



Ausfertigung

Amtsgericht Offenbach am Main
Aktenzeichen: 310 C 57/12
Es wird gebeten, bei allen Eingaben das
vorstehende Aktenzeichen anzugeben

Verkündet laut Protokoll am:
28.11.2012

Hunkel, Justizangestellte
Urkundsbeamtin/-beamter der Geschäftsstelle



Eingegangen

03. DEZ. 2012

[Signature]

Im Namen des Volkes Urteil

In dem Rechtsstreit



~~_____~~

Kläger

Prozessbevollmächtigte: ~~_____~~

gegen

die übrigen Erbbauberechtigten der Erbbauberechtigten-gemeinschaft ~~_____~~
~~_____~~, hinsichtlich der Namen und Anschriften wird auf die beilie-gende Liste verwiesen,

Beklagte

Prozessbevollmächtigte: ~~_____~~

wegen Beschlussanfechtung

hat das Amtsgericht Offenbach am Main durch die w. a. Richterin am Amtsgericht Dr. Winckler aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 28.11.2012 **für Recht erkannt:**

1. Der zu Tagesordnungspunkt 7 gefasste Beschluss der Versammlung der Erbbauberechtigten vom 25.11.2011 wird aufgehoben.
2. Die Beklagten tragen als Gesamtschuldner die Kosten des Verfahrens. Der Gegenstandswert wird auf € 5000,- festgesetzt. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Den Beklagten wird nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe



von 120 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, es sei denn der Kläger leistet zuvor Sicherheit in gleicher Höhe.

Tatbestand und Entscheidungsgründe

Tatbestand

Der Kläger und die Beklagten bilden die Erbbauberechtigtengemeinschaft ehemals ~~.....~~. Am 25.11.2011 fand eine Erbbauberechtigtenversammlung statt, auf der zu Tagesordnungspunkt 7 der Beschluss gefasst wurde, dass die gegen das Urteil des Amtsgerichts Offenbach vom 17.08.2011 zu dem Aktenzeichen 310 C 106/10 eingelegte Berufung vor dem Landgericht Frankfurt am Main gegen die Hausverwaltung ~~.....~~, zum Aktenzeichen 2-13 S 134/11 auf Schadensersatz wegen Kündigung des Versicherungsvertrages für Feuer-, Sturm-, Hagel etc und den Abschluss eines neuen Versicherungsvertrages durchgeführt werden soll.

Der Beschluss wurde mehrheitlich bei 46.914,45 Ja-Stimmen, 37.296,87 Nein-Stimmen und 1.218,32 Enthaltungen angenommen. Die Abstimmung erfolgte offen durch Handzeichen. Zur Geschäftsordnung hatten die Erbbauberechtigten zu Beginn der Versammlung eine solche offene Abstimmung für alle Beschlussfassungen mit Ausnahme der Verwalterwahl zu Tagesordnungspunkt 11 beschlossen. Nur die Verwalterwahl erfolgte mit Stimmkarten und somit in geheimer Abstimmung. In der Versammlung anwesend oder auch vertreten waren insgesamt 85.427,64 Miteigentumsanteile, die sich auf 48 Personen verteilten. Bei der offenen Abstimmung wurde jeder der Anwesenden zur Stimmabgabe befragt. Dessen Stimme wurde ebenso wie eventuell von ihm ausgeübte Vollmachten notiert und dann im PC addiert. Diese Abstimmungsliste ist allerdings nicht (mehr) vorhanden.

In der Einladung zur Eigentümerversammlung vom 07.11. 2011 war dieser TOP 7 mit dem beabsichtigten Beschlusstext enthalten. Dabei waren auch die Aktenzeichen beider Verfahren angegeben. Weitere Informationen zu diesen Verfahren gab es im Vorfeld nicht. In der Versammlung selbst hielt der Verfahrensbevollmächtigte der klagenden Gemeinschaft ein längeres Referat über den Verfahrensinhalt. Inwieweit Nachfragen durch Miterbbauberechtigte möglich waren ist umstritten.

Der Kläger ist der Auffassung, dass der Beschluss zu TOP 7 nichtig oder doch zumindest anfechtbar ist.

Die Nichtigkeit begründet er mit Unregelmäßigkeiten bei der Vollmachtserteilung durch eine Vielzahl von Erbbauberechtigten. Grundsätzlich bemängelt er, dass ihm zu Beginn der Versammlung auf sein Verlangen hin keine Einsicht in die Vollmachten gegeben wurde. Außerdem seien entgegen der Vorschrift der Teilungserklärung, diese Vollmachten nicht im Original in den Unterlagen verblieben. Zum Teil wirft er Vollmachtnehmern vor, sich Vollmachten durch Versprechungen von Vorteilen oder durch Vorspiegelung falscher Tatsachen erschlichen zu haben, auch seien Vollmachten gefälscht worden. Er stellt auch die Richtigkeit der Zählung der Stimmen in Frage.

Der Kläger geht davon aus, dass es hier geboten gewesen wäre in geheimer Form abzustimmen, da aufgrund der Interessengruppierungen in der Gemeinschaft eine Einflussnahme auf die abstimmenden Erbbauberechtigten beziehungsweise die Vollmachtnehmer nicht ausgeschlossen werden könne. Es sei denkbar, dass Einzelne bei der Abstimmung

nur deshalb zugestimmt hätten, weil sie ansonsten Repressalien durch bestimmte Gruppierungen von Erbbauberechtigten oder der Verwalterin befürchtet hätten. Der Kläger verweist insoweit auf einen Vorfall, bei dem einer der Hausmeister bei der Abstimmung zu einem anderen Tagesordnungspunkt, wegen seiner Stimmabgabe für die „falsche“ Seite durch eine Vielzahl von Anwesenden öffentlich gerügt worden war.

Schließlich bemängelt der Kläger noch die aus seiner Sicht fehlende Information zu diesem Tagesordnungspunkt, um sich für die Abstimmung tatsächlich eine eigenständige Meinung bilden zu können.

Der Kläger beantragt

der unter Tagesordnungspunkt 7 gefasste Beschluss der Versammlung vom 25.11.2012 wird für nichtig, hilfsweise für unwirksam erklärt.

Die Beklagten beantragen

Klageabweisung.

Sie verweisen darauf, dass alle Vollmachten korrekt gewertet und gezählt worden sind. Manipulationen an den Vollmachten und das Erschleichen von Vollmachten werden bestritten.

Repressionen für ein bestimmtes Verhalten bei der Abstimmung hätten Erbbauberechtigte nicht zu befürchten gehabt. Es sei im Übrigen mehrheitlich beschlossen worden, dass offen abgestimmt wird.

Die Beklagten erklären, durch den Vortrag von Rechtsanwalt [REDACTED] zum TOP 7 in der Erbbauberechtigtenversammlung sei hinreichend Information gegeben worden. Außerdem hätte es jedem Erbbauberechtigten freigestanden sich vorab durch Einsichtnahme in die Gerichtsakten oder aber auch in die Unterlagen des Verwalters entsprechende Kenntnis zu verschaffen. Außerdem hätten in der Versammlung Fragen gestellt werden können und es hätte auch Einsicht in die von Rechtsanwalt [REDACTED] mitgeführten Unterlagen genommen werden können.

Entscheidungsgründe

Der zu Tagesordnungspunkt 7 gefasste Beschluss ist nicht nichtig, er verstößt nicht gegen ein Gesetz, die guten Sitten oder die Beschlusskompetenz der Gemeinschaft. Er entspricht aber nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und war deshalb aufzuheben.

Die Aufhebung erfolgt allerdings nicht, weil zu diesem Beschlusspunkt eine offene und keine geheime Abstimmung statt fand. Es ist nicht wirklich dargetan, dass hier tatsächlich durch die Öffentlichkeit der Abstimmung von Meinungsführern Druck auf die Erbbauberechtigten ausgeübt wurde, in ihrem Sinne abzustimmen. Dazu hätte die Klägerseite darlegen müssen, wer welche Interessen an diesem Punkt vertritt und in welcher Form diese Interessenvertreter tatsächlich hätten Druck ausüben können. Es ist zunächst einmal davon auszugehen, dass die Erbbauberechtigten als erwachsene Personen in der Lage sind zu einer geäußerten Meinung auch zu stehen. Es ist zwar gerichtsbekannt, dass in dieser Liegenschaft mehrere Interessengruppen durchaus auch konträre Interessen mit gewisser

Vehemenz vertreten. Dies kann aber nicht zwangsläufig zu einer Verpflichtung führen, grundsätzlich in einer Versammlung geheim abzustimmen. Eine solche Verpflichtung würde nur dann bestehen, wenn im konkreten Einzelfall zu befürchten ist, dass eine Interessengruppe durch Androhung von Repressalien bestimmte Abstimmungsergebnisse herbeiführen will. Allein die Befürchtung, dass eine Verwaltung (hier stand noch nicht einmal fest, wer denn im nächsten Jahr verwalten würde) in der Lage ist, jeden Miterbbauberechtigten zu drangsalieren, reicht nicht aus.

Der Beschluss entspricht aber aus anderen Gründen nicht der ordnungsgemäßen Verwaltung.

Jeder Erbbauberechtigte kann gemäß § 21 WEG von den übrigen Miterbbauberechtigten eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Miterbbauberechtigten entspricht. Interesse der Gesamtheit der Miterbbauberechtigten muss es sein, keine unnötigen Ausgaben zu veranlassen. Dies setzt voraus, dass bei einer Frage, ob ein Berufungsverfahren stattfinden soll, eine realistische und vor allem unabhängige Risikoabschätzung vorgenommen wird. Das war hier aber gerade nicht der Fall. Eine erstmalige Konfrontation mit dem doch eher komplexen Sachverhalt in der Erbbauberechtigtenversammlung erscheint, auch bei einem längeren Vortrag des Verfahrensbevollmächtigten, nicht geeignet eine unabhängige eigene Meinungsbildung zu ermöglichen. Es wäre zu erwarten gewesen, dass mit der Einladung das Urteil, gegen das Berufung eingelegt wird und eine Einschätzung der Erfolgsaussichten und vor allem eine wenigstens stichwortartige Begründung, warum die Berufung als erfolgversprechend angesehen wird versandt werden. Das ist zwar angesichts der Größe der Gemeinschaft mit nicht unerheblichen Kosten verbunden. Die Größe kann aber kein Argument für mangelnde Informationsmöglichkeiten sein. Der Verweis der Beklagten, jeder interessierte Miterbbauberechtigte habe die Möglichkeit besessen, sich durch Einsichtnahme in die Unterlagen des Verwalters oder die Gerichtsakten weitere Informationen zu verschaffen, geht in eine falsche Richtung. Diese Vorgehensweise würde, wenn tatsächlich mehrere Erbbauberechtigte Einsichtnahme verlangen, sehr bald an die Grenzen ihrer Möglichkeiten stoßen. Zwischen dem Zugang der Einladung und der Versammlung lagen gerade gut zwei Wochen. Außerdem hätte dies ein gesteigertes Maß an Eigeninitiative der Erbbauberechtigten bedingt, die vielleicht nicht erwartbar ist. Völlig unpraktikabel ist der Vorschlag der Einsichtnahme von Unterlagen während der Versammlung. Dies würde letztlich eine Unterbrechung der Versammlung zur Folge haben müssen, bis alle, die es wünschen Einblick genommen haben. Dies wäre mit Sicherheit mit Unmutsäußerungen der übrigen auf die Fortsetzung der Versammlung wartenden Miterbbauberechtigten verbunden. Dieses Einsichtsverlangen wäre also auch nicht wirklich erwartbar. Erwartbar und auch einforderbar ist aber, dass jeder der Erbbauberechtigten sich mit dem mit der Einladung versandten Informationsmaterial auseinandersetzt und zumindest den Sachverhalt aus dem erstinstanzlichen Urteil entnimmt. Es ist sicher nicht erwartbar, dass auch jeder der Erbbauberechtigten die rechtliche Würdigung im Vorfeld bis ins einzelne nachvollzieht. Mit der Möglichkeit der Kenntnisnahme des Urteils und der vorab zugesandten Information über die mögliche Berufungsbegründung, wird er aber in die Lage versetzt in der Versammlung entsprechende Fragen zu stellen. Er ist dann nicht nur auf die Darstellung des Verfahrensbevollmächtigten der Gemeinschaft angewiesen, sondern kann sich eine eigenständige Meinung bilden. Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, dann entspricht es nicht ordnungsgemäßer Verwaltung bei einer solchen Informationslage für die Fortführung des Berufungsverfahrens zu stimmen.

Da der Beschluss aus den oben genannten Gründen aufzuheben war, bedarf es aus prozessökonomischen Gründen einer Überprüfung, inwieweit sich die von Klägerseite vorge-

brachten Mängel bei der Vollmachtserteilung auf die Wirksamkeit des Beschlusses auswirken, nicht.

Ist dem Kläger tatsächlich Einblick in die Vollmachten bei Beginn der Versammlung verwehrt worden, wären diese Vollmachten unter Umständen nicht verwertbar. Dazu hätte aber Beweis erhoben werden müssen über das klägerische Vorbringen der Einsichtsverweigerung.

Hinsichtlich der vorgetragenen Mängel der Vollmachten wären ebenfalls umfangreiche Beweisaufnahmen erforderlich geworden. Hier kommt erschwerend hinzu, dass die Rekonstruktion, wer denn wie und mit welchen Vollmachten zu TOP 7 abgestimmt hat, wenn überhaupt nur durch Befragung der abstimmenden Erbbauberechtigten möglich wäre, da eine Abstimmungsliste zu diesem Tagesordnungspunkt nicht (mehr) existiert.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 709 ZPO.

Dr. Winckler,
w. a. Richterin am Amtsgericht

Ausgefertigt
Offenbach am Main, 30. November 2012




Hünkel, Justizangestellte
Urkundebeamtin-/beamter der Geschäftsstelle