

Beglaubigte Abschrift
3 C 203/16



Verkündet am 07.02.2017

Kuhn, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Dorsten

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft
in Dorsten

an dem beteiligt sind:

Kläger,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dohrmann Frank, Essener Str. 89, 46236
Bottrop,

gegen

- 1)
- 2)
- 3)

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwälte

Verwalterin

weitere Beteiligte,

Vert.:	Frist nol.	KR/ KIA	Moh.:
RA	EINGEGANGEN		Kenn- niss.
SB	1 1. FEB. 2017		Rück- spr.
Rück- spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		Zah- lung
zdA			Stel- lungn.

hat das Amtsgericht Dorsten
auf die mündliche Verhandlung vom 07.02.2017
durch die Richterin Podlaha

für Recht erkannt:

Die Beklagten werden verurteilt, der Einberufung einer Wohnungseigentümersammlung durch den Kläger für die Wohnungseigentümergeinschaft a in Dorsten mit dem Tagesordnungspunkt: Einfriedung zum Nachbargrundstück, zuzustimmen.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Die Beklagten können die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit i.H.v. 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft in Dorsten. Mit Schreiben vom 15.08.2016 beehrte der Kläger die Einberufung einer außerordentlichen Eigentümersammlung mit dem Tagesordnungspunkt: Einfriedung zum Nachbargrundstück. Der Kläger erläuterte in dem Schreiben, dass es durch das Nachbargrundstück bzw. durch deren Mieter zu Beeinträchtigungen des eigenen Grundstücks käme. Mit Schreiben vom 19.08.2016 teilte die Hausverwaltung mit, dass die übrigen Eigentümer keine außerordentliche Eigentümersammlung wünschten und auch einer Einfriedung nicht zugestimmt werde.

Der Kläger ist der Ansicht, dass die Hausverwaltung verpflichtet gewesen wäre, der Einberufung Folge zu leisten. Ein materielles Prüfungsrecht bestünde nicht. Darüber hinaus sei der Kläger berechtigt, die Zustimmung zur Einberufung durch ihn selbst zu erwirken.

Der Kläger beantragt,

die Beklagten zu verurteilen, der Einberufung einer Wohnungseigentümersammlung durch den Kläger für die Wohnungseigentümergeinschaft in Dorsten mit dem TOP)(Einfriedung zum Nachbargrundstück) zuzustimmen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Ansicht, dass eine Einberufung durch einen einzelnen Wohnungseigentümer nicht in Betracht käme. Darüber hinaus sei der Verwalter bereit, eine Eigentümerversammlung durchzuführen; für die Terminierung stünde ihm allerdings ein Ermessen zu. Ein Abwarten des Klägers bis zur nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung sei diesem zumutbar.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die vorbereitenden Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen, das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 07.02.2017 und die Entscheidungsgründe Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet.

Dem Kläger steht gegenüber den Beklagten ein Anspruch auf Zustimmung zur Einberufung einer Eigentümerversammlung durch den Kläger zu, §§ 24 Abs. 2, 21 Abs. 4 WEG.

Gemäß § 21 Abs. 4 WEG besteht ein Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Einberufung einer Eigentümerversammlung, sofern dies ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Gemäß § 24 Abs. 2 WEG muss die Versammlung der Wohnungseigentümer von dem Verwalter in den durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer bestimmten Fällen, im Übrigen dann einberufen werden, wenn dies schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird. Das Einberufungsverlangen stellt ein Minderheitsrecht dar, welches unabhängig von den in der Versammlung zu erwartenden Mehrheitsverhältnissen der Minderheit die Möglichkeit geben soll, ihren Standpunkt im Rahmen einer Wohnungseigentümerversammlung darzulegen (vgl.: Merle, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetzes, 13. A., § 24, Rn. 9 m.w.N.).

Die Voraussetzungen des § 24 Abs. 2 WEG sind vorliegend erfüllt. Zunächst ist das Minderheitenquorum von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer gewahrt. Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht zwar aus 4 Wohnungseigentümern; allerdings ist für die Ermittlung des Quorums die Mit-Wohnungseigentümergeinschaft wie ein Wohnungseigentümer zu behandeln.

Der Kläger hat die Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung auch schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe beantragt. Der Kläger hat sich

mit anwaltlichem Schreiben vom 15.08.2016 an die Hausverwaltung gewandt und um Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung gebeten. Als Grund dafür hat er angeführt, dass es durch die Mieter des Nachbargrundstücks zu Beeinträchtigungen des gemeinschaftlichen Grundstücks käme; dies geschehe insbesondere durch parkende Autos, als auch dadurch, dass die Gemeinschaftsfläche von Fahrrädern oder ähnlichem befahren werde.

Nachdem sämtliche Voraussetzungen des § 24 Abs. 2 WEG erfüllt sind, wäre die Hausverwaltung verpflichtet gewesen, dem Einberufungsbegehren des Klägers nachzukommen. Die nicht erfolgte Einladung stellt einen Verstoß gegen den Grundsatz der ordnungsgemäßen Verwaltung dar.

Entgegen der Ansicht der Beklagten steht der Verwaltung insoweit auch kein materielles Prüfungsrecht zu, da ansonsten der Charakter des Minderheitsrechts, das § 24 Abs. 2 WEG einräumt, nicht mehr gewahrt wäre. Insbesondere ist nicht entscheidend, ob sich die Mehrheit der Wohnungseigentümer für den Beschluss ausspricht oder die Frage, wie eilig die Angelegenheit ist. Die Wohnungseigentümerversammlung soll der Minderheit gerade die Möglichkeit geben, ihren Standpunkt zu erläutern, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich nach der Versammlung nicht einzelne Eigentümer dem Begehren der Minderheit anschließen. Etwas anderes wäre nur dann anzunehmen, wenn das Einberufungsrecht offensichtlich missbraucht werde. Anhaltspunkte dafür sind vorliegend allerdings nicht gegeben. Die Frage der Eilbedürftigkeit stellt die Ausübung einer materiellen Prüfung durch die Verwaltung dar, zu welcher die Verwaltung gerade nicht berechtigt ist. Der Verwaltung steht auch im Hinblick auf den Zeitpunkt der Einberufung kein Ermessen zu; vielmehr ist der Verwalter verpflichtet, die Wohnungseigentümerversammlung unverzüglich einzuberufen (vgl.: Merle, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetzes, 13. A., § 24, Rn. 15 m.w.N.). Eine Einberufung erst 9 Monate nach dem Einberufungsverlangen stellt keine Unverzüglichkeit mehr dar. Bei der Erklärung des Beklagtenvertreters im Termin zur mündlichen Verhandlung, dass die Verwaltung nunmehr vorab einer Eigentümerversammlung einberufen werde, ändert an der Beurteilung nichts, da sich um eine reine Absichtserklärung handelt.

Dem Anspruch des Klägers steht nicht entgegen, dass er gegenüber den übrigen Eigentümern eine Zustimmung zur Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung durch ihn selbst verlangt. Gemäß § 21 Abs. 4 WEG hat ein einzelner Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Einberufung der Versammlung, wenn die Durchführung ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Dieser Anspruch kann zunächst grundsätzlich nach § 43 Nr. 3 WEG gegen den Verwalter geltend gemacht werden, wenn dieser sich pflichtwidrig geweigert. Allerdings kann auch ein einzelner Wohnungseigentümer die übrigen Wohnungseigentümer auf Zustimmung, d.h. auf Ermächtigung zur Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung verklagen (vgl.: Merle, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetzes, 13. A., § 24, Rn. 27 m.w.N.; LG München I, Beschluss vom 07.05.2013, Az.: 36 T 7524/13 – zitiert nach juris). Dies gilt nicht nur in dem Fall, in dem ein Verwalter fehlt und/oder ein Verwaltungsbeirat nicht existiert, sondern auch in dem Fall, in welchem sich der Verwalter weigert. Hintergrund dafür ist, dass auch die Gesamtheit aller Wohnungseigentümer einvernehmlich zur Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung berechtigt ist.

Die prozessualen Nebenentscheidungen basieren auf den §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 1.000,00 € festgesetzt. Die Streitwertfestsetzung basiert auf § 49 a GKG. Danach ist der Streitwert auf 50 % des Interesses der Parteien an der Entscheidung festzusetzen. Geht es um die Frage der Einberufung einer Eigentümerversammlung kann als Gesamtinteresse nicht der Wert des mit dem Einberufungsverlangen begehrten Beschlusses angesetzt werden, sondern lediglich ein Bruchteil davon (vgl.: LG Frankfurt, Beschluss vom 06.01.2016, Az.: 2-13 T 152/15, 2/13 T 152/15 – zitiert nach juris). Hintergrund dafür ist, dass streitgegenständlich lediglich die Frage der Einberufung und nicht der Beschluss selbst ist. Den Streitwert für den einzelnen Tagesordnungspunkt (Einfriedung zum Nachbargrundstück) hat das Gericht mangels konkreter Werte auf 4.000,00 € geschätzt.

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.

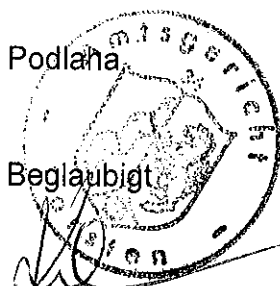
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Dortmund zu begründen.

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 Dorsten 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 Dorsten, Alter Postweg 36, 46282 Dorsten, 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.



Kuhn, Justizbeschäftigte

als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

des Amtsgerichts