlich des Erbbauberechtigten ~~459,69~~ ist die Feststellung der Kläger zutreffend, dass für die in der Liste (Anlage B 17) enthaltenen Wohnungen Nr. 59, 416, 436, 492 und 779 keine Vollmachten vorgelegt wurden. Soweit auch Vollmachten für die in der Liste zuletzt aufgeführten 6 Wohnungen Nr. 181, 396, 663, 679, 964, und 991 fehlen, wird davon ausgegangen, dass die Kläger diesbezüglich den Vortrag der Beklagten nicht bestreiten. Ihr Vortrag betrifft daher 459,69 Stimmen.

Hinzu kommt, dass auch die Existenz der Vollmachten der damaligen Verwalterin ~~4.028~~ – ob der Beschluss, mit welchem diese zum ersten Mal zur Verwalterin bestellt wurde, nichtig war, kann dahingestellt bleiben – nicht festgestellt werden kann, was sich prozessual ebenfalls zu Lasten der Beklagten auswirkt, da die Beklagten insoweit eine sekundäre Darlegungslast trifft. Dies betrifft nach dem Vortrag der Kläger weitere 4.028 Stimmen.

Die Klage wurde auch fristgerecht erhoben (§ 46 Abs. 1 WEG). Die Klageschrift ist am 6.6.2011 und somit binnen eines Monats ab Beschlussfassung beim Amtsgericht Offenbach eingegangen. Den Beklagten wurde die Klageschrift demnächst nach deren Eingang beim Gericht zugestellt (§ 167 ZPO). Eine von den Klägern zu verantwortende

Verzögerung ist nicht ersichtlich. Die 16.6.2011 angeforderte Kostenvorauszahlung haben sie am 29.6.2011 erbracht. Die Klage ist auch fristgerecht begründet worden. Dies ist schon in der Klageschrift geschehen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 ZPO.

Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 49a, 48 GKG, 3 ZPO. Das Interesse der Parteien an der Entscheidung beläuft sich angesichts der genehmigten Vergleichssumme auf 25.000,- Euro. Die Hälfte hiervon sind 12.500,- Euro. Dass das Fünffache des Interesses der Kläger darunter liege, wurde nicht vorgetragen.

Bernard,  
Richter