

Amtsgericht Offenbach am Main  
**Aktenzeichen: 330 C 8/11**  
Es wird gebeten, bei allen Eingaben das  
vorstehende Aktenzeichen anzugeben

**Verkündet laut Protokoll am:**  
29.06.2012

Hunkel, Justizangestellte  
UrkundsbeamtIn-/beamter der Geschäftsstelle



## Im Namen des Volkes Urteil

In dem Rechtsstreit

~~\_\_\_\_\_~~

Kläger

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte ~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~

gegen

alle, mit Ausnahme des Klägers im Zeitpunkt der Rechtshängigkeit im GB eingetragenen  
Erbbauberechtigten der Erbbauberechtigtengemeinschaft ~~\_\_\_\_\_~~ u.a.,  
~~\_\_\_\_\_~~ gemäß der anliegenden Liste

Beklagte

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt ~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~

hat das Amtsgericht Offenbach am Main durch den Richter Bernard im schriftlichen Ver-  
fahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO aufgrund der bis zum 18. Juni 2012 eingereichten  
Schriftsätze **für Recht erkannt:**

Die Beschlüsse der Wohnungserbbauberechtigtenversammlung vom  
11.12.2010 zu TOP 14.2 und TOP 14.3 werden für ungültig erklärt.

Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten dürfen die Vollstreckung  
durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 120 % der des voll-  
streckbaren Betrages abwenden, wenn er nicht der Kläger vor der Vollstre-  
ckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages  
leistet.

Der Streitwert wird auf 3.000,- Euro festgesetzt.

## Tatbestand

Der Kläger wendet sich mit der Anfechtungsklage gegen zwei in der Wohnungserbbauberechtigtenversammlung vom 11.12.2010 gefasste Beschlüsse, mit welchen Herr ~~XXXXXXXXXX~~ zum Mitglied des Verwaltungsbeirats sowie zu dessen Vorsitzenden gewählt wurde.

In der Teilungserklärung der Gemeinschaft ist unter § 12 Abs. 2 S. 2 und 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 klägerseits vorgelegten Auszug aus der Teilungserklärung vom 29.2.1972 (Bl. 58-69 d.A.) Bezug genommen.

Die Beklagte Frau ~~XXXXXX~~ ist Erbbauberechtigte der Wohnungen mit den Nummern 148, 162, 217, 296, 460, 577, 727, 767 und 996. Auf diese Wohnungen entfallen 744,04 Stimmenanteile.

Der Beklagte ~~XXXXXXXXXX~~ ist Erbbauberechtigter der Wohnungen mit den Nummern 181, 396, 663, 679, 964 und 991. Auf diese Wohnungen entfallen 599,53 Stimmenanteile.

Der Beklagte ~~XXXXXXXXXX~~ ist Erbbauberechtigter der Wohnung Nr. 594. Auf diese Wohnung entfallen 103,75 Stimmenanteile.

Der Beklagte ~~XXXXXXXXXX~~ ist Erbbauberechtigter der Wohnung Nr. 1010. Auf diese Wohnung entfallen 103,75 Stimmenanteile.

Der Beklagte ~~XXXXXXXXXX~~ ist Erbbauberechtigter der Wohnungen mit den Nummern 617, 758, 768. Auf diese Wohnungen entfallen 301,73 Stimmenanteile.

Der Beklagte ~~XXXXXXXXXX~~ ist Erbbauberechtigter der Wohnungen Nr. 121, 161, 723, 799. Auf diese Wohnungen entfallen 318,20 Stimmenanteile.

Der Beklagte ~~XXXXXXXXXX~~ ist Erbbauberechtigter der Wohnungen mit den Nummern 25, 35, 68, 141, 149, 197, 210, 213, 241, 246, 294, 297, 340, 348, 352, 506, 544, 552, 583, 671, 700, 703, 728, 743, 775, 792, 796, 809, 820, 831 und 1008. Auf diese Wohnungen entfallen 2.633,56 Stimmenanteile.

Der Beklagte ~~XXXXXXXXXX~~ ist Erbbauberechtigte der Wohnungen mit den Nummern 69, 229, 349, 653, 786, 844, 847, 911, 942. Auf diese Wohnungen entfallen 785,48 Stimmenanteile.

Der Beklagte ~~Ernst~~ ist Erbbauberechtigter der Wohnungen Nr. 54, 227, 652, 683, 732, 871, 899, 930, 945, 949 und 951. Auf diese Wohnungen entfallen 1.006,01 Stimmenanteile.

In der Versammlung vom 25.9.2004 beschlossen die Erbbauberechtigten eine Geschäftsordnung für den Verwaltungsbeirat. § 1 dieser Geschäftsordnung lautet wie folgt:

„§ 1 Wahl der Verwaltungsbeiratsmitglieder

Auf Vorschlag der Erbbauberechtigten-Gemeinschaft werden 3 Eigentümer mit Stimmenmehrheit in den Verwaltungsbeirat gewählt. Sie müssen unabhängig sein und dürfen weder bei der Erbbauberechtigten-Gemeinschaft noch bei der Verwaltung beschäftigt sein.

Zuerst wird der Beirats Vorsitzende und dann die 2 Verwaltungsbeirats Beisitzer. Die Mitglieder des Verwaltungsbeirates gelten jeder für sich, in Fällen der Notwendigkeit, solange Zustellungsbevollmächtigte bis ein ordnungsgemäßer neu-gewählter Beirat sie ersetzt.“

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die am 25.9.2004 beschlossene Geschäftsordnung Bezug genommen (Bl. 243-245 d.A.).

Der Wohnungserbbauberechtigte ~~Ernst~~ war bis Ende des Jahres 2011 als Berater der bis dahin amtierenden Verwalterin der Wohnungserbbauberechtigten-Gemeinschaft, der ~~Ernst~~ tätig. Die von ihm hierfür aufgewendete Arbeitszeit betrug etwa 4 Stunden am Tag. Er erhielt dafür eine Pauschalvergütung.

In der Erbbauberechtigtenversammlung vom 20.11.2010 war eine Mehrheit der Erbbauberechtigtenanteile nicht vertreten. Die Verwalterin lud daher mit Einladungsschreiben, auf welches Bezug genommen wird (Bl. 48 d.A.), zu einer Wiederholungsversammlung am 11.12.2010.

Gemäß dem Konzept der damaligen Verwalterin zur Bewältigung einer Erbbauberechtigtenversammlung mit mehreren hundert Wohnungen erfasste diese die schriftlich erteilten Vollmachten verschiedener Erbbauberechtigter bereits vor der Versammlung vom 11.12.2010. Hierzu wird zumindest ein Teil dieser Vollmachten schon vor der Versammlung in Aktenordnern abgelegt. Dies geschah in dem Büro der Verwalterin in ~~Ernst~~.

Anlässlich der Versammlung vom 11.12.2010 wurde in einer „Eigentümerliste“, auf welche Bezug genommen wird (Bl. 75-131 d.A.), das Vertretensein eines Erbbauberechtigten dadurch gekennzeichnet, dass hinter dessen Namen eine Unterschrift gesetzt wurde. Bei den durch persönliche Anwesenheit vertretenen Erbbauberechtigten geschah dies durch die eigene Unterschrift. Hinter dem Namen eines nicht persönlich anwesenden Erbbauberechtigten unterschrieb diejenige Person, welche für sich in Anspruch nahm, von dem betroffenen Erbbauberechtigten zur Abgabe von dessen Stimmen bevollmächtigt zu sein.

Im Protokoll der Versammlung vom 11.12.2010 wurde zu Beginn festgehalten, dass die Versammlung mit 74.579,04/100.000,00 vertretenen Miteigentumsanteilen beschlussfähig sei.

Zu TOP 1 (Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit) wurde u.a. folgendes festgehalten:

„Gruppe I.  
Wohnungsgesellschaft ~~Wohnungsgesellschaft~~ 8.246,74 Stimmen  
~~Wohnungsgesellschaft~~ ~~Wohnungsgesellschaft~~ ~~Wohnungsgesellschaft~~ 1.213,71 Stimmen  
~~Wohnungsgesellschaft~~ 2.449,86 Stimmen  
~~Wohnungsgesellschaft~~ 10.151,97 Stimmen  
~~Wohnungsgesellschaft~~ 9.801,77 Stimmen  
ab TOP 7 (9.973,23) Stimmen  
-----  
31.864,05 Stimmen (32.035,51)

Gruppe II.  
~~Wohnungsgesellschaft~~ 3.663,51 Stimmen  
~~Wohnungsgesellschaft~~ 15.535,51 Stimmen  
~~Wohnungsgesellschaft~~ ~~Wohnungsgesellschaft~~ 751,91 Stimmen  
Herr ~~Wohnungsgesellschaft~~ 1.673,86 Stimmen  
Frau ~~Wohnungsgesellschaft~~ 1.150,86 Stimmen  
~~Wohnungsgesellschaft~~ 887,79 Stimmen  
~~Wohnungsgesellschaft~~ ~~Wohnungsgesellschaft~~ 2.389,80 Stimmen  
~~Wohnungsgesellschaft~~ 1.664,89 Stimmen  
~~Wohnungsgesellschaft~~ 1.763,82 Stimmen  
~~Wohnungsgesellschaft~~ 799,01 Stimmen  
~~Wohnungsgesellschaft~~ 3.404,90 Stimmen  
~~Wohnungsgesellschaft~~ 5.529,65 Stimmen  
-----  
39.215,51 Stimmen

Gruppe III.  
Streubesitz: 3.499,48 Stimmen“

Zu TOP 14 wurden in der Versammlung vom 11.12.2010 u.a. die folgenden Beschlüsse gefasst:

TOP 14.2: „Die Erbbauberechtigten wählen Herrn ~~Wohnungsgesellschaft~~ ~~Wohnungsgesellschaft~~ in den Verwaltungsbeirat der WEG ~~Wohnungsgesellschaft~~.  
Mehrheitlich bei 42.195,36 Ja-Stimmen, 14.347,76 Nein-Stimmen und 18.207,38 Enthaltungen angenommen.“

TOP 14.3: „Die Erbbauberechtigten wählen Herrn ~~Wohnungsgesellschaft~~ ~~Wohnungsgesellschaft~~ zum Beiratsvorsitzenden der WEG ~~Wohnungsgesellschaft~~.  
Einstimmig bei 74.750,50 Ja-Stimmen angenommen.“

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Protokollabschrift der Versammlung vom 11.12.2010 (Bl. 24-32 d.A.) Bezug genommen.

Der Kläger forderte die damalige Verwalterin mit Schreiben vom 20.12.2010, auf welches Bezug genommen wird (Bl. 70 d.A.), dazu auf, ihm Gelegenheit zur Überprüfung aller Unterlagen der Versammlung vom 11.12.2010 zu geben, insbesondere der Anwesenheits- und Vollmachtsliste sowie der Vollmachtskopien. Mit Schreiben vom

26.12.2010, auf welches Bezug genommen wird (Bl. 71 d.A.), schlug die damalige Verwalterin drei Termine zur Einsichtnahme vor. Der Kläger nahm einen dieser Termine wahr und stellte hierbei fest, dass sich in den Akten der Verwalterin, welche ihm zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt wurden, nur eine erheblich geringere Zahl von schriftlichen Vollmachten befand, als aufgrund der Feststellungen der Versammlung zu erwarten waren. So befanden sich in den Akten lediglich 81 Vollmachten mit insgesamt 9.513,59 Stimmanteilen. Vollmachten, welche an die im Protokoll der Versammlung unter der Bezeichnung „Gruppe II.“ zusammengefassten Personen erteilt worden waren, fand der Kläger in den Akten lediglich in Höhe von 999,78 Stimmrechten vor.

Im Termin vom 18.5.2012 hat das Gericht Beweis durch Vernehmung des Zeugen ~~\_\_\_\_\_~~ erhoben. Es hat außerdem die Erbbauberechtigten ~~\_\_\_\_\_~~, ~~\_\_\_\_\_~~, ~~\_\_\_\_\_~~, und ~~\_\_\_\_\_~~ informatorisch angehört. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme sowie der Aussagen der befragten Erbbauberechtigten wird auf die Niederschrift der öffentlichen Verhandlung vom 18.5.2012 Bezug genommen (Bl. 278-282 und Bl. 299-303 d.A.).

Das Gericht hat mit Zustimmung der Parteivertreter das schriftliche Verfahren § 128 Abs. 2 ZPO angeordnet. Den Termin, bis zu dem Schriftsätze eingereicht werden können, hat es auf den 18.6.2012 bestimmt.

Der Kläger beantragt,

die Beschlüsse der Wohnungserbbauberechtigtenversammlung vom 11.12.2010 zu TOP 14.2 und TOP 14.3 für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten behaupten, die im Protokoll der Versammlung vom 11.12.2010 festgehaltenen Stimmrechte entsprächen den Tatsachen. Insbesondere die unter „Gruppe II“ festgehaltenen Stimmen beruhten teils auf eigenen Stimmrechten der dort genannten Erbbauberechtigten, teils auf diesen von anderen Erbbauberechtigten erteilten Vollmachten. Vollmachten seien den Personen der „Gruppe II“ nicht nur in Höhe von 999,78 Stimmenanteilen erteilt worden, sondern in einem weit darüber hinausgehenden Umfang. Wegen der weiteren Einzelheiten des Vortrags der Beklagten hierzu wird auf die beiden Schriftsätze vom 16.5.2012 (Bl. 283-298 d.A.) Bezug genommen.

### Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig und begründet.

1. Die Klage wurde unter Wahrung der Anfechtungsfrist erhoben. Die Klageschrift ist am 10.1.2011 beim Amtsgericht Offenbach eingegangen, somit binnen eines Monats nach der Versammlung vom 11.12.2010, in welcher die angefochtenen

Beschlüsse gefasst wurden. Dass die Klageschrift dem Zustellungsvertreter der Beklagten erst am 23.2.2011 zugestellt wurde, ist unschädlich, da die Klage damit noch demnächst nach deren Eingang beim Gericht zugestellt wurde (§ 167 ZPO). Eine vom Kläger zu verantwortende Verzögerung ist nicht ersichtlich. Die am 14.1.2011 angeforderte Kostenvorauszahlung wurde bereits am 31.1.2011 entrichtet.

Die Klage ist auch fristgerecht mit Schriftsatz vom 9.2.2011, welcher am 10.2.2011 beim Amtsgericht Offenbach einging, begründet worden.

2. Der Beschluss zu TOP 14.2. über die Wahl des Beklagten ~~XXXXX~~ zum Mitglied des Verwaltungsbeirates ist für ungültig zu erklären, weil er nicht mit der erforderlichen Stimmenmehrheit ergangen ist (§ 29 Abs. 1 S. 1 WEG).

a) Wie von den Parteien des Rechtsstreits auch zumindest implizit vorgetragen, geht das Gericht davon aus, dass sich die Zahl der zu TOP 14.2 festgehaltenen Ja-Stimmen in Höhe von 42.195,36 aus den Stimmen derjenigen Personen zusammensetzt, welche im Protokoll als „Gruppe II“ (mit 39.215,51 Stimmen) bezeichnet wurden, sowie aus weiteren Stimmen aus der als „Gruppe III“ (mit 3499,48 Stimmen) bezeichneten Personengruppe.

Zur Überzeugung des Gerichts sind für die im Protokoll der Versammlung vom 11.12.2010 als „Gruppe II“ bezeichneten Personen nicht die im Protokoll festgehaltenen 39.215,51 Stimmenanteile, sondern lediglich 11.477,82 Stimmenanteile feststellbar. Diese Zahl unterschreitet die im Protokoll zu TOP 14.2 festgehaltenen 14.347,76 Nein-Stimmen. Eine Beschlussmehrheit für den unter TOP 14.2 zur Abstimmung gestellten Beschlussantrag war daher nicht gegeben.

Die Zahl von 11.477,82 Stimmen errechnet sich wie folgt:

7.498,63
999,78
2.979,85
-----
11.477,82

7.498,63 Stimmen ergeben sich aus der Addition der Stimmenanteile, welche folgende Erbbauberechtigte (der „Gruppe II“) aufgrund eigener Wohnungen ausüben durften:

744,04	<del>XXXXX</del>
599,53	<del>XXXXX</del>
103,75	<del>XXXXX</del>
103,75	<del>XXXXX</del>
301,73	<del>XXXXX</del>
318,20	<del>XXXXX</del>
2.633,56	<del>XXXXX</del>
785,48	<del>XXXXX</del>
1.006,01	<del>XXXXX</del>
902,58	<del>XXXXX</del>
-----	
7.498,63	

Hierin sind 902,58 Stimmen von Frau [REDACTED] berücksichtigt, obwohl der Beklagtenvortrag nicht erkennen lässt, ob diese insoweit Erbbauberechtigte oder nur Bevollmächtigte ist. Die Stimmen des Beklagten [REDACTED] blieben unberücksichtigt, weil dessen Name im Protokoll unter „Gruppe II“ nicht genannt ist.

Zu den 7.498,63 eigenen Stimmen der „Gruppe II“ kommen diejenigen 999,78 Stimmenanteile aufgrund von Vollmachten, welche an Personen der „Gruppe II“ erteilt wurden und vom Kläger in den Verwalterakten aufgefunden wurden.

Hinzuzurechnen waren außerdem 2.979,85 Stimmen aus der „Gruppe III“ (Streubesitz). Von den im Protokoll unter „Gruppe III“ festgehaltenen 3.499,48 Stimmanteilen wurden gemäß der folgenden Rechnung lediglich 2.979,85 Stimmen als Ja-Stimmen zu TOP 14.2 berücksichtigt:

42.195,36	Ja-Stimmen für TOP 14.2. gemäß Versammlungsprotokoll
- 39.215,51	Stimmen der „Gruppe II“ gemäß Versammlungsprotokoll
-----	
2.979,85	Ja-Stimmen der „Gruppe III“.

b) Die Differenz zwischen den im Protokoll festgehaltenen 42.195,36 Ja-Stimmen für TOP 14.2 und den vom Gericht festgestellten 11.477,82 Ja-Stimmen beruht im Wesentlichen auf der Differenz zwischen der beklagtenseits behaupteten Zahl an Vollmachten, welche den der „Gruppe II“ angehörenden Personen erteilt worden sein sollen, und der Zahl an Vollmachten für diese Personen, welche vom Kläger in den Verwalterakten aufgefunden wurden. Der Kläger hat ausgeführt, er habe bei seiner Einsichtnahme in die Verwalterakten in der Anwesenheitsliste für die im Versammlungsprotokoll der „Gruppe II“ zugeordneten Personen lediglich Vollmachten für 999,78 Stimmen aufgefunden. Die Beklagten haben diesen Zustand der Verwalterakten im Zeitpunkt der Einsichtnahme durch den Kläger nicht bestritten.

Vor diesem Hintergrund oblag es hier ausnahmsweise den Beklagten, darzulegen und zu beweisen, dass die im Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung vom 11.12.2010 festgehaltene Stimmenmehrheit auch tatsächlich bestanden hat, insbesondere dass die behauptete Zahl an Vollmachten tatsächlich erteilt wurde. Darlegungspflichtig für das Vorliegen der von ihm behaupteten Anfechtungsgründe ist im Rahmen einer Anfechtungsklage zwar grundsätzlich der Kläger. Angesichts der detaillierten Ausführungen des Klägers in dessen Schriftsatz vom 9.2.2011 zu den Feststellungen, welche er aufgrund seiner Einsichtnahme in die Verwalterakten machen konnte, traf die Beklagten jedoch eine sekundäre Darlegungs- und Beweispflicht. Denn weiterer Vortrag als die vom Kläger bereits geleistete Aufstellung der von ihm nachvollzogenen Stimmrechte, insbesondere der von ihm in den Verwalterakten aufgefundenen Vollmachten, kann von ihm nicht erwartet werden. Andere Informationen, als diejenigen, welche er durch die Einsichtnahme in die Verwalterakten gewinnen konnte, waren von ihm nicht zu erlangen. Es lag daher im prozessualen Verantwortungsbereich der Beklagten, den Behauptungen des Klägers durch substantiierten Vortrag entgegenzutreten und insbesondere darzulegen und zu beweisen, dass auch die nicht in den Verwalterakten auffindbaren Vollmachten entgegen dem Vortrag des Klägers tatsächlich erteilt wurden. Dies gilt umso mehr, als die Verwalterin der Erbbauberechtigtenengemeinschaft gemäß § 12 Abs. 2 der Teilungserklärung ausdrücklich dazu verpflichtet war, sämtliche Vollmachten in den Verwaltungsakten bereitzuhalten.

c) Für die im Behauptung, die im Versammlungsprotokoll als Ja-Stimmen festgehaltenen 42.195,36 Stimmanteile seien, auch soweit sie auf angeblichen Vollmachten beruhen, in der Versammlung vom 11.12.2010 tatsächlich vertreten gewesen waren die Beklagten beweispflichtig. Soweit seitens der Beklagten in den beiden Schriftsätzen vom 16.5.2012 hierzu auch zahlenmäßig nähere Ausführungen gemacht wurden, geht hinsichtlich der dort behaupteten Vollmachten bereits aus dem vorherigen Vortrag des Klägers seine Absicht hervor, auch dies bestreiten zu wollen (§ 138 Abs. 3 ZPO). Dass der Schriftsatz des Klägers vom 16.6.2012 erst nach Ablauf der Schriftsatzfrist (§ 128 Abs. 2 ZPO) beim Gericht einging, ist daher unerheblich.

Den Beweis, dass die von der „Gruppe II“ in Anspruch genommenen Vollmachten auch tatsächlich bestanden, haben die Beklagten nicht erbracht. Sie haben insoweit ausschließlich dadurch Beweis angetreten, dass sie den im Termin vom 18.5.2012 vernommenen Zeugen ~~XXXXXX~~ benannten. Bei den im Schriftsatz vom 11.1.2005 neben Herrn ~~XXXXXX~~ ebenfalls als Zeugen benannten Personen handelt es sich um Erbbauberechtigte, welche nur jeweils als Partei des Rechtsstreits angehört werden konnten.

Weder die Aussage des Zeugen ~~XXXXXX~~ noch der weitere Vortrag der Beklagtenseite haben das Gericht davon überzeugt, dass die in Anspruch genommenen Vollmachten auch tatsächlich erteilt wurden (§ 286 ZPO).

Die Vernehmung des Zeugen ~~XXXXXX~~ hat das Gericht schon deswegen nicht davon überzeugt, dass die behaupteten Vollmachten tatsächlich erteilt wurden, weil dieser nur allgemeine Aussagen zu der Vorgehensweise der Verwalterin machen konnte, nicht aber zu der Frage, welche konkreten Vollmachten erteilt wurden oder in den Akten vorhanden waren.

Soweit vom Gericht auch die Aussagen der informatorisch angehörten Beklagten berücksichtigt werden konnten, waren auch auf dieser Grundlage keine konkreten Erkenntnisse für die Erteilung von Vollmachten zu erzielen, da die Aussagen dieser Erbbauberechtigten ebenso unergiebig waren wie die Aussage des Zeugen ~~XXXXXX~~.

Weitere Beweismittel wurden von den Beklagten nicht angeboten. Insbesondere wurden die behaupteten Vollmachten weder vorgelegt noch deren Vorlage als Urkunde angeboten.

3. Der Beschluss zu TOP 14.3 ist für ungültig zu erklären, da er auf dem Mangel des Beschlusses zu TOP 14.2. gleichermaßen beruht. Denn zum Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates hätte der Beklagte ~~XXXXXX~~ ohne eine vorherige Wahl zum Mitglied des Beirats nicht gewählt werden können.

4. Darüber hinaus verstoßen die Beschlüsse zu TOP 14.2 und TOP 14.3 auch gegen § 1 der Geschäftsordnung des Verwaltungsbeirates. Nach dieser Bestimmung müssen die Mitglieder des Verwaltungsbeirates unabhängig sein und dürfen weder bei der Erbbauberechtigtenengemeinschaft noch bei der Verwaltung beschäftigt sein. Herr ~~XXXXXX~~ war zum Zeitpunkt der Versammlung vom 11.12.2010 jedoch bei der Verwaltung beschäftigt. Er übte bis zum 31.12.2011 eine Beratungstätigkeit

für die bis dahin als Verwalterin amtierende ~~Mag. Elisabeth Wimmer~~ ~~Mag. Elisabeth Wimmer~~ aus, welche vier Arbeitsstunden am Tag erreichte und von der Verwalterin pauschal vergütet wurde.

Dass die Geschäftsordnung des Verwaltungsbeirates vom Kläger erst nach Ablauf der Anfechtungsbegründungsfrist (§ 45 Abs. 1 WEG) vorgelegt wurde, schließt die Berücksichtigung dieses Vortrags nicht aus. Denn der Umstand, dass Herr ~~Mag. Bernhard~~ ~~Mag. Bernhard~~ für die ~~Verwaltung des Unternehmens~~ ~~Verwaltung des Unternehmens~~ tätig war, wurde noch binnen der Anfechtungsbegründungsfrist, nämlich mit Schriftsatz vom 9.2.2011, welcher beim Amtsgericht Offenbach am 10.2.2011 einging, vorgetragen. Gemäß der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist weiterer Vortrag zu Anfechtungsgründen auch nach Ablauf der Begründungsfrist noch möglich, wenn der Lebenssachverhalt, auf den die Anfechtungsklage gestützt wird, sich in seinem wesentlichen Kern aus den innerhalb der Frist eingegangenen Schriftsätzen selbst ergibt (BGH, NJW 2009, 999). Dies ist hier der Fall.

5. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

6. Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 49a, 48 GKG, 3 ZPO.

Bernard,  
Richter