

20 C 34/15

Abschrift



Verkündet am 25.09.2015

Gutmacher, Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

Verf.	Frist not.	KR/KA	Mdt.
RA	EINGEGANGEN		Kennn.
SB	08. OKT. 2015		Rückspr.
Rückspr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		Zahlung
zdA			Stellungn.

In dem Rechtsstreit

des ~~Frank Dohrmann, Rechtsanwalt, Röhlfingstr. 20, 45224 Bottrop,~~

Klägers,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt ~~Dohrmann, Röhlfingstr. 20, 45224 Bottrop,~~

gegen

1. ~~Herrn Wolfgang Winkler, Am Rath 20, 45224 Bottrop,~~
2. ~~Frau Gabule Schöler, Röhlfingstr. 20, 45224 Bottrop,~~

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte ~~Winkler/Schöler, Röhlfingstr. 20, 45224 Bottrop,~~

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 25.09.2015
durch den Richter am Amtsgericht Röhlfing

für Recht erkannt:

Die Beklagten werden verurteilt, der Einberufung einer
Wohnungseigentümersversammlung durch den Kläger für die
Wohnungseigentümergeinschaft ~~Röhlfingstr. 20~~ in
Bottrop mit den Tagesordnungspunkten

1. Wahl eines Verwalters und
2. Abschluss eines Verwaltervertrages

zuzustimmen

Die Kosten des Rechtsstreits haben die Beklagten zu tragen.

Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Den Beklagten hat das Gericht gestattet, die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht der Kläger vor der Zwangsvollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

Die Parteien sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft ~~Wohnungseigentümergeinschaft~~ in Bottrop. Seit Juli 2015 ist die Gemeinschaft Verwalter los. Ein Beirat existiert nicht.

Der Kläger befürchtet wegen nicht bezahlter Rechnungen Versorgungssperren und möchte daher die Befugnis erhalten, selber eine Eigentümerversammlung einzuberufen.

Er beantragt,

die Beklagten zu verurteilen, der Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung für die Wohnungseigentümergeinschaft ~~Wohnungseigentümergeinschaft~~ in Bottrop mit den Tagesordnungspunkten 1. Wahl eines Verwalters und 2. Abschluss eines Verwaltervertrages zuzustimmen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Zu einer Versammlung sei es nicht gekommen, da es nicht gelungen sei, einen geeigneten Verwalter zu finden.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zu den Akten gereichten Schriftsätze Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist begründet. Der Kläger kann die Beklagten auf Mitwirkung an der Einberufung einer Versammlung in Anspruch nehmen. Das folgt aus dem

individuellen Recht jeden Eigentümers, jederzeit eine ordnungsgemäße Verwaltung verlangen zu können, § 21 Abs. 4 WEG.

1. Grundsätzlich ist der Verwalter zur Einberufung einer Versammlung befugt. Bei Fehlen eines Verwalters oder dessen pflichtwidriger Weigerung kann dies auch der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats übernehmen. Sind weder ein Verwalter noch ein Beirat vorhanden, ist auch die Gesamtheit der Eigentümer berechtigt, eine Versammlung zum Zwecke der Bestellung einer neuen Hausverwaltung einzuberufen. Allein dies entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil ansonsten keine Möglichkeit besteht, den verwalterlosen Zustand zu beenden. Daran haben alle Eigentümer mitzuwirken.

2. Der Einwand der Beklagten, eine Versammlung sei nicht zustande gekommen, weil man keinen geeigneten Hausverwalter gefunden habe, ändert daran nichts. Denn auch in diesem Fall hat der Kläger einen Anspruch auf Bildung eines entscheidungsbefugten Gremiums, um die aktuelle Problematik gemeinsam zu erörtern und möglicherweise wegen der drohenden Versorgungssperren Zwischenlösungen zu finden. Die mangelnde Bereitschaft der Beklagten, am Zusammenkommen einer Versammlung mitzuwirken, haben sie durch ihr prozessuales Verhalten demonstriert, indem sie den geltend gemachten Anspruch nicht anerkannt, sondern von sich gewiesen haben.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO. Der Streitwert wird auf 4.000,00 EUR festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss innerhalb einer **Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Dortmund, Kaiserstraße 34, 44135 Dortmund, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei

Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Dortmund zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Dortmund durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

Rohlfing