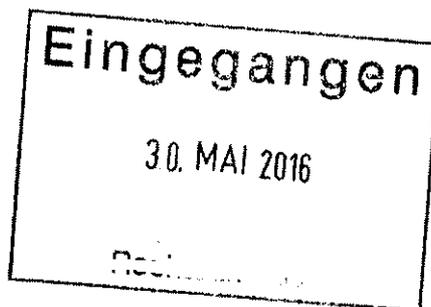


Aktenzeichen: 2-13 S 1/13

(Amtsgericht Offenbach am Main,
Az.: 310 C 57/12)

Schwartz, Justizfachangestellte
Urkundsbeamtin/ Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle



Im Namen des Volkes
Urteil

In dem Rechtsstreit

~~_____~~

Kläger und Berufungsbeklagter

Prozessbevollmächtigte: ~~_____~~,
~~_____~~,

gegen

1. Dr. ~~_____~~,
vertreten durch die Verwalterin, ~~_____~~ UG,
diese vertreten durch den Geschäftsführer ~~_____~~,
~~_____~~,

Beklagter

2. die übrigen Erbbauberechtigten der Erbbauberechtigten-gemeinschaft
~~_____~~,
~~_____~~ und ~~_____~~,
laut anliegender Liste – mit Ausnahme des Klägers und des Beklagten zu 1. –,
vertreten durch die Verwalterin, ~~_____~~,
diese vertreten durch den Geschäftsführer ~~_____~~,
~~_____~~,

Prozessbevollmächtigter zu 2.: Rechtsanwalt ~~_____~~

~~_____~~,
Geschäftszeichen: 2486/2011

hat die 13. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main
durch Vorsitzenden Richter am Landgericht Grund als Einzelrichter
aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 11.05.2016

für Recht erkannt:

Die Berufung der Beklagten zu 2. gegen das Urteil des
Amtsgerichts Offenbach am Main vom 28.11.2012 (Az.:
310 C 57/12) wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens haben die Beklagten
zu 2. zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Von einer Darstellung des Tatbestands des Urteils wird nach §§ 540 Abs. 2 i. V. m. 313 a Abs. 1 Satz 1 ZPO abgesehen.

II.

Die zulässige Berufung der Beklagten zu 2. gegen das Urteil des Amtsgerichts Offenbach am Main vom 28.11.2012 (Az.: 310 C 57/12) ist unbegründet.

Die Voraussetzungen des § 513 Abs. 1 ZPO liegen nicht vor. Das angefochtene Urteil beruht weder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von § 546 ZPO noch rechtfertigen die nach § 529 ZPO zugrunde zu legenden Tatsachen eine andere Entscheidung.

Das Amtsgericht hat den auf der Erbbauberechtigtenversammlung vom 25.11.2011 unter TOP 7 gefassten Beschluss auf die Anfechtungsklage des Klägers nach § 46 WEG hin zu Recht für ungültig erklärt.

Das Amtsgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass die Anfechtungs- und die Begründungsfrist nach § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG aufgrund der Fiktion gemäß § 167 ZPO als gewahrt anzusehen sind. Zur Vermeidung bloßer Wiederholungen werden die Ausführungen der Kammer im Urteil vom 04.12.2013 (Az.: 2-13 S 94/12) – dort unter II. B. 2. auf Seite 5 und 6 – in dem zwischen den hiesigen Parteien geführten Rechtsstreit in Bezug genommen, der vorliegend beigezogen und zum Gegenstand der mündlichen Verhandlung gemacht worden ist.

Zutreffend hat das Amtsgericht auch ausgeführt, dass der angefochtene Beschluss bereits für unwirksam zu erklären ist, weil die Anforderungen an eine ausreichende Information der Erbbauberechtigten zu dem auf der Versammlung vom 25.11.2011

zu behandelnden Beschlussgegenstand nicht erfüllt wurden. Insofern gilt, dass eine Übersendung von Unterlagen zu einem vorgeschlagenen Beschluss erforderlich ist, wenn für die Beschlussfassung eine eingehende inhaltliche Auseinandersetzung mit diesen Unterlagen von wesentlicher Bedeutung ist (vgl. dazu BGH, ZWE 2012, 125; Nidenführ et al./ *Kümmel*, WEG, 11. Aufl., § 23 Rn. 68; Jennißen/ *Schultzky*, WEG, 4. Aufl., § 24 Rn. 56; Bärmann/ *Merle*, WEG, 12. Aufl., § 23 Rn. 87). Dies wird etwa regelmäßig im Hinblick auf eine Gesamt- und Einzelabrechnung angenommen (vgl. nur BGH, ZWE 2012, 125; Nidenführ et al./ *Kümmel*, WEG, 11. Aufl., § 23 Rn. 68; Jennißen/ *Schultzky*, WEG, 4. Aufl., § 24 Rn. 56, mit weiteren Beispielen; Bärmann/ *Merle*, WEG, 12. Aufl., § 23 Rn. 87). Verglichen hiermit bedarf es zumindest dann, wenn der wesentliche Inhalt eines Urteils, in Bezug auf das auf einer Versammlung darüber entschieden werden soll, ob ein Rechtsmittelverfahren durchgeführt wird, den Eigentümern bzw. Erbbauberechtigten nicht vor dieser mitgeteilt wird, dessen so rechtzeitiger Übermittlung, dass diesen eine eingehende Befassung mit selbigem bis zur Versammlung möglich ist. Nachdem der den Erbbauberechtigten im Vorfeld der Versammlung vom 25.11.2011 alleine übermittelte Beschlussvorschlag keinerlei Angaben zum ergangenen Urteil enthält – zum Beispiel: Ausgang des Verfahrens?; gegebenenfalls nur teilweises Unterliegen, inwiefern?; Höhe der geltend gemachten (Schadensersatz-)Ansprüche und Umfang deren etwaiger Titulierung?; (Kernpunkte der) Begründung der gerichtlichen Entscheidung? – war dies vorliegend notwendig, um dem Informationsbedürfnis der Erbbauberechtigten zu genügen. Eine erstmalige Präsentation des Urteils auf der Versammlung vom 25.11.2011 war dagegen, selbst wenn – wie streitig – diese ausführlich gehalten wurde und hierbei Gelegenheit zur Einsichtnahme in die Gerichtsakte bestand, für eine fundierte Vorbereitung auf die – und gerade auch etwaige Erörterung vor der – Beschlussfassung nicht ausreichend. Da eine Übermittlung etwa zulässig auch als Anhang zu einer E-Mail hätte erfolgen können (vgl. nur Jennißen/ *Schultzky*, WEG, 4. Aufl., § 24 Rn. 56, am Ende), stehen Praktikabilitäts- oder Kostengesichtspunkte einer solchen gleichfalls nicht entgegen. Schließlich ändert auch die – zumindest theoretisch vorhandene – Möglichkeit der Erbbauberechtigten, sich zur Erlangung näherer Informationen an den Verwalter zu wenden, nichts an den diesen gegenüber bestehenden Informationspflichten.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10 Satz 1, 713 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen. Die Voraussetzungen nach § 543 Abs. 2 ZPO hierfür sind nicht gegeben. Die Entscheidung beruht maßgeblich auf den konkreten Umständen des vorliegenden Einzelfalls, insbesondere hinsichtlich der im Vorfeld der Versammlung vom 25.11.2011 erteilten Informationen sowie deren Bedeutung. Die Rechtssache hat vor diesem Hintergrund keine grundsätzliche Bedeutung und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordern ebenfalls keine Entscheidung des Revisionsgerichts.

Grund,

Vorsitzender Richter am Landgericht

Beglaubigt
Frankfurt am Main, 23.05.2016

Schwartz, Justizfachangestellte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

