

02.08.2016-12:31

05261 257 291

Amtsgericht Lengo

S. 10/18

Abschrift

16 C 28/15



Verkündet am 01.08.2016

Jekel, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Lengo

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

der Frau ~~XX~~

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte ~~XX~~
~~XX~~

gegen

die übrigen Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
~~XX~~, vertr. d. d. Verw., bestehend aus,

1. Herrn ~~XX~~
2. Frau ~~XX~~
3. ~~XX~~
~~XX~~
4. Herrn ~~XX~~
~~XX~~
5. Frau ~~XX~~
~~XX~~
6. Frau ~~XX~~
7. Frau ~~XX~~
8. Herr ~~XX~~

Beklagten,

02.08.2016-12:31

05261 257 291

Amtsgericht Lemgo

S. 11/18

2

Prozessbevollmächtigte zu 1.-5.: Rechtsanwälte ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~,
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Prozessbevollmächtigte zu 7.: Rechtsanwältin ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Prozessbevollmächtigter zu 8.: Rechtsanwalt ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXXXX~~ Wohnungsverwaltungs GmbH, ges. vertr. d. d. GF ~~XXXXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Verwalter (WEG),

hat das Amtsgericht Lemgo
auf die mündliche Verhandlung vom 01.08.2016
durch die Direktorin des Amtsgerichts Borgschulte
für Recht erkannt:

Der Beschluss der außerordentlichen Wohnungseigentümerversammlung
der Wohnungseigentümergeinschaft ~~XXXXXXXXXXXX~~ Bad
Salzuflen vom 10.04.2015 zu TOP 3, Bestellung der UWG GmbH zur
neuen Verwalterin, wird für ungültig erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin und die Beklagten je zu
1/2.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Den Parteien wird nachgelassen, die Vollstreckung der jeweils anderen
Partei durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des
Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die jeweils
andere Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des
jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

02.08.2016-12:31

05261 257 291

Amtsgericht Lemgo

S. 12/18

3

Tatbestand :

Die Klägerin begehrt die Anfechtung eines Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft betreffend die Neuwahl der Verwalterin sowie die gerichtliche Bestellung eines Verwalters.

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft ~~WEG~~, Bad Salzuflen. Die ~~WEG~~ Wohnungsverwaltungs GmbH (künftig: Verwalterin) war auf der Grundlage des Verwaltervertrages vom 20.06.2014, wegen dessen Inhaltes auf Bl. 106-109 d.A. Bezug genommen wird, vom 01.06.2014 bis zum 31.05.2015 als Verwalterin tätig. Die Verwalterin lud mit Schreiben vom 04.03.2015 zu einer außerordentlichen Wohnungseigentümerversammlung am 10.04.2015. Als Tagesordnungspunkt war aufgeführt: „wiederholte Wahl der ~~WEG~~ Wohnungsverwaltungs GmbH“. Auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 10.04.2015 war neben der Klägerin ausschließlich Rechtsanwalt ~~H~~ mit Vollmacht der Eigentümer ~~WEG~~, die 800,19/1000-Eigentumsanteile halten, anwesend. Mit den Stimmen der Eigentümer ~~WEG~~ wurde der Beschluss gefasst, die ~~WEG~~ GmbH als Verwalterin zu den Bedingungen des Verwaltervertrages vom 20.06.2014 neu zu wählen. Rechtsanwalt ~~H~~ nahm die Wahl als Vertreter der ~~WEG~~ an.

Die Klägerin hält die Wahl der Verwalterin für fehlerhaft. Das Auftreten Rechtsanwalt ~~H~~ als Versammlungsleiter, Vertreter der Verwalterin, Bevollmächtigter der Eigentümer ~~WEG~~ und Verfahrensbevollmächtigter in zahlreichen WEG-Verfahren vor dem Amtsgericht Lemgo begründe ein unzulässiges Insichgeschäft.

Die Klägerin beantragt,

1. wie zuerkannt,
2. einen Verwalter zu bestellen mit dem Aufgabenkreis: Einberufung und Durchführung einer Eigentümerversammlung mit dem Tagesordnungspunkt „Neuwahl eines Verwalters – Verwalterbestellung und Abschluss eines Verwaltervertrages“ sowie für den Fall fehlender Beschlussfähigkeit Einberufung und Durchführung einer weiteren Eigentümerversammlung, § 25 Abs. 4 WEG mit dem Tagesordnungspunkt „Neuwahl eines Verwalters – Verwalterbestellung und Abschluss eines Verwaltervertrages“.

Die Beklagten zu 6. und 7. haben keinen Antrag gestellt.

02.08.2016-12:31

05261 257 291

Amtsgericht Lemgo

S. 13/18

4

Die übrigen Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Entscheidungsgründe :

Die Klage ist teilweise begründet. Der Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft vom 10.04.2015 zur Neuwahl der Verwalterin ist für ungültig zu erklären, da er den Regeln ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht, § 21 Abs. 4 WEG.

Die Beschlussfassung zur Neuwahl der Verwalterin widerspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung gemäß § 21 Abs. 4 WEG, da die Beschlussfassung unklar ist. Die Beschlussfassung enthält keine Regelung zur Dauer der Verwalterbestellung. Soweit die Bestellung auf der Grundlage des Verwaltervertrages vom 20.06.2014 erfolgen sollte, ergibt sich hieraus eine Bestellung für den Zeitraum vom 01.06.2014 bis zum 31.05.2015. Für welchen Zeitraum die Neuwahl der Verwalterin erfolgen sollte, ist indes unklar. Der Bezugnahme auf den Verwaltervertrag lässt sich auch nicht durch Auslegung entnehmen, dass die Bestellung der Verwalterin jedenfalls für ein weiteres Jahr, also vom 01.06.2015 bis zum 31.05.2016 erfolgen sollte. Eine Auslegung von Beschlüssen der Wohnungseigentümersammlung ist zwar möglich. Aufgrund des Interesses des Rechtsverkehrs, die durch die Beschlussfassung eintretenden Rechtswirkungen anhand der Beschlussformulierung feststellen zu können, sind die Beschlüsse jedoch „aus sich heraus“, also 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 (Bärmann/Pick, WEG, 19. Aufl., § 21 Rn. 16 m.w.N.). Aus dem Versammlungsprotokoll lassen sich vorliegend keine Anhaltspunkte für eine Auslegung des Beschlusses zur Dauer der Verwalterbestellung entnehmen. Dass die Bestellung jedenfalls für ein Jahr gelten sollte, ergibt sich auch nicht hinreichend klar durch eine Bezugnahme auf den Verwaltervertrag vom 20.06.2014, der dem Protokoll der Wohnungseigentümersammlung zudem nicht beigelegt war. Zwar war nach dem Verwaltervertrag eine Bestellung für ein Jahr vereinbart. Dass dies aber auch für die Zeit ab dem 01.06.2015 gelten sollte, ist nicht hinreichend klar. Vielmehr wäre auch die Bestellung über einen längeren Zeitraum o.V. zulässig gewesen. Welchen Willen die Wohnungseigentümer bei der Beschlussfassung hierzu hatten, ist unklar. Angesichts dessen ist der Beschluss nicht eindeutig und damit anfechtbar. Angesichts dessen kommt es nicht darauf an, ob die Einladung zur

Wohnungseigentümersversammlung wegen der Formulierung „wiederholte Wahl der Verwalterin“ tendenziös und die Versammlungsleitung durch den Bevollmächtigten der Eigentümer Giehler, der zugleich als Vertreter der Verwalterin die Wahl annahm, fehlerhaft waren.

Die Klage ist abzuweisen, soweit die Klägerin die gerichtliche Bestellung eines Verwalters nach § 43 Nr. 1 WEG begehrt. Voraussetzung für die gerichtliche Bestellung eines Verwalters ist, dass ein Verwalter nicht vorhanden ist. Für den Fall der Anfechtung einer Verwalterbestellung gilt dies nur dann, wenn die Anfechtung wirksam ist, mithin der Beschluss über die Verwalterbestellung rechtskräftig für ungültig erklärt wurde (vgl. Merle in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 26 Rn. 254). Dies ist vorliegend nicht der Fall. Über die Anfechtung des Beschlusses über die Verwalterbestellung vom 10.04.2015 ist derzeit zu befinden. Soweit offenbar eine Verwalterbestellung in der Wohnungseigentümersversammlung vom 07.09.2015 erneut beschlossen wurde, ist über die Berufung gegen das Urteil des Amtsgerichts Lemgo vom 22.03.2016, Az: 16 C 69/15, noch nicht rechtskräftig entschieden. Angesichts dessen kann von einem Fehlen der Verwaltung auch nicht deshalb ausgegangen werden, weil die ursprüngliche Verwalterbestellung zum 31.05.2015 endete.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 92 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 5.000,00 € festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

A) 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.

02.08.2016-12:31

05261 257 291

Amtsgericht Lemgo

S. 15/18

6

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.

B) 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.

Borgschulte