

Beglaubigte Abschrift (Telekopie gemäß § 169 Abs. 3 ZPO)

1 S 101/13  
20 C 66/12  
Amtsgericht Bottrop



Verkündet am 03.07.2014

Radig, Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

Landgericht Dortmund  
IM NAMEN DES VOLKES  
Urteil



In dem Rechtsstreit

- 1. der Frau [REDACTED],
- 2. des Herrn [REDACTED]

Kläger und Berufungskläger,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]

gegen

die übrigen Eigentümer der WEG Morianstr. 17 - 19, 46238 Bottrop,

- 1. Herrn [REDACTED],
- 2. Herrn [REDACTED],
- 3. Frau [REDACTED],
- 4. Herrn [REDACTED],
- 5. Frau [REDACTED],
- 6. Frau [REDACTED],
- 7. [REDACTED],
- 8. Herrn [REDACTED],
- 9. Frau [REDACTED],
- 10. Frau [REDACTED],
- 11. Frau [REDACTED],
- 12. Herrn [REDACTED],
- 13. Frau [REDACTED],
- 14. Herrn [REDACTED],

- 2 -

vertr. durch die Hausverwaltung [REDACTED], vertr. d. [REDACTED],  
[REDACTED],

Beklagte und Berufungsbeklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte [REDACTED]  
[REDACTED]

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund aufgrund mündlicher Verhandlung vom 03.07.2014 durch die Richterin Dr. Altemark als Einzelrichterin

**für Recht erkannt:**

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Amtsgerichts Bottrop vom 14.02.2013 unter dem Aktenzeichen 20 C 66/12 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Das Urteil und das angefochtene Urteil sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

**Gründe:**

I.

Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 S. 1 ZPO i. V. m. § 62 Abs. 2 WEG abgesehen.

II.

Die form- und fristgerecht eingelegte sowie ordnungsgemäß begründete Berufung der Kläger ist nach den §§ 511, 513, 517, 519 und 520 ZPO zulässig.

Das Rechtsmittel bleibt in der Sache erfolglos. Die angefochtene Entscheidung beruht weder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von § 546 ZPO, noch rechtfertigen die nach § 529 ZPO zugrundelegenden Tatsachen eine für die Kläger vorteilhaftere Entscheidung (§ 513 ZPO).

1.

Das Ausgangsgericht hat zutreffend entschieden, dass den Klägern kein Anspruch auf Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung zusteht.

- 3 -

Ein solcher folgt nicht aus § 21 Abs. 4 WEG in Verbindung mit § 24 Abs. 2 WEG.

Sofern ein solcher Anspruch besteht und sich eine vorhandene Verwaltung pflichtwidrig zur Einberufung einer Versammlung weigert, besteht die Möglichkeit zur gerichtlichen Ermächtigung auch des einzelnen Wohnungseigentümers zur Einberufung der Versammlung.

a)

Nach § 24 Abs. 2 WEG ist die Verwaltung zu der Einberufung einer Versammlung verpflichtet, wenn die in der Vereinbarung bestimmt ist oder, wenn eine Einberufung schriftlich unter Angabe des Zweckes und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird.

Diese Voraussetzungen sind nicht erfüllt.

(1)

Das Verlangen ist zwar von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer gestellt worden.

Vorliegend genügt insoweit, dass das Verlangen lediglich von zwei Wohnungseigentümern ausging, während die Wohnungseigentümergeinschaft aus 14 Wohnungen besteht.

Aus den Gründen des Minderheitenschutzes und der in § 4 der Teilungserklärung folgenden Möglichkeit der Einberufung von Gruppenversammlung genügt für die Einberufung nach § 24 Abs. 2 WEG einer Gruppenversammlung ein entsprechendes Quorum der Mitglieder der Gruppenversammlung, was vorliegend gegeben ist, weil neben den klagenden Wohnungseigentümern E. auch die Eigentümer K. die Einberufung der Versammlung verlangt haben.

(2)

Die Kläger haben zwar zudem ihr Begehren schriftlich mit anwaltlichem Schreiben vom 30.10.2012 an die derzeitige Verwaltung gerichtet.

Sie haben in ihrem Schreiben auch den Zweck der begehrten außerordentlichen Eigentümerversammlung angegeben, nämlich die Durchführung einer

- 4 -

Entziehungsklage.

Hingegen fehlt es in dem Schreiben an einer zumindest schlagwortartigen Angabe der Gründe für die Eigentümerversammlung. Neben dem Zweck der Eigentümerversammlung ist der Verwaltung auch der Grund mitzuteilen, also darzulegen, warum eine außerordentliche Eigentümerversammlung erforderlich ist.

Aus dem Schreiben geht hingegen nicht hervor, warum mit der Beschlussfassung über eine etwaige Entziehungsklage oder Abmahnung nicht bis zur nächsten ordentlichen Versammlung gewartet werden konnte.

b)

Darüber hinaus ist ein etwaiger Anspruch nach § 21 Abs. 4 i. V. m. § 24 Abs. 2 WEG ausgeschlossen.

Zwar hat der Klägervertreter zutreffend darauf hingewiesen, dass dem Verwalter bei dem Verlangen einer Minderheit grds. kein materielles Prüfungsrecht zusteht.

Eine Verpflichtung der Verwaltung besteht jedoch dann nicht, wenn das Einberufungsverlangen rechtsmissbräuchlich ist. Dies ist etwa der Fall, wenn die Einberufung zur Beschlussfassung über einen Gegenstand dienen soll, für welchen eine Beschlusskompetenz nicht besteht. Denn bei einer fehlenden Beschlusskompetenz darf eine Abstimmung nicht erfolgen, so dass selbst ein Beschluss, mit dem der Antrag in der Sache abgelehnt wurde, nichtig ist. Zu einer überflüssigen außerordentlichen Versammlung muss der Verwalter nicht einladen (vgl. *Spielbauer*, WEG, 2. A., § 24 Rn. 12). Insoweit steht der Verwaltung zumindest ein eingeschränktes Prüfungsrecht zu (*Bärmann/Merle*, WEG, 12. A., § 24 Rn. 15).

Vorliegend verfügt die Gemeinschaft der Eigentümer der Morianstr. 19 nicht über die erforderliche Beschlusskompetenz.

Nach § 18 Abs. 3 WEG ist für einen Beschluss über die Entziehung des Wohnungseigentums grundsätzlich nur die Gesamtheit der Wohnungseigentümer zuständig.

Es ist nicht ersichtlich, dass in der Teilungserklärung eine abweichende Beschlusskompetenz nur der Gemeinschaft der Eigentümer des Hauses Morianstr.

- 5 -

19 vereinbart worden ist.

Eine solche folgt nicht aus der generellen Regelung in § 4 Ziff. 1 der Teilungserklärung, weil nicht allein eine Angelegenheit der Eigentümer des Hauses Morainstr. 19 vorliegt. Denn ein Verfahren nach § 18 WEG betrifft, worauf das Ausgangsgericht bereits zutreffend hingewiesen hat, die Rechtsstellung des betroffenen Eigentümers in der Gesamtgemeinschaft sowie die Zusammensetzung der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft, auch wenn von dem Verhalten der Wohnungseigentümerin Flesch, den Vortrag der Kläger als wahr unterstellt, ausschließlich die Eigentümer der Wohnungen des Hauses Nr. 19 betroffen sind. Dies gilt umsomehr im Hinblick auf die Bedeutung einer Entziehungsklage, die vor dem Hintergrund des Art. 14 GG ultima ratio bleiben muss.

2.

Nach alledem kann die Frage, ob die übrigen Wohnungseigentümer, gegen die sich sowohl die Klage also auch die Berufung richtet, passivlegitimiert sind oder aber die Verwaltung allein potenzieller Anspruchsgegner ist, dahinstehen, weil die Berufung bereits aus den vorstehenden Gründen unbegründet ist.

3.

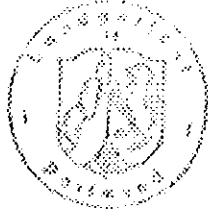
Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO. Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO. § 713 ZPO ist anwendbar, weil die Voraussetzungen, unter denen ein Rechtsmittel gegen das Urteil stattfindet, unzweifelhaft nicht gegeben sind (§ 62 Abs. 2 WEG).

Dr. Altemark

als Einzelrichterin

Beglaubigt

7  
10/2014



Radig

Justizbeschäftigte