

Richterin am Landgericht Sparrer
Richter am Landgericht Dr. Zscheschack

am 06.08.2015 beschlossen:

Die Beklagten werden darauf hingewiesen, dass die Kammer beabsichtigt, die Berufung gem. § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen.

Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen **3 Wochen**, die Beklagten mögen binnen genannter Frist auch mitteilen, ob die Berufung zurückgenommen wird.

GRÜNDE:

!

Mit der Anfechtungsklage begehrt der Kläger die Ungültigerklärung der auf der Erbbau-berechtigtenversammlung vom 11.12.2010 zu den Tagesordnungspunkten 14.2 und 14.3 gefassten Beschlüsse über die Wahl des Erbbauberechtigten ~~XXXXXX~~ in den Verwaltungsbeirat (TOP 14.2) und anschließend zum Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates (TOP 14.13).

Der Kläger hat behauptet, dass die Wahl des Eigentümers ~~XXXXXX~~ in den Verwaltungsbeirat zum einen nicht mit der erforderlichen Mehrheit zu Stande gekommen sei, da bei der Wahl Stimmen berücksichtigt worden seien, ohne dass eine entsprechende ordnungsgemäße Vollmacht erteilt und/oder vorgezeigt worden sei. Zum anderen entspreche die Wahl nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil der Erbbauberechtigte ~~XXXXXX~~ aufgrund seiner Beratertätigkeit für die damalige Hausverwaltung ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXX~~ selbst Teil der Verwaltung gewesen sei. Zum Dritten sei den Erbbauberechtigten in der Versammlung die Prüfung der Vollmachten durch Einsichtnahme verwehrt worden.

~~XXXXXX~~ hat in seiner informatorischen Anhörung erklärt, als Berater freiberuflich für die Verwaltung bis zu ihrer Abberufung Ende des Jahres 2011 tätig gewesen zu sein. Er habe

etwa 4 h pro Arbeitstag für die Verwaltung gearbeitet. Er habe dafür eine Pauschalvergütung erhalten. Unstreitig war der Erbbauberechtigte ~~XXXXXXXXXX~~ in dem Verwaltungsbüro in der Erbbauberechtigten Anlage tätig, er vertrat die Verwalterin gegenüber Dritten und hatte auch eine E-Mail Anschrift über die Verwalterin.

Die Beklagten haben Unregelmäßigkeiten bei der Vollmachtsvorlage und-Prüfung bestritten. Sie meinen, dass angesichts der Wahl zum Verwaltungsbeiratsvorsitzenden, die nach dem Protokoll einstimmig erfolgt ist, was nach der Behauptung der Beklagten der Wahrheit entspricht, von einem Interessenkonflikt durch die Tätigkeit für die Verwaltung nicht ausgegangen werden könne. Überdies sei ~~XXXXXXXXXX~~ nur freiberuflich tätig gewesen und kein Angestellter.

Eine Einsichtnahme in die Vollmachten sei während der Versammlung nicht verwehrt worden. Unstreitig wies der Geschäftsführer der Verwalterin den von dem Erbbauberechtigten ~~XXXXXX XXXXX~~ an die Verwaltung herangetragenen Wunsch auf Einsicht in die Vollmachten und Prüfung der Vollmachten für die Versammlung vom 11.12.2010 mit E-Mail vom 8.12.2010 aus organisatorischen Gründen zurück. Insoweit wird auf die Anlage habe HRW 26, Bl. 105 d.A., Bezug genommen.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils verwiesen.

Das Amtsgericht hat die Beschlüsse der Wohnungserbbauberechtigtenversammlung zu den Tagesordnungspunkten 14.2 und 14.3 für ungültig erklärt, weil die Wahl zum Mitglied des Verwaltungsbeirates nicht mit der erforderlichen Stimmenmehrheit erfolgt sei. Weil die Wahl zum Verwaltungsbeiratsmitglied ungültig sei, folge daraus die Ungültigkeit der Wahl zum Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates, da diese ohne die vorangegangene Wahl in den Verwaltungsbeirat nicht möglich gewesen sei.

Das Amtsgericht hat die Beschlüsse auch deshalb für ungültig gehalten, da sie gegen § 1 der Geschäftsordnung des Verwaltungsbeirates verstießen, der vorsieht, dass Verwaltungsbeiratesmitglieder weder bei der Erbbauberechtigtengemeinschaft noch bei der Verwaltung beschäftigt sein dürften.

Die Beklagten haben das Urteil mit frist- und formgerecht eingelegte Berufung angegriffen. Wiederholen im Wesentlichen ihr erstinstanzliches Vorbringen.

Der Kläger verteidigt das erstinstanzliche Urteil.

Die Berufung hat keine Aussicht auf Erfolg. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordert sie zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung der Kammer aufgrund mündlicher Verhandlung.

Dabei kann dahingestellt bleiben, ob und in welchem Maße Vollmachten vorgezeigt wurden oder nicht.

Denn die Beschlüsse sind bereits deshalb für ungültig zu erklären, weil die Wahl des Erbbauberechtigten ~~XXXXXX~~ nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen hat.

~~XXXXXX~~ war als Berater der Verwalterin tätig. Diese Tätigkeit übte er in deren Räumen aus. Damit war er erkennbar in die Verwaltungstätigkeit integriert.

Diese Tätigkeit schloss seine Wahl zum Verwaltungsbeiratsmitglied aus. Dabei kommt es nicht auf die Geschäftsordnung des Verwaltungsbeirates an, so dass es unerheblich ist, dass auf die Geschäftsordnung nicht bereits in der Anspruchsbegründung hingewiesen worden ist.

Denn mit ausreichender Deutlichkeit hat der Kläger bereits in der Anspruchsbegründung auf den seiner Meinung nach bestehenden Interessenkonflikt aufgrund der Tätigkeit ~~XXXX~~ ~~XXXX~~ für die Verwaltung hingewiesen.

Diese Bedenken hält das Berufungsgericht für durchschlagend. Denn das Amt des Verwalters und des Verwaltungsbeirates sind inkompatibel (Jennißen-Hogenschurz, WEG, § 29 Rn. 11; Bärmann-Merle, WEG, § 29 Rnr 13). Denn Aufgabe des Verwaltungsbeirates ist es nämlich u.a., die Tätigkeit des Verwalters gemäß § 29 Abs. 3 WEG zu prüfen.

~~XXXXXX~~ war zwar als freiberuflicher Berater kein leitender Angestellter des Verwalters, so dass der Beschluss nicht bereit deshalb nichtig wäre.

Die Interessenkollision liegt jedoch auf der Hand. Wenn ein Verwaltungsbeiratsmitglied von dem Verwalter dafür bezahlt wird, dass dieses für ihn Verwaltungstätigkeit ausübt, fehlt es an der nötigen Distanz, um eine wirksame Kontrolle durchführen zu können. Denn dann müsste das Verwaltungsbeiratsmitglied das kontrollieren, was es selbst geraten oder ausgeführt hat.

Weiterer Grund für eine Unwirksamkeit der angefochtenen Beschlüsse könnte hier, dies war in erster Instanz kein Thema des Rechtsstreits, auch ein formeller Mangel wegen der

Verweigerung der Einsicht in die Vollmachten sein. Insoweit wird auf die Entscheidung der Kammer in der Sache 2/13 S 35/13 vom 8.4.2015 verwiesen.

Darauf kommt es aber letztlich ebenso wie auf die Frage, ob eine Stimmenmehrheit vorgelegen hat oder nicht, nicht an, weil die Berufung bereits deshalb unbegründet ist, weil die Wahl ~~unzureichend~~ genügenden nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach.

Aus diesen Gründen verspricht die Berufung keine Aussicht auf Erfolg.

Rodrian

Sparrer

Dr. Zschieschack

Beglaubigt
Frankfurt am Main, 11. AUG. 2019

Wilhelm, Justizfachangestellter
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

