



# Ausfertigung

Amtsgericht Offenbach am Main  
Aktenzeichen: 320 C 181/09  
Es wird gebeten, bei allen Eingaben das  
vorstehende Aktenzeichen anzugeben

Verkündet lt. Protokoll am:  
06.05.2011

Hunkel, Justizangestellte  
Urkundsbeamtin/-beamter der Geschäftsstelle



## Im Namen des Volkes Urteil

### In dem Rechtsstreit



[Redacted]  
[Redacted] GmbH & Co. KG, vertr. d. d. pers haft. Ges. [Redacted]  
[Redacted]

Kläger

Prozessbevollmächtigte zu 1: Rechtsanwältin A [Redacted]

Gerichtsfach Nr. [Redacted]

Prozessbevollmächtigter zu 2: Rechtsanwalt A [Redacted]

gegen

1. Herrn [Redacted]
2. [Redacted]
3. Herrn [Redacted]
4. die übrigen Wohnungserbbauberechtigten der Wohnungserbbauberechtigten-  
schaft V [Redacted], wie sie sich im  
Einzelnen aus der beigefügten Liste ergeben, zumindest aber alle am 01.02.2010 im  
Grundbuch eingetragenen Wohnungserbbauberechtigten der vorstehend genannten  
Liegenschaft,

Beklagte

Prozessbevollmächtigter zu 1. bis 3.: Rechtsanwalt [REDACTED]  
[REDACTED]

hat das Amtsgericht Offenbach am Main durch den Richter Dr. Höra aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 15.04.2011 für **Recht erkannt**:

Es wird festgestellt, dass die in der Wohnungserbbauberechtigtenversammlung vom 28.11.2009 unter TOP 3 gefassten Beschlüsse nichtig sind.

Die Kosten des Rechtsstreits werden den Beklagten auferlegt.

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

### Tatbestand

Die Parteien bilden eine Wohnungserbbauberechtigtengemeinschaft. Die Kläger begehren die Ungültigerklärung von Beschlüssen.

Die Wohnungserbbauberechtigtenanlage besteht aus mehreren Häusern mit 1.019 Wohnungen, von denen nur ca. 250 von den jeweiligen Wohnungserbbauberechtigten selbst genutzt werden.

Das Verhältnis der Wohnungserbbauberechtigten untereinander ist unter anderem in dem Erbbaurechts-Bestellungsvertrag geregelt. Wegen des Inhalts wird auf den Vertrag (Bl. 415 ff. d. A.) verwiesen.

In der Wohnungserbbauberechtigtenversammlung vom 27.09.2008 wurde die C [REDACTED] Verwaltungsgesellschaft für Wohnungseigentumsverwaltung mbH (im Folgenden: C [REDACTED]) mit Wirkung ab 01.01.2009 zur Verwalterin gewählt. Dieser sowie alle übrigen in der Versammlung gefassten Beschlüsse wurden durch Urteil des Amtsgerichts Offenbach am Main vom 27.07.2009 für ungültig erklärt. Das Urteil wurde frühestens im Dezember 2009 rechtskräftig.

Im September 2009 lud der damalige Verwaltungsbeiratsvorsitzende M [REDACTED] die Erbbauberechtigten zu einer Versammlung am 26.09.2009 ein, bei der unter TOP 3 die Wahl des Verwalters auf der Tagesordnung stand. Der Einladung lagen Legitimations-/Vollmachtsformulare sowie Stimmkarten für den 26.09.2009 bei. Mangels hinreichender Beteiligung war die Versammlung nicht beschlussfähig. Mit Schreiben vom 29.09.2009 lud der Verwaltungsbeiratsvorsitzende deshalb zu einer Wiederholungsversammlung am 17.10.2009 ein, die gemäß Regelung in der Teilungserklärung ohne Rücksicht auf den Umfang der Beteiligung beschlussfähig war. Auch dieser Einladung lagen wieder Legitimations-/Vollmachtsformulare sowie Stimmkarten für den 17.10.2009 bei. Außerdem lag ihr ein Schreiben des Verwaltungsbeiratsvorsitzenden vom 28.09.2009 bei, mit dem dieser eine weitere Zusammenarbeit mit der C [REDACTED] empfahl und für den Fall, dass ein Erbbauberechtigter nicht selbst an der Wahl teilnehmen sollte, um die Erteilung von Vollmachten warb. Wegen Unsicherheit über den Ablauf bzw. die Fortdauer der Amtszeit der C [REDACTED] und daraus folgend die Ladungskompetenz des Verwaltungsbeiratsvorsitzenden wurden auf der Versammlung keine Beschlüsse gefasst. Stattdessen sollte ein neuer Versammlungstermin bestimmt und zu diesem vorsorglich sowohl durch die C [REDACTED] als auch durch den Verwaltungsbeiratsvorsitzenden eingeladen werden. Dementsprechend

luden die C [REDACTED] und der Verwaltungsbeiratsvorsitzende parallel zu einer Versammlung am 07.11.2009 ein. Die Versammlung war mangels hinreichender Beteiligung nicht beschlussfähig. Aus diesem Grund luden die C [REDACTED] und der Verwaltungsbeiratsvorsitzende mit Schreiben vom 11.11.2009 zu einer Wiederholungsversammlung am 28.11.2009, die gemäß Teilungserklärung ohne Rücksicht auf den Umfang der Beteiligung beschlussfähig war. Auch dieser Einladung lagen wieder Legitimations-/Vollmachtsformulare sowie Stimmkarten für den 28.11.2009 bei. Außerdem lag ihr ein Schreiben des Verwaltungsbeiratsvorsitzenden vom 10.11.2009 bei, mit dem dieser wieder für eine Wiederwahl der C [REDACTED] warb, von einer Vollmachtserteilung an bestimmte Wohnungserbbauberechtigte abriet und für den Fall, dass ein Erbbauberechtigter nicht selbst an der Wahl teilnehmen sollte, erneut um die Erteilung von Vollmachten warb. Wegen der Einzelheiten wird auf die jeweiligen Schreiben nebst Anlagen (Bl. 83 ff. d. A.) verwiesen.

Mit Schreiben vom 16.11.2009 wandte sich die Ba [REDACTED] Immobilienverwaltungs GmbH (im Folgenden: Ba [REDACTED]), nachdem sie auf ungeklärte Art und Weise in den Besitz einer internen Adressedateiliste gelangt war, zumindest an einen Teil der Erbbauberechtigten, um für sich als Verwalterin zu werben. Wegen der Einzelheiten wird auf das Schreiben (Bl. 87 d. A.) verwiesen.

Wegen dieser Vorgehensweise wurde die Ba [REDACTED] mit Schreiben vom 23.04.2010 vom Bayerischen Landesamt für Datenschutzaufsicht förmlich abgemahnt. Wegen der Einzelheiten wird auf das Schreiben (Bl. 295 d. A.) verwiesen.

Zu Beginn der Erbbauberechtigtenversammlung am 28.11.2009 wurde die Stimmberechtigung nicht überprüft, weil kein Stempel zur Markierung der registrierten Anwesenden vorhanden war. Es wurde festgestellt, dass 68.367,11/100.000 Miteigentumsanteile anwesend oder vertreten waren. Eine Zählkommission wurde gewählt. Unter TOP 3 wurde zunächst als Voraussetzung der Verwalterwahl festgehalten, dass die Amtszeit auf zwei Jahre beschränkt sein und das Verwalterhonorar höchstens 19,50 € netto pro Wohnung und Monat betragen sollte. Weitere Voraussetzungen sollten sein ein Büro in der Wohnanlage mit mindestens zwei Mitarbeitern und 35 Stunden Öffnungszeiten sowie die Übernahme des bestehenden Verwaltervertrages mit C [REDACTED] in allen wesentlichen Teilen. Der zuvor gewählte neue Verwaltungsbeirat wurde dazu bevollmächtigt, den neuen Verwaltervertrag auszuhandeln und abzuschließen. Sodann stellten sich insgesamt acht Firmen für die Verwaltertätigkeit vor. Im Anschluss beantragte der Kläger zu 1. die Prüfung der Vollmachten auf Unregelmäßigkeiten durch den alten Verwaltungsbeirat. Der Antrag wurde mehrheitlich angenommen. Bei der Überprüfung kam der Kläger zu 1. zu der Feststellung, dass es Unregelmäßigkeiten gegeben habe und empfahl, die Wahl nicht durchzuführen. Dies wurde ignoriert. Danach wurde der Wahlmodus auf das Präsidialsystem festgelegt. Danach sollte ein Kandidat direkt gewählt sein, wenn er mehr als 50 % der Stimmen erhielt. Andernfalls sollte unter den beiden Kandidaten mit den meisten Stimmen eine Stichwahl stattfinden. Im ersten Wahlgang erhielten die Bayerische Städtebau laut Protokoll mit 29.868,73 Miteigentumsanteilen und die Ma [REDACTED] (im Folgenden: Ma [REDACTED]) mit 22.361,45 Miteigentumsanteilen die meisten Stimmen. In der daraufhin durchgeführten Stichwahl erhielt laut Protokoll die Bayerische Städtebau mit 32.565,36 Miteigentumsanteilen mehr Stimmen als die Ma [REDACTED] mit 31.995,90 Miteigentumsanteilen (Differenz: 572,46 Miteigentumsanteile). Im Anschluss wurde die Wahl der Ba [REDACTED] festgestellt und verkündet. Diese nahm die Wahl an. Wegen der Einzelheiten wird auf die Niederschrift (Bl. 77 ff. d. A.) verwiesen.

Die Kläger machen geltend, dass in gravierender Weise gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Wahlen verstoßen worden sei. So sei gegen das Gebot der Allgemeinheit der Wahl verstoßen worden, indem die Zustellung der Einladung in Teilen manipuliert worden sei, nicht jedem Wahlberechtigten die Einladungs- und Wahlunterlagen zugestellt worden seien und im Rahmen der persönlichen Übergabe der Einladungen Vollmachten abgenötigt worden seien. Weiter sei gegen das Neutralitätsgebot im Wahlvorbereitungsverfahren verstoßen worden, indem der damalige Vorsitzende des Verwaltungsbeirates der Einladung ein werbendes Schreiben beifügte. Auch sei gegen das Gebot der Erfolgchancengleichheit verstoßen worden, indem die später gewählte Verwalterin unter Verwendung interner Adressdaten mit einem Schreiben an die Erbbauberechtigten geworden hatte. Außerdem sei gegen das Gebot der Wahlfreiheit verstoßen worden, indem einzelne der Erbbauberechtigten mit dem Ziel der Erteilung von Vollmachten unter Druck gesetzt worden und von Außenstehenden kontrolliert worden seien. Darüber hinaus sei die Stimmberechtigung der Anwesenden nicht korrekt überprüft worden, seien Stimmrechtsübertragungen unwirksam gewesen, seien mehr Stimmen abgegeben worden als abstimmungsberechtigt gewesen seien und die Stimmen teilweise nicht richtig ausgezählt worden. Schließlich sei die Wahl durch zusätzliche Abgabe und Zählung nicht zugelassener Stimmkarten gefälscht und das Wahlergebnis nicht vollständig bekanntgegeben und protokolliert worden.

Der Kläger haben ursprünglich in erster Linie beantragt, den in der Wohnungserbbauberechtigtenversammlung vom 28.11.2009 unter TOP 3 gefassten Beschluss für nichtig, hilfsweise für ungültig zu erklären. Der Kläger zu 1. hat außerdem beantragt, dass Protokoll hinsichtlich der Ergebnisse bei den Wahlen mit den Stimmkarten Nr. 2 und 3 zu berichtigen. Wegen der Einzelheiten wird auf die Klageschrift des Klägers zu 1. (Bl. 2 d. A.), die Klagebegründung des Klägers zu 1. (Bl. 65 ff. d. A. und Bl. 67 ff. d. A.) sowie die Klageschrift der Klägerin zu 2. (Bl. 176 d. A.) verwiesen. In der mündlichen Verhandlung vom 29.04.2010 hat die Klägerin zu 1. den Protokollberichtigungsantrag zurückgenommen und beide Kläger den Hilfsantrag mit dem Hauptantrag zusammengefasst. Das Gericht hat die Beklagten gemäß § 269 Abs. 2 S. 3 ZPO unter Fristsetzung dazu aufgefordert, sich zu der Klagerücknahme zu erklären. Ein Widerspruch ist innerhalb der gesetzten Frist nicht erfolgt.

Die Kläger beantragen nunmehr,

die in der Wohnungserbbauberechtigtenversammlung vom 28.11.2009 zu TOP 3 gefassten Beschlüsse für ungültig zu erklären.

Die Beklagten Annou, administra Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH und Chilioui beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie verteidigen die Beschlüsse.

Wegen der Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst deren Anlagen sowie die Sitzungsprotokolle Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe**

Die Klage hat Erfolg.

Die Ba[REDACTED] ist ausweislich der Zustellungsurkunde vom 04.02.2010 (Bl. 108 d. A.) ordnungsgemäß nach § 48 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 WEG durch Zustellung der Klageschrift nebst Anordnung des schriftlichen Vorverfahrens beigelegt worden. Sie ist dem Rechtsstreit nicht beigetreten. Eine Ladung zu den Terminen oder die Übersendung des Beschlusses vom 28.02.2011 an sie war deshalb nicht erforderlich (vgl. Niedenführ/Kümmel/Van-denhouten, WEG, 9. Aufl. 2010, § 48 Rn. 10 f.). Im Übrigen ist auf Grund der Vollmacht vom 18.03.2011 (Bl. 488 d. A.) davon auszugehen, dass die Ba[REDACTED] von dem Termin und dem Beschluss Kenntnis hatte.

Ausweislich der Zustellungsurkunden vom 10. und 18.03.2011 (Bl. 387 und 390 d. A.) sind vorsorglich sowohl Herr Th[REDACTED] als auch Herr M[REDACTED] durch Zustellung des Beschlusses vom 28.02.2011 als Ersatzzustellungsvertreter der Beklagten zum Termin geladen worden.

Die Kläger haben die beklagten Wohnungserbbauberechtigten in der mit Schriftsatz vom 16.03.2011 vorgelegten Liste namentlich bezeichnet. Soweit die Beklagten zu 1. bis 3. deren Richtigkeit bestritten haben, hat eine Grundbucheinsicht die richtigen Namen der Wohnungserbbauberechtigten ergeben, die im Zeitpunkt der Rechtshängigkeit am 01.02.2010 (Bl. 107 d. A.) als Eigentümer im Grundbuch eingetragen waren (vgl. BGH, NJW 2001, 3339 ff.). Insoweit wird auf die dem Urteil beigefügte berichtigte Liste verwiesen.

Die Voraussetzungen für eine Aussetzung des Verfahrens nach § 148 ZPO lagen nicht vor. Das derzeit nach Angaben der Beklagten bei dem Landgericht Frankfurt am Main anhängige Berufungsverfahren gegen das unter dem Az. 310 C 172/09 ergangene Urteil ist nicht vorgreiflich. Zudem würde die Aussetzung zu einer für die Kläger nicht hinnehmbaren weiteren Verfahrensverzögerung führen. Eine Anordnung des Ruhens des Verfahrens nach § 251 ZPO scheiterte schon daran, dass dies nur auf Antrag beider Parteien erfolgen kann. Ein Antrag der Kläger liegt jedoch nicht vor.

Die in der Wohnungserbbauberechtigtengemeinschaft vom 28.11.2009 unter TOP 3 gefassten Beschlüsse sind nichtig.

Gemäß §§ 23 Abs. 1 S. 1, 30 Abs. 3 S. 2 WEG entscheiden die Erbbauberechtigten über ihre Angelegenheiten durch Beschluss. Gegenstand einer solchen Beschlussfassung können auch Wahlen sein. Gesetzliche Vorschriften über die Vorbereitung und Durchführung der Wahlen existieren nicht. Daraus, dass gemäß Art. 28, 38 GG im politischen Bereich die Wahlen zu den Parlamenten von Bund, Ländern, Kreisen und Gemeinden in allgemeiner, unmittelbarer, freier, gleicher und geheimer Wahl erfolgen müssen, lässt sich noch kein übergeordneter Verfassungsgrundsatz herleiten, dass auch bei Wahlen der hier vorliegenden Art zwingend nach den gleichen Grundsätzen verfahren werden müsste (vgl. BGH, NJW 1970, 46, 47). Die Art und Weise der Vorbereitung und Durchführung der Wahlen kann daher grundsätzlich durch die Gemeinschaftsordnung, Geschäftsordnungsbeschluss oder durch den Versammlungsleiter nach billigem Ermessen festgelegt werden (vgl. Bärman, WEG, 10. Aufl. 2008, § 23 Rn. 36). Dies muss aber dort seine Grenze finden, wo gegen grundlegende Regeln des Wahlrechts in gravierender Weise verstoßen wird, da andernfalls dem Erbbauberechtigten faktisch sein Stimmrecht genommen und die in den Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte fallende Befugnis abgeschnitten wird, auf die Willensbildung der Gemeinschaft Einfluss zu nehmen. Derartige Verstöße müssen die Nichtigkeit der gefassten Beschlüsse nach §§ 134, 242 BGB nach sich ziehen,

so wie etwa auch Regelungen in der Teilungserklärung nichtig sind, die einem Wohnungseigentümer, der sich mit der Zahlung von Beiträgen in Verzug befindet, das Stimmrecht entziehen vgl. BGH, Urteil vom 10.12.2010, V ZR 60/10, BeckRS 2011, 02775). In einem solchen Fall kann es dann auch nicht mehr darauf ankommen, ob der Verstoß für das Abstimmungsergebnis kausal geworden ist, da dann das grundsätzlich schützenswerte Bestandsinteresse der Erbbauberechtigten (vgl. BGH, NJW 1973, 235, 236) hinter dem Gebot des Schutzes des Kernbereichs elementarer Mitgliedschaftsrechte zurücktreten muss (vgl. BGH, Urteil vom 10.12.2010, V ZR 60/10, Tz. [10], BeckRS 2011, 02775).

Solche gravierenden Verstöße gegen grundlegende Regeln des Wahlrechts liegen hier vor. Es stellt einen gravierenden Verstoß gegen das Gebot der Erfolgchancengleichheit dar, dass der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates Ma■■■■■■■■■■ seine Stellung ausgenutzt hat, um mit den Einladungen werbende Schreiben an die Erbbauberechtigten zu versenden. Der Verwaltungsbeirat hat gemäß § 29 Abs. 2 WEG die Funktion, den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben zu unterstützen. Er genießt typischerweise besonderes Vertrauen in der Gemeinschaft. Demgemäß handelt es sich bei den Mitgliedern des Verwaltungsbeirates nicht um irgendwelche Erbbauberechtigten, sondern um solche mit einer herausgehobenen Funktion, die in engem Zusammenhang mit der Verwaltungstätigkeit steht. Äußerungen der Mitglieder des Verwaltungsbeirates sind daher in besonderem Maße dazu geeignet, Einfluss auf das Verhalten der übrigen Erbbauberechtigten im Zusammenhang mit der Wahl des Verwalters auszuüben. Aus diesem Grunde muss sich ein Mitglied des Verwaltungsbeirates, wenn es in dieser Funktion zu einer Erbbauberechtigtenversammlung einlädt, auf der die Wahl des Verwalters ansteht, neutral verhalten. Dies hat Herr H■■■■■■■■ missachtet. Er hat bereits der Einladung zur Wiederholungsversammlung am 17.10.2009 ein Schreiben beigefügt, mit dem er versucht hat, erheblichen Einfluss auf die übrigen Erbbauberechtigten zu nehmen. In dem Schreiben vom 28.09.2009 (Bl. 85 d. A.) hat er sich einleitend für die Unterstützung und das entgegengebrachte Vertrauen bedankt und damit einen klaren Bezug zu seiner Tätigkeit als Vorsitzender des Verwaltungsbeirates hergestellt. Weiter hat er für eine Wiederwahl der C■■■■■■■■ und die Erteilung von Stimmrechtsvollmachten an sich geworben. Bereits dies ist dazu geeignet gewesen, erheblichen Einfluss auf die übrigen Erbbauberechtigten dahin auszuüben, ob sie überhaupt wählen und wenn ja, welche Verwaltung oder ob und wem sie eine Stimmrechtsvollmacht erteilen. Auch der Einladung zur Wiederholungsversammlung am 28.11.2009 hat Herr H■■■■■■■■ ein Schreiben beigefügt, mit dem er Einfluss auf das Wahlverhalten der übrigen Erbbauberechtigten nehmen wollte. In dem Schreiben vom 10.11.2009 (Bl. 86 d. A.) hat er sich wieder einleitend für die Unterstützung und das entgegengebrachte Vertrauen bedankt und ausdrücklich einen Bezug zu seiner Tätigkeit als Vorsitzender des Verwaltungsbeirates hergestellt. Weiter hat er für eine Wiederwahl der C■■■■■■■■ und die Erteilung von Stimmrechtsvollmachten an sich geworben. Darüber hinaus hat er auch noch geraten, bestimmten Erbbauberechtigten keine Vollmachten mehr zu erteilen. Die Vorgehensweise des Herrn H■■■■■■■■ war ohne jeden Zweifel darauf ausgelegt, die übrigen Erbbauberechtigten in ihrem Wahlverhalten zu beeinflussen und hierzu auch geeignet. Dies zeigt sich darin, dass Herr H■■■■■■■■ in der Versammlung über 88 Vollmachten verfügte.

Einen weiteren gravierenden Verstoß stellte es dar, dass die aktuelle Verwalterin unter Verwendung interner Daten ein werbendes Schreiben an die Erbbauberechtigten versandt hat (vgl. OLG Saarbrücken, NZG 2008, 677, 678). Selbst wenn sie die Daten von einem der Erbbauberechtigten erhalten haben sollte, wäre ihre Nutzung gemäß § 4 Abs. 1 BDSG unzulässig gewesen. Insoweit hat das Bayerische Landesamt für Datenschutzaufsicht in seinem Schreiben vom 23.04.2010 (Bl. 295 d. A.) zu Recht darauf hingewiesen, dass diese Nutzung weder von einer Einwilligung der Erbbauberechtigten noch einer gesetzlichen

Vorschrift gedeckt war und das Verhalten förmlich beanstandet. Die unerlaubte Verwendung von Daten der Erbbauberechtigten, um sich einen Wettbewerbsvorteil gegenüber den anderen Kandidaten zu verschaffen, sowie die Einflussnahme des Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates H. bei der Einladung rechtfertigen die Annahme rechtfertigen, dass eine freie Wahlen voraussetzende hinreichende Neutralität, Gleichbehandlung und Erfolgchancengleichheit nicht mehr gegeben war. Auf die übrigen gravierenden Verstöße wie etwa die persönliche Übergabe von Einladungen zum Zwecke des Erhalts von Vollmachten, den fehlenden Abgleich der Stimmkarten mit der Anwesenheitsliste, die Fälschung von Vollmachten oder die Verletzung der Nichtöffentlichkeit der Versammlung kommt es daher gar nicht mehr an.

Dass es sich hier nach der aktuellen Antragstellung um eine Anfechtungsklage handelt, steht der Feststellung der Nichtigkeit der Beschlüsse nicht entgegen. Es handelt sich hierbei nämlich um identische Streitgegenstände. Unschädlich ist auch, dass der Kläger zu 1. nur die Ungültigerklärung des Beschlusses betreffend die Verwalterneubestellung begehrt hat. Diese Beschränkung ist unwirksam, da die unter TOP 3 gefassten Beschlüsse alle an denselben Mängeln leiden und allesamt den Wahlvorgang betreffen (vgl. zu alledem Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 9. Aufl. 2010, § 46 Rn. 73 bis 78 m. w. N.).

Die Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91, 709 S. 1 und 2 ZPO.

Der Streitwert wird gemäß § 49 a GKG auf 92.536,20 € festgesetzt. Das Interesse aller Beteiligten bestimmt sich nach der Vergütung für die Restlaufzeit des Vertrages. Die aktuelle Verwalterin wurde am 28.11.2009 für die Dauer von 2 Jahren bestellt. Die Klagen wurden am 23. und 28.12.2009 bei Gericht eingereicht. Die Restlaufzeit betrug damit noch 23 Monate. Die Vergütung beläuft sich auf 19,50 € netto pro Monat und Wohnung. Das sind bei 1.019 Wohnungen 23.645,90 € pro Monat für die gesamte Anlage. Die gesamte Vergütung für die Restlaufzeit von 23 Monaten beläuft sich damit auf 543.855,59 € (= 23 x 1.019 x 19,50 x 119/100). Die Hälfte davon sind 271.927,79 €. Der Streitwert darf das Interesse der Kläger nicht unterschreiten und das Fünffache ihres Interesses nicht überschreiten. Das Interesse der Kläger bemisst sich dabei bezogen auf die Vergütung für die Restlaufzeit nach dem Verhältnis ihrer Anteile. Der Kläger zu 1. ist ausweislich der vorgelegten Liste Inhaber von 2.156,07/100.000, die Klägerin zu 2. von 1.246,90/100.000 Anteilen. Damit sind beide Kläger zusammen Inhaber von 3.402,97/100.000 Anteilen. Dies entspricht einem Anteil an der Vergütung für die Restlaufzeit von 18.507,24 €. Das Fünffache hiervon beträgt 92.536,20 €. Es ist nicht ersichtlich, dass dieser Betrag den Verkehrswert der Wohnungen der Kläger übersteigen würde. Daher ist er für die Streitwertfestsetzung maßgeblich (vgl. OLG München, NZM 2009, 788).

Dr. Höra,  
Richter



Ausgefertigt  
Offenbach am Main, 06. Mai 2011

Hunkel, Justizangestellte  
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle