

22.03.2016-12:23

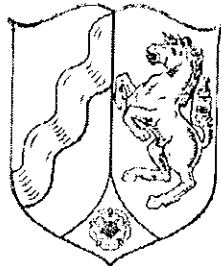
05261 257 291

Amtsgericht Lemgo

S. 4/19

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

16 C 69/15



Verkündet am 22.03.2016

Jekel, Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

**Amtsgericht Lemgo  
IM NAMEN DES VOLKES**

**Urteil**

In dem Rechtsstreit

- 1. der Frau
- 2. der Frau

Klägerinnen,

Prozessbevollmächtigte

zu 1: Rechtsanwälte

zu 2: Rechtsanwältin

g e g e n

die übrigen Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft  
, 32105 Bad Salzuflen, bestehend aus:

- 1. Herrn
- 2. Frau
- 3. Herrn
- 4. Herrn
- 5. Herrn
- 6. Herrn
- 7. Frau
- 8. Herrn  
Berlin,
- 9. Frau
- 10. Frau

22.03.2016-12:23

05261 257 291

Amtsgericht Lemgo

S. 5/19

2

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte

zu 1.-6. und 8.-10.: Rechtsanwälte

zu 7: Rechtsanwälte

Verfahrensbeteiligte:

Wohnungsverwaltungs GmbH, vertr. d. d. Gf.

hat das Amtsgericht Lemgo  
auf die mündliche Verhandlung vom 10.03.2016  
durch den Richter am Amtsgericht Schikowski  
für Recht erkannt:

Sämtliche Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 07.09.2015  
Tagesordnungspunkten 1 bis 5, 7 bis 12, 14 bis 19 und 23 werden für  
unwirksam erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreites tragen die Beklagten zu 1.), 2.) 8.), 9.) und 10.)  
mit Ausnahme der Kosten der Beklagten zu 3.), 4.), 5.), 6.) und 7.). Die  
außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 3.), 4.), 5.), 6.) und 7.) trägt die  
Klägerin zu 1.).

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten zu  
1.), 2.) 8.), 9.) und 10.) und die Klägerin zu 1.) können die Vollstreckung durch  
Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteiles gegen sie  
vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die vollstreckende Partei vor  
der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu  
vollstreckenden Betrages an Sicherheit leisten.

Streitwert: 35000,00 EUR

22.03.2016-12:23

05261 257 291

Amtsgericht Lengo

S. 6/19

3

**Tatbestand:**

Die Parteien streiten um die Wirksamkeit der Beschlüsse aus der Eigentümerversammlung vom 07.09.2015.

Ausweislich des vom Beklagtenvertreter Rechtsanwalt ~~H~~ unterschriebenen Protokolls vom 06.05.2015 über die Eigentümerversammlung vom 10.04.2015 wurde in dieser Versammlung vom 10.04.2015 der Beschluss gefasst:

„Die ~~H~~ wird zur Verwalterin neu gewählt zwar zu den Bedingungen des am 20.06.2014 unterzeichneten Verwaltervertrages.“

In dem Verwaltervertrag befindet sich in § 2 zur Dauer der Verwaltung die Regelung:

„Der Verwaltervertrag wird für die Zeit vom 01.06.2014 bis zum 31.05.2015 entsprechend der Dauer der Bestellung abgeschlossen.“

Hierzu wird Bezug genommen auf die Anlagen K 1 und K 2 aus dem beigezogenen Verfahren 16 C 51/15.

In der Teilungserklärung befindet sich zudem die Regelung:

„Den Vorsitz in jeder Eigentümerversammlung führt ausschließlich der Verwalter oder ein von ihm bestimmter Mitarbeiter.“

„Alle Beschlüsse der Gemeinschaft, auch solche nach § 23 Abs. 3 WEG sind in Protokollen niederzulegen. Das Protokoll wird von dem Verwalter oder einem Wohnungseigentümer unterschrieben.“

Zu dieser Versammlung lud die ~~H~~ mit Schreiben vom 22.08.2015 ein. Zu dem Inhalt des Einladungsschreibens wird Bezug genommen auf die Kopie des Einladungsschreibens (Anlage K 1, Bl. 13 der Akte).

Die Klägerinnen sind der Ansicht, dass die Anschlüsse unwirksam seien wegen eines Einladungsmangels. Die ~~H~~ sei zum Zeitpunkt der Einladung nicht Verwalterin gewesen und habe deshalb nicht wirksam zur Eigentümerversammlung einladen

22.03.2016-12:23

05261 257 291

Amtsgericht Lemgo

S. 7/19

4

können. Der entsprechende Beschluss vom 10.04.2015 sei zudem – was nicht bestritten wird – in einem weiteren Verfahren angefochten worden.

Die Klägerin zu 2.) behauptet zudem weiter, dass die Beschlussfassungen im Einzelnen zu ungenau sind bzw. nicht in der Einladung angekündigt worden seien. Bei der Jahresabrechnung seien unberechtigt Positionen eingestellt worden, die nicht von der Wohnungseigentümergeinschaft bezahlt worden seien, sondern von dem Hotelbetrieb aufgrund eigener Verträge des Hotels. Bei den Beschlüssen zu TOP 15 sei nicht berücksichtigt worden, dass die Maßnahmen Gemeinschaftseigentum betreffen würden und nicht das Sondereigentum. Die Beschlussfassung sei daher fehlerhaft.

Die Klägerin zu 1.) beantragt nach Rücknahme der Anträge gegen die Beklagten zu 3.), 4.), 5.), 6.) und 7.),

sämtliche Beschlüsse zu den Tagesordnungspunkten 1 bis 5, 7 bis 12, 14 bis 19 und 23 für ungültig zu erklären.

Die Klägerin zu 2.) beantragt,

die Beschlüsse zu den Tagesordnungspunkten 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17 und

Die Beklagten zu 1.), 2.) 8.), 9.) und 10.) beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten zu 1.), 2.) 8.), 9.) und 10.) sind der Ansicht, dass die Verwalterbestellung für ein weiteres Jahr erfolgt sei. Der Beschluss vom 10.04.2015 sei entsprechend auszulegen. Aufgrund der Mehrheitsverhältnisse wäre auch bei Einladung durch eine andere Person kein anderer Beschluss getroffen worden.

Das Gericht hat die Verfahrensakten 16 C 51/15 und 16 C 52/15 beigezogen. Sie waren ebenfalls Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

#### Entscheidungsgründe:

I.

22.03.2016-12:23

05261 257 291

Amtsgericht Lemgo

S. 8/19

5

Die Klageanträge sind begründet.

Sämtliche Beschlüsse leiden an einem Einberufungsmangel, der nicht mehr geheilt werden kann. Die Einladung zu der Versammlung erfolgte durch den Geschäftsführer der vormaligen Verwalterin (~~UWS~~) mit Schreiben vom 22.08.2015.

Die Einberufung der Versammlung verstößt gegen § 24 Abs. 3 WEG, da eine Eigentümerversammlung bei einem fehlenden Verwalter nur durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates oder alle Eigentümer gemeinschaftlich erfolgen kann. Ein Verwaltungsbeirat existiert für die vorliegende Wohnungseigentümergeinschaft jedoch nicht.

Die Verwaltung der ~~UWS~~ war am 22.08.2015 bereits abgelaufen. Ausweislich des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 10.04.2015 (Anlage K2 in 16 C 51/15) wurde die ~~UWS~~ „zur Verwalterin neu gewählt zwar zu den Bedingungen des am 20.06.2014 unterzeichneten Verwaltervertrages“. In dem Verwaltervertrag, der dem Protokoll zudem nicht beigelegt war, befindet sich jedoch die Regelung „Der Verwaltervertrag wird für die Zeit vom 01.06.2014 bis zum 31.05.2015 entsprechend der Dauer der Bestellung abgeschlossen.“

Mit dem Ablauf des 31.05.2015 war die ~~UWS~~ damit nicht mehr Verwalterin und konnte keine Einberufung nach § 24 Abs. 1 WEG mehr vornehmen.

Die Situation der abgelaufenen Verwalterbestellung ist nicht vergleichbar mit der Situation der Anfechtung des Beschlusses der Verwalterbestellung (vgl. OLG Köln, Beschluss vom 20. März 1998 – 16 Wx 27/98 –, juris). Auch unter Berücksichtigung der weiteren Verstöße ist es vorliegend nicht gerechtfertigt, der vorherigen Verwalterin ein Einberufungsrecht aus den Grundsätzen der Anscheinsvollmacht zuzubilligen, zumal auch die Durchführung der Versammlung vom 10.04.2015 gegen die Regelung der Teilungserklärung verstoßen hat. Hiernach durfte die Versammlung

22.03.2016-12:23

05261 257 291

Amtsgericht Lemgo

S. 9/19

6

nur durch die Verwalterin oder einen Mitarbeiter der Verwalterin, nicht aber durch einen Bevollmächtigten (den Beklagtenvertreter Rechtsanwalt ~~H...~~) erfolgen.

Entgegen der Auffassung der Beklagten bzw. des Beklagtenvertreters kann auch keine Auslegung des Beschlusses vom 10.04.2015 dahingehend erfolgen, dass die Verwalterbestellung „für ein weiteres Jahr bzw. die nächste Abrechnungsperiode“ erfolgen sollte. Grundsätzlich ist zwar eine Auslegung der Beschlüsse der Eigentümersammlung möglich. Aufgrund des Interesse des Rechtsverkehrs, die durch die Beschlussfassung eintretenden Rechtswirkungen der Beschluss Formulierung entnehmen zu können, sind die Beschlüsse jedoch „aus sich heraus“ – objektiv und normativ – auszulegen. Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind, z.B. weil sie sich aus dem – übrigen – Versammlungsprotokoll ergeben (vgl. BGH, Beschluss vom 10.09.1998 – V ZB 11/98 – NJW 1998, 3713).

Weder aus dem Beschluss noch dem weitergehenden Protokoll ergeben sich Anhaltspunkte für eine Auslegung zu einer abweichenden Laufzeit der Verwalterbestellung als im Verwaltervertrag angegeben.

Durch eine zeitlich spätere Beschlussfassung (erneute Verwalterbestellung) konnte dieser Mangel auch nicht mehr geheilt werden, da eine wirksame Verwalterbestellung nicht rückwirkend erfolgen kann (und zudem die Einladung zu der neuen Versammlung mangels einer wirksamen Verwalterbestellung unter demselben Einladungsmangel leidet).

Die Ursächlichkeit des Einberufungsmangels für das Abstimmungsergebnis wird vermutet. Es sind insoweit strenge Maßstäbe anzulegen, ob bei vernünftiger Betrachtung ein Einfluss des Fehlers auf das Abstimmungsergebnis unter keinen Umständen in Betracht kommt (vgl. OLG Köln, Beschluss vom 20. März 1998 – 16 Wx 27/98 – juris, mit weiteren Nachweisen).

22.03.2016-12:23

05261 257 291

Amtsgericht Lengo

S. 10/19

7

Vorliegend kann nicht ausgeschlossen werden, dass andere Tagesordnungspunkte angesetzt bzw. die vorgesehenen Punkte anders dargestellt worden wären, was ohne weiteres Einfluss auf das Abstimmungsverhalten gehabt hätte. Eine Kausalität kann auch deshalb nicht ausgeschlossen werden, weil bei einer Einladung durch eine andere Verwalterin oder durch alle Eigentümer gemeinsam die Versammlung voraussichtlich nicht (unberechtigterweise) vom Beklagtenvertreter durchgeführt worden wäre, sondern entsprechend der Teilungserklärung von der Verwalterin selbst oder einem „ihrer Mitarbeiter“.

II.

Die Kostenentscheidung ergeht nach § 91 Abs. 1 ZPO. Bezüglich der Beklagten (zu 3.), 4.), 5.), 6.) und 7.) hat die Klägerin (zu 1.) die Kosten nach § 269 Abs. 3 Satz 2 ZPO zu tragen, auch wenn die genannten Beklagten lediglich als „Scheinbeklagte“ anzusehen sein sollten (vgl. LG Frankfurt, Beschluss vom 26. April 2013 –13 T 60/12 –, juris).

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit richtet sich nach §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

#### **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.

**Gegen die Kostenentscheidung ist, soweit diese auf § 269 ZPO beruht, die sofortige Beschwerde gegeben, wenn der Wert der Hauptsache 600,00 EUR und der Wert des**

22.03.2016-12:23

05261 257 291

Amtsgericht Lemgo

S. 11/19

8

Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt. Die sofortige Beschwerde ist bei dem Amtsgericht Lemgo, Am Lindenhaus 2, 32657 Lemgo, oder dem Landgericht Detmold, Paulinenstr. 46, 32756 Detmold, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.

Die sofortige Beschwerde muss die Bezeichnung des angefochtenen Beschlusses sowie die Erklärung enthalten, dass sofortige Beschwerde gegen diesen Beschluss eingelegt wird. Sie ist zu unterzeichnen und soll begründet werden.

Die sofortige Beschwerde muss spätestens innerhalb einer Notfrist von zwei Wochen bei dem Amtsgericht Lemgo oder dem Landgericht Detmold eingegangen sein. Dies gilt auch dann, wenn die sofortige Beschwerde zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines anderen Amtsgerichtes abgegeben wurde. Die Frist beginnt mit der Zustellung des Beschlusses, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach Erlass des Beschlusses.

Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Lemgo statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Lemgo, Am Lindenhaus 2, 32657 Lemgo, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Schikowski

Beglaubigt



Jekel

Justizbeschäftigte