



04.10.2017 zu TOP 3 (Verlängerung der Hausverwaltung bis zum 30.09.2020) wird für ungültig erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger zu 13 % und die Beklagte zu 87 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Beide Parteien können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die jeweils andere Partei vorher Sicherheit in derselben Höhe leistet.

#### Tatbestand:

Die Parteien sind sämtliche Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft ~~Wohnungseigentümergemeinschaft~~ in 45143 Essen.

Die Kläger sind dabei Eigentümer einer Wohnungseigentumseinheit. Die Beklagte hat sämtliche weitere Wohnungen in ihrem Eigentum. Verwalter der Anlage ist der Ehemann der Beklagten.

Zwischen der WEG ~~Wohnungseigentümergemeinschaft~~ und dem Kläger wurde vor dem Amtsgericht Essen unter dem Aktz.: 196 C 57/17 ein Rechtsstreit über nicht gezahlte Hausgelder geführt. Die diesbezügliche Klage wurde mit Urteil vom 15.01.2018 abgewiesen.

Auf der Wohnungseigentümersammlung vom 14.09.2017 beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich den Auftrag des Hausverwalters an die Rechtsanwälte ~~von Witzke, Dr. Dr. Ingrid von Witzke~~ in Essen, im Rahmen der bei dem Amtsgericht Essen 196 C 57/17 gegen die Kläger anhängigen Klage, die bis einschließlich Juli

2017 aufgelaufenen Hausgeldrückstände klageerweiternd geltend zu machen, zu genehmigen.

Auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 04.10.2017 beschlossen die Wohnungseigentümer unter TOP 3 mehrheitlich, den am 01.10.2013 geschlossenen Verwaltervertrag mit der Hausverwaltung ~~AGG AGG~~ vorzeitig für weitere 5 Jahre bis zum 30.09.2022 zu verlängern und das Datum des Amtsbeginns auf den 01.10.2017 festzusetzen.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird das Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung vom 04.10.2017 Bezug genommen.

In der Einladung zur diesbezüglichen Wohnungseigentümerversammlung vom 04.10.2017 wurde auf die Beschlussfassung zu TOP 3 hingewiesen. Der geänderte Verwaltervertrag war der Einladung nicht beigelegt. Diesen forderten die Kläger sodann von der Verwaltung an, wurden hierbei aber darauf verwiesen, dass sie sich einen Termin zur Einsichtnahme bei der Verwaltung geben lassen könnten.

Die Kläger sind der Auffassung, die Klage sei unter Berücksichtigung der Fristen des § 46 WEG erhoben worden. Hierzu behaupten sie, die Anforderung des Kostenvorschusses sei erst am 27.10.2017 beim Klägervertreter eingegangen.

Die Kläger sind weiter der Auffassung, die Beschlussfassung der Wohnungseigentümerversammlung vom 14.09.2017 zu TOP 3 entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da im Rahmen einer bereits anhängigen Klage eine nachträgliche Ermächtigung der Hausverwaltung nicht mehr möglich sei. Insoweit bestehe kein Gestaltungsspielraum der Wohnungseigentümergeinschaft mehr dahingehend, ob die Klage eingereicht werden solle. Auch habe die Gemeinschaft keine Möglichkeit mehr zu überprüfen, ob die Klage Aussicht auf Erfolg habe. Die Kläger behaupten, die Genehmigung zur Klage habe allein den Zweck erfüllen sollen, die Hausverwaltung von den Kosten, als auch von der Geltendmachung etwaiger Regressansprüche frei zu stellen.

Hinsichtlich der Beschlussfassung auf der Eigentümerversammlung vom 04.10.2017 sind die Kläger der Auffassung, diese entspreche schon deshalb nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da den Klägern vorher die Änderungen des

Verwaltervertrages nicht zur Kenntnis gereicht worden seien. Ferner sind sie der Auffassung, der Verwalter sei für diese Funktion ungeeignet.

Die Kläger beantragen,

1.  
den Beschluss der Eigentümerversammlung ~~gegen die Klage~~  
~~an~~ vom 14.09.2017 zu TOP 3 (Ermächtigung der Hausverwaltung zwecks Beauftragung eines Rechtsanwalts zur Geltendmachung von Hausgeldrückständen für unwirksam zu erklären).
2.  
Den Beschluss der Eigentümerversammlung ~~gegen die Klage~~  
~~an~~ aufgrund der Eigentümerversammlung vom 04.10.2017 zu TOP 3 (Verlängerung der Hausverwaltung bis zum 30.09.2020 für unwirksam zu erklären).

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte ist der Auffassung, die Klage sei schon wegen der objektiven Klagehäufung unstatthaft. Hinsichtlich der Anfechtung des Beschlusses vom 14.09.2017 behauptet sie, die Anfechtungsfrist des § 46 WEG sei nicht gewahrt. Für die Anfechtung der Beschlussfassung zu TOP 3 vom 14.09.2017 fehle den Klägern zudem das Rechtsschutzbedürfnis, weil sich die Befugnis zur gerichtlichen Geltendmachung bereits aus dem Verwaltervertrag ergebe. Auch hinsichtlich der Beschlussfassung zu TOP 3 vom 04.10.2017 fehle das Rechtsschutzbedürfnis, da sich die Kläger insoweit unstreitig in dem Verfahren AG Essen 196 C 108/17 durch Vergleich vom 20.11.2017 verpflichtet haben, ihr Sondereigentum an die Beklagte als Mehrheitseigentümerin zu veräußern. Die Beklagte ist der Auffassung, die Ungültigkeitserklärung der Verlängerung des Verwaltervertrages würde die Kläger damit nicht tangieren.

Im Übrigen bestreitet die Beklagte die Ungeeignetheit der gewählten Verwaltung.

Die Klage ist per Telefax am 13.10.2017 bei Gericht eingegangen. Unter dem 18.10.2017 hat das Gericht den Streitwert vorläufig festgesetzt. Unter dem 19.10.2017

ist gemäß Verfügung in der Gerichtsakte der Kostenvorschuss vom Prozessbevollmächtigten der Kläger angefordert worden. Der Vorschuss ist am 17.11.2017 bei der zentralen Zahlstelle Justiz eingegangen. Die Klage wurde sodann am 27.11.2017 der Beklagten zugestellt.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist zulässig und in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang begründet.

#### I.

Die objektive Klagehäufung steht der Zulässigkeit der Klage nicht entgegen. Gemäß § 260 ZPO können mehrere Ansprüche des Klägers gegen denselben Beklagten auch wenn sie auf verschiedenen Gründen beruhen in einer Klage verbunden werden, wenn für sämtliche Ansprüche das Prozessgericht zuständig und dieselbe Prozessart zulässig ist. Dies ist hier der Fall.

#### II.

Die Anfechtungsklage hinsichtlich der Beschlussfassung zu TOP 3 der Wohnungseigentümersammlung vom 14.09.2017 ist allerdings unbegründet.

Es kann im Ergebnis dahin stehen, ob die Klage innerhalb der Frist des § 46 WEG erhoben worden ist.

Denn die Beschlussfassung entspricht jedenfalls ordnungsgemäßer Verwaltung. Die nachträgliche Genehmigung einer Prozessführung ist gemäß §§ 177, 180 BGB grundsätzlich möglich und kann auch von den Wohnungseigentümern über eine Beschlussfassung vorgenommen werden (Bärmann WEG, 13. Auflage, § 27 Rdn. 178).

Anhaltspunkte dafür, dass die Beschlussfassung allein und gar willkürlich erfolgte, um den Verwalter - wie von den Klägern behauptet - von Haftungsansprüchen freizustellen, sind weder vorgetragen, noch sonst ersichtlich.

Auch spricht der Umstand, dass die Klage im Ergebnis als unbegründet abgewiesen wurde nicht gegen die Ordnungsgemäßheit der vorher erfolgten Genehmigung der Prozessführung. Denn die Überprüfung eines gerichtlich geltend zu machenden Anspruches obliegt stets dem Gericht. Die Erfolgsaussichten einer Klage bleiben deshalb bei der Beurteilung der Ordnungsgemäßheit der Beschlussfassung zur Genehmigung grundsätzlich unberücksichtigt. Eine andere Beurteilung ist hier möglich bei Anhaltspunkten für eine rein willkürliche Entscheidung. Derartige Anhaltspunkte sind durch die Kläger aber weder vorgetragen, noch sonst ersichtlich. Der Umstand, dass die Parteien gerichtsbekannt zerstritten sind, reicht hierfür nicht aus.

### III.

Dagegen entspricht die Beschlussfassung zu TOP 3 der Wohnungseigentümerversammlung vom 04.10.2017 nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und war für ungültig zu erklären.

#### 1.

Den Klägern fehlt nicht das Rechtsschutzinteresse für die Anfechtung der Beschlussfassung. Soweit die Beklagten diesbezüglich die Auffassung vertreten, aufgrund des in einem Parallelverfahren abgeschlossenen Vergleiches, in welchem sich die Kläger unstreitig zum Verkauf der in ihrem Eigentum stehenden Wohnung an die Beklagte verpflichtet haben, seien die Kläger von der Neubestellung des Verwalters überhaupt nicht mehr betroffen, wird dem nicht gefolgt. Es ist gerichtsbekannt, dass die Abwicklung des Vergleiches derzeit überhaupt nicht absehbar ist. Diesbezüglich besteht erheblicher Streit und es sind bereits Zwangsvollstreckungsanträge gestellt worden. Unabhängig hiervon sind die Kläger derzeit zumindest immer noch Wohnungseigentümer und als solche von den Beschlussfassungen unmittelbar betroffen.

#### 2.

Offen bleiben kann, ob der Ehemann der Beklagten aufgrund der durch die Kläger vorgetragene Gründe oder auch aufgrund seiner Nähestellung zur Beklagten als deren Ehemann bei komplett zerstrittenen Wohnungseigentümern generell zur Ausübung des Verwalteramtes ungeeignet ist.

3.

Die Beschlussfassung entspricht schon aus formellen Gründen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da der Einladung zur Eigentümerversammlung unstreitig ein Entwurf des zu ändernden Verwaltervertrages nicht beigelegt war und auch auf Nachfrage durch die Kläger durch die Verwaltung nicht übersandt worden ist.

Bei schwerwiegenden Beschlüssen erfordert das Informationsbedürfnis, dass die Wohnungseigentümer auch die rechtlichen und tatsächlichen Folgen der Beschlussfassung erkennen können, falls sie noch nicht darüber informiert sind. Dazu kann es erforderlich sein, den Wohnungseigentümern unabhängig von der ausreichenden Bezeichnung des Gegenstandes der Beschlussfassung Unterlagen zur Verfügung zu stellen, um ihnen eine inhaltliche Befassung mit dem Beschlussgegenstand zu ermöglichen (Bärmann, WEG 13. Auflage, § 23 Randziffer 87).

Aus den vorgenannten Gründen wäre es notwendig gewesen, den Klägern bereits mit der Einladung oder zumindest zeitlich ausreichend vor Abhaltung der Wohnungseigentümerversammlung vom 04.10.2017 einen Entwurf des geänderten Verwaltervertrages zur Verfügung zu stellen. Denn ein mehrseitiger Vertragsentwurf lässt sich nicht im Rahmen der durchzuführenden Versammlung ohne weiteres überblicken. Das Informationsbedürfnis der Kläger hätte es dabei erfordert, die Änderungen vorher durchlesen und prüfen zu können. In diesem Fall durften die Kläger auch nicht auf eine Einsichtnahme der Akten verwiesen werden. Denn es ging hier nicht um ein übliches Einsichtnahmegesuch, sondern über die Voraussetzungen einer ordnungsgemäßen Bezeichnung des Beschlussgegenstandes gemäß § 23 Abs. 2 WEG. Die Bezeichnung obliegt hierbei der Verwaltung. Es ist nicht Aufgabe des Wohnungseigentümers sich auf anderem Wege die Informationen zu beschaffen.

#### IV.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 11; 711 ZPO.

Streitwert: 7.900,00 €.

Rechtsbehelfsbelehrung:

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

- a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
- b) 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 (oder Postanschrift: 44127 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 Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Essen 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 Essen, Zweigertstr. 52, 45130 Essen, 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.

Uhlenbrock



Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Essen

