

Beglaubigte Abschrift

24 C 61/17



Verkündet am 19.10.2018

Steinroetter, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

VF 21.10.18
VF 07.11.18
VF 16.11.18
VF 23.11.18
VF 14.12.18
VF 21.12.18
M15

Amtsgericht Essen-Borbeck

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

Eingegangen
25. Okt. 2018
[Signature]

In dem Rechtsstreit

des Herrn *[Name]*, Burseler 9, 45170 Essen,

Klägers,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte *[Name]*,
Königsplatz 10, 45168 Essen,

gegen

1. Frau *[Name]*, Miteigentümerin der WEG *[Name]*, 45170 Essen,
2. Frau *[Name]*, Miteigentümerin der WEG *[Name]*,
Münsterstraße 5, 45241 Essen,
3. Frau *[Name]*, Miteigentümerin der WEG *[Name]*,
Garten, Dillmannstraße 41, 45554 Essen,
4. Frau *[Name]*, Miteigentümerin der WEG *[Name]*,
Hilfstraße 10, 45241 Essen,
5. Herrn *[Name]*, Miteigentümerin der WEG *[Name]*,
Essen,
6. Herrn *[Name]*, Miteigentümerin der WEG *[Name]*,
Essen,
7. Frau *[Name]*, Miteigentümerin der WEG *[Name]*,
Essen,

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte

zu 1-7: Rechtsanwälte *[Name]*,
Königsplatz 10, 45168 Essen,

Verfahrensbeteiligter:

Unfallversicherung, Bismarckstraße 12, 45704 Essen

hat das Amtsgericht Essen-Borbeck
auf die mündliche Verhandlung vom 23.08.2018
durch den Richter Winnacker

für Recht erkannt:

Der auf der Versammlung vom 29.03.2017 zu TOP 8 gefasste
Beschluss wird für unwirksam erklärt.

Es wird festgestellt, dass der auf der Versammlung vom
29.03.2017 zu TOP 11 gefasste Beschluss und die auf der
Versammlung vom 03.05.2017 zu TOP 15 und TOP 20
gefassten Beschlüsse nichtig sind.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten tragen der Kläger zu 83% und die Beklagten zu 17
%.

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 der
jeweilige Vollstreckungsgegner vor der Vollstreckung
Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden
Betrages leisten.

Tatbestand:

Der Kläger begehrt die Ungültigerklärung verschiedener Beschlüsse aus den
Eigentümerversammlungen der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)
Bismarckstraße 12, 45704 Essen vom 29.03.2017 und 03.05.2017.

Die Parteien sind Miteigentümer der vorbezeichneten WEG.

Am 29.03.2017 fand eine Eigentümerversammlung statt, in deren Rahmen u. a. die folgenden Beschlüsse gefasst wurden:

TOP 7

"Bestätigung der Wahl und weitere Bestellung von Herrn [Name] zum Hausverwalter der WEG Kampstraße 10 in 45355 Essen.

Zustimmung: 5	Enthaltungen: 0	Ablehnung: 1
entspricht Anteil: 749/1000	0/1000	127/1000

Herr [Name] wurde mehrheitlich zum Verwalter wiedergewählt, somit wurde die weitere Bestellung bestätigt."

TOP 11

"Beschluss über die gemeinsame anwaltliche bzw. gerichtliche Eintreibung der ausstehenden Forderungen gegenüber Herrn [Name], Kampstraße 10 in 45355 Essen. Weitere Verfahrensbevollmächtigung des Rechtsanwalts Herrn [Name], [Name], Straße [Name], [Name] durch die Wohnungseigentümergeinschaft Kampstraße 10."

Zustimmung: 5	Enthaltungen: 0	Ablehnung: 1
entspricht Anteil: 749/1000	0/1000	127/1000

Die Verfahrensbevollmächtigung an Herrn RA [Name] wird mehrheitlich erteilt."

Wegen der weiteren Einzelheiten der Eigentümerversammlung vom 29.03.2017 wird auf das Protokoll gem. Bl. 32 f. d. A. Bezug genommen.

Des Weiteren fand am 03.05.2017 eine weitere Eigentümerversammlung statt, in deren Rahmen u. a. die folgenden Beschlüsse gefasst wurden:

TOP 7

"Prüfergebnis der Jahresabrechnung für 2016 und der Wirtschaftsplan- und Bilanzen für 2017 durch den Beirat. Hinweis auf offene Forderungen im laufenden Wirtschaftsjahr und aus Vorjahren. Antrag der Prüfer auf Entlastung der Hausverwaltung für das Wirtschaftsjahr 2016 und anschließende Beschlussfassung durch die Versammlungsleitung.

Zustimmungen: 6	Enthaltungen: 0	Ablehnung: 1
entspricht Anteil: 749/1000	0/1000	127/1000"

TOP 8

"Beschluss über die Annahme der Gesamt- und Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2016 durch die Versammlungsleitung.

Zustimmungen: 6	Enthaltungen: 0	Ablehnung: 1
entspricht Anteil: 749/1000	0/1000	127/1000"

TOP 13

"Wahl bzw. Wahlbestätigung des Verwalters, ~~...~~

Zustimmungen: 6	Enthaltungen: 0	Ablehnung: 1
entspricht Anteil: 749/1000	0/1000	127/1000"

TOP 14

"Beschluss über die Nach- wie vor- Gültigkeit des in der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 29.03.2017 beschlossenen Verwaltervertrages für den Verwalter ~~...~~

Zustimmungen: 6	Enthaltungen: 0	Ablehnung: 1
entspricht Anteil: 749/1000	0/1000	127/1000"

TOP 15

“Hinweis der Hausverwaltung zum Rückgriff auf die Rücklagen zum Ausgleich des Verwaltungskontos wegen fehlender Einnahmen der Hausgelder von Herrn [REDACTED], und der Kosten des laufenden Klageverfahrens (siehe TOP 6 Prüfergebnis..).

Zustimmungen: 6 Enthaltungen: 0 Ablehnung: 1
entspricht Anteil: 749/1000 0/1000 127/1000“

TOP 20

“Beschluss über die zusätzliche monatliche Hausgelderhöhung zur Sicherung und Rückführung der Rücklagenbildung.

Zustimmungen: 6 Enthaltungen: 0 Ablehnung: 1
entspricht Anteil: 749/1000 0/1000 127/1000“

Wegen der weiteren Einzelheiten der Eigentümerversammlung vom 03.05.2017 wird auf das Protokoll gem. Bl. 117 ff. d. A. Bezug genommen.

Mit der vorliegenden Anfechtungsklage begehrt der Kläger die Ungültigerklärung der oben wiedergegebenen Beschlüsse der beiden genannten Eigentümerversammlungen.

Bezüglich der Eigentümerversammlung vom 29.03.2017 ist der Kläger der Ansicht, die gefassten Beschlüsse litten zunächst unter verschiedenen Formfehlern. Er sei zu der Versammlung nicht Form- und Fristgerecht geladen worden. Vergleichsangebote betreffend der Verwalterbestellung hätten nicht vorgelegen. Gemäß einem Beschluss aus dem Jahr 2012 habe die Ladung an das von ihm angegebene Postfach erfolgen müssen.

Auch sei die Stimmabgabe nicht ordnungsgemäß erfolgt, weil unberechtigte Personen an den Beschlüssen mitgewirkt hätten. Die Stimmabgabe am 03.05.2017 sei entgegen § 10 Nr. 4 der Teilungserklärung für die Miteigentümerin [REDACTED] ein Herr [REDACTED] aufgetreten, der weder deren Ehemann, noch Miteigentümer sei. Darüber hinaus sei die Miteigentümerin [REDACTED] in Bezug auf die Bestellung ihres

Ehemanns zum Verwalter ohnehin von der Stimmabgabe ausgeschlossen gewesen. Ebenfalls sei Frau Judith Müller für die Miteigentümerin Greta aufgetreten, obwohl sie selbst nicht Eigentümerin gewesen sei. Ebenfalls habe Frau Müller die Vollmacht der Miteigentümerin Hannelore nur in Kopie vorgelegt, obwohl ein Original erforderlich gewesen wäre.

Inhaltlich widerspreche der unter TOP 7 gefasste Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung.

Der Verwaltervertrag habe in der Eigentümerversammlung nicht vorgelegen. Er gehe davon aus, dass der Vertrag ohne konkrete Laufzeit geschlossen worden sei und dass das Verwalterhonorar nicht hinreichend bestimmt sei. Darüber hinaus sei das beschlossene Verwalterhonorar wegen der Obergrenze gemäß dem Beschluss der Eigentümerversammlung vom 28.04.1994 unwirksam.

Ferner sei der Verwalter Herr [Name] ungeeignet. Dieser lege dem Kläger gegenüber eine deutliche Verweigerungshaltung an den Tag. Er weigere sich dem Kläger Einsicht in die Beschlussammlung zu gewähren.

Der unter TOP 11 gefasste Beschluss sei inhaltlich unbestimmt und auch nicht bestimmbar, weil die Höhe der Forderung nicht angegeben sei.

Bezüglich der Eigentümerversammlung vom 03.05.2017 ist der Kläger zunächst der Ansicht, die in der Eigentümerversammlung vom 03.05.2017 gefassten Beschlüsse litten bereits sämtlich an Formfehlern, da die Einberufung nicht ordnungsgemäß erfolgt sei. Der Kläger behauptet, ihm sei die Einladung persönlich nicht, insbesondere nicht in der von der WEG beschlossenen Art und Weise zugegangen. Lediglich sein Prozessbevollmächtigter habe diese am 21.04.2017 postalisch übersandt bekommen. Diesem Schreiben seien keinerlei Unterlagen beigefügt gewesen. Insbesondere habe der Kläger erst am 03.05.2017 - nach der Versammlung - einen Brief mit den Einzelabrechnungen 2016 und dem Wirtschaftsplan 2017 erhalten. Eine ordnungsgemäße Vorbereitung sei dem Kläger so nicht möglich gewesen.

Die Stimmabgabe sei nicht ordnungsgemäß erfolgt, weil unberechtigte Personen an den Beschlüssen mitgewirkt hätten. Die Stimmabgabe am 03.05.2017 sei entgegen § 10 Nr. 4 der Teilungserklärung für die Miteigentümerin [Name] ein Herr [Name] aufgetreten, der weder deren Ehemann, noch Miteigentümer sei. Darüber

hinaus sei die Miteigentümerin ~~_____~~ in Bezug auf die Bestellung ihres Ehemanns zum Verwalter ohnehin von der Stimmabgabe ausgeschlossen gewesen.

Auch sei Herr ~~_____~~ zum Zeitpunkt der Eigentümerversammlung nicht stimmberechtigt gewesen, weil er kein Miteigentümer war.

Weiter vertritt der Kläger die Auffassung, die Beschlüsse der Versammlung vom 03.05.2017 seien anfechtbar, weil die Versammlung öffentlich stattgefunden habe. In der Gaststätte sei noch eine unbeteiligte Person anwesend gewesen, obwohl die Eigentümer dem nicht zugestimmt hätten.

Ferner vertritt der Kläger die Auffassung, die Versammlungsleitung und die Verkündung von Beschlüssen sei nicht ordnungsgemäß erfolgt. Entgegen der Regelung des § 24 Abs.5 WEG sei Frau ~~_____~~ zur Leiterin der Versammlung gewählt worden (TOP 2). Eine Protokollierung, ob diese Wahl auch angenommen worden sei, fehle. Darüber hinaus habe die Versammlung tatsächlich Herr ~~_____~~ geleitet. Auch habe der gemäß TOP 1 gewählte Protokollant, Herr ~~_____~~, das Protokoll nicht gefertigt und unterschrieben. Dies sei ebenfalls durch Herrn ~~_____~~ erfolgt.

Die Beschlüsse in der Versammlung vom 03.05.2017 seien sämtlich nicht verkündet worden.

In der Sache meint der Kläger, der in der Versammlung vom 03.05.2017 zu TOP 7 gefasste Beschluss über das Prüfergebnis der Jahresabrechnung 2016 und der Wirtschaftsplananden für das Jahr 2017 durch den Beirat und Entlastung der Hausverwaltung entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da die Jahresabrechnung und die Wirtschaftsplananden fehlerhaft seien.

Die Position Nr. 14 „FWP-Hausverwaltung“ sei so nicht umlegbar, weil diese nicht Verwalterin der WEG sei.

Die Position Nr.15 „Anwaltskosten“ sei nicht umlagefähig, weil nicht dargelegt sei, wie sich der dortige Betrag zusammensetze. Ohnehin seien Kosten etwaiger Beschlussanfechtungsverfahren nicht umlagefähig.

Die Position Nr.3 sei nicht ordnungsgemäß abgerechnet, weil der Kläger die Kosten nach einem Verteilerschlüssel 6 zu tragen habe. Dies könne aber weder eine Verteilung nach Miteigentumsanteilen, noch nach Köpfen sein, weil es 8 Miteigentümer gebe.

Unter Nr.6 „Firma [redacted]“ sei ein Betrag in Höhe von 1.285,40 € für „Garten und Landschaftsbau“ berücksichtigt. Einen Beschluss über die Beauftragung des Herrn Helge Wißner, der der Sohn des Verwalters sei, gebe es nach Kenntnis des Klägers nicht.

Weiterhin liege der EG-Rücklage in ihrer konkreten Form unter Position Nr.8 kein Beschluss zu Grunde. Eine solche Rücklage sei auch nicht gebildet worden. Gemäß TOP 9a der Versammlung vom 25.04.2013 betrage die Höhe der Rücklage 2.882 €. Eine Information über die Kontostände der Rücklagenkonten habe der Verwalter trotz ausdrücklicher Nachfrage nicht erteilt. Auch sei laut Aussage des Herrn [redacted] im Jahr 2016 überhaupt keine Rücklage gebildet worden, so dass diese auch nicht abgerechnet werden dürfe.

Ein Beschluss betreffend einer HZ-Rücklage (Nr.9) in Höhe von 4000 € existiere nicht. Es sei auch keine entsprechende Rücklage gebildet worden. Es gebe lediglich einen Beschluss aus der Versammlung vom 22.03.2012 dort TOP 12.2, der die Bildung einer jährlichen Rücklage in Höhe von 2.000 € bis zum Erreichen von 12.000 € vorsehe.

Die in Bezug genommene Heizkostenabrechnung liege dem Kläger nicht vor, weil lediglich eine Heizkostenabrechnung bis 10.2016 vorgelegt worden sei.

Darüber hinaus sei nicht berücksichtigt worden, dass die Wohnung des Klägers seit dem 01.05.2016 von 2 Personen bewohnt werde. Dies sei Herrn [redacted] in der Versammlung vom 29.03.2017 mitgeteilt worden.

Der Umlageschlüssel für den Allgemeinstrom und das Wasser sei nicht ersichtlich.

Der unter TOP 8 gefasste Beschluss über die Annahme der Gesamt- und Einzelabrechnung für das Wirtschaftsjahr entspreche schon nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil dieser ausweislich des Protokolls durch die Versammlungsleitung beschlossen worden sei. Im Übrigen entspreche der Beschluss aufgrund der zu TOP 7 dargestellten Fehler der Abrechnungen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Der unter TOP 13 gefasste Beschluss zur Wahl bzw. Wahlbestellung des Herrn [redacted] verstoße gegen den Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung. Die erforderlichen Vergleichsangebote für eine Verwalterbestellung hätten nicht vorgelegen. Auch sei das Vertrauensverhältnis einzelner Eigentümer zu Herrn [redacted] derart gestört, dass bereits aus diesem Grund die Bestellung nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche. Herrn [redacted] seien umfangreiche Verstöße gegen seine vertraglichen und gesetzlichen Pflichten und gegen seine

Pflicht zur Neutralität anzulasten. Herr [Name] habe bereits mehrfach fehlerhafte Abrechnungen und Wirtschaftspläne erstellt sowie Versammlungen nicht ordnungsgemäß einberufen, wodurch umfangreiche Anfechtungsverfahren zu Lasten der WEG verursacht worden seien. Darüber hinaus verweigere Herr [Name] dem Kläger die Einsicht in die Beschlussammlung der WEG [Name] und verweigere sich der Kontaktaufnahme durch den Kläger. Ferner habe Herr [Name] seinem Sohn ohne Beschluss der WEG einen Auftrag verschafft und verfüge unberechtigt über Rücklagen der WEG. Er habe unter anderem eine Rechnung der Rechtsanwälte [Name] pp. ausgeglichen, die nicht von der WEG hätten ausgeglichen werden dürfen.

Der unter TOP 14 gefasste Beschluss über die Nach- wie vor- Wirksamkeit des in der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 29.03.2017 beschlossenen und genehmigten Verwaltervertrages für den Verwalter [Name] entspreche aufgrund der zu TOP 13 aufgeführten Gründen nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Darüber hinaus lägen folgende weitere Gründe für die Anfechtbarkeit vor:

- Die Laufzeit sei unbestimmt und es sei ein unzulässiger rückwirkender Vertragsschluss zum 01.01.2016 vorgesehen.
- Das Datum der Verwalterbestellung in § 1 Nr.1 des Vertrags nicht zutreffend, weil die Bestellung zu diesem Datum für unzulässig erklärt worden sei.
- Aufgrund der Formulierung in § 1 Nr.2 B) des Vertrags sei davon auszugehen, dass ein unbefristeter Vertrag geschlossen worden sei. Die Formulierung beziehe sich wohl auf einen Vertrag mit dem vorherigen Verwalter [Name], der eine Laufzeit vom 15.09.1995 bis zum 21.12.2000 vorsehe.
- Die unter § 2 Nr.6 zu findende Bevollmächtigung sei zu weit gefasst, weil der Verwalter auch zur Vertretung in Anfechtungsprozessen ermächtige. Diese seien aber nicht gegen die WEG sondern gegen die übrigen Eigentümer gerichtet.
- Die Regelung des § 2 Nr.7 widerspreche dem Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung, weil eine Ermächtigung des Beirats zur Entscheidung über Aktivprozesse und Rechtsmitteleinlegung nicht dem Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche.
- Auch sei die in § 2 Nr.11 aufgenommene Befreiung vom Verbot des § 181 BGB gemäß § 307 Abs.1 S.1 i.V.m. Abs.2 Nr.2 BGB unwirksam.
- § 3 Nr.7 sei in Bezug auf Umfang und Notwendigkeit der Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie die Vergütung vollkommen unbestimmt.

- Der in § 3 Nr.8 in Bezug genommene Leistungskatalog war dem Vertrag nicht beigelegt.
- Vergütung in § 4a des Vertrags verstoße gegen die Obergrenze aus einem WEG – Beschluss vom 28.04.1994.
- Auch unter § 4 Nr.4 bis 14 des Verwaltervertrages vereinbarten Sonderentgelte widersprechen ordnungsgemäßer Verwaltung, weil die demnach zu vergütenden Leistungen zu den originären Aufgaben des Verwalters gehöre.
- Die vereinbarten Gebühren für die erste sowie die zweite Mahnung (10 € und 15 € seien unangemessen).
- Die in § 7 des Verwaltervertrages erteilte Einwilligung zur Datenspeicherung sei gem. § 11 BDSG unzulässig.
- Die unter § 8 formulierte Kostentragungspflicht widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, weil die Vernichtung der Daten zu den typischen Aufgaben des Verwalters gehöre und der Verwalter sei nach dem BDSG sogar dazu verpflichtet. Darüber hinaus dürften Abrechnungsunterlagen nur nach entsprechendem Beschluss der Eigentümer vernichtet werden.

Der unter TOP 15 gefasste Beschluss Rückgriff auf die Rücklagen zum Ausgleich des laufenden Verwaltungskontos wegen fehlender Einnahmen der Hausgelder von Herrn [Name] und der Kosten des laufenden Klageverfahrens“ entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Der Beschluss sei nicht verkündet worden. Dem Beschluss sei nicht zu entnehmen, auf welche Rücklagen in welcher Höhe zurückgegriffen werden muss und welche Rückstände bestehen. Die Kosten des laufenden Klageverfahrens seien jedenfalls nicht von der WEG zu tragen.

Der unter TOP 20 gefasste Beschluss widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung. Der Beschluss sei nicht verkündet worden. Dem Beschluss sei auch weder die konkrete Erhöhung des Hausgeldes zu entnehmen, noch sei ersichtlich, welcher Betrag zur Rückführung der zu Unrecht angebrochenen Rücklage nötig sei.

Der Kläger beantragt,

die in der Wohnungseigentümerversammlung vom 29.03.2017 gefassten Beschlüsse zu TOP 7 und TOP 11 für unwirksam zu erklären bzw. deren Nichtigkeit festzustellen,

die in der Wohnungseigentümerversammlung vom 03.05.2017 zu TOP 7, 8, 13, 14, 15 und 20 gefassten Beschlüsse für unwirksam zu erklären bzw. deren Nichtigkeit festzustellen,

dem Verwalter Herrn Ulrich Wißner gemäß § 49 Abs.2 WEG die Kosten des Verfahrens aufzuerlegen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

In Bezug auf den klägerischen Einwand nicht rechtzeitiger Ladung behaupten die Beklagten, die Einladung zu der Versammlung am 29.03.2017 sei am 11.03.2017 an die letzte vom Kläger in dem Parallelverfahren 24.C 6/16 am 12.01.2017 zu Protokoll des Amtsgerichts angegebene Anschrift, ~~Wohnstraße 10~~ in Essen per Einschreiben mit Rückschein versandt worden. Diese habe der Kläger jedoch nicht angenommen. Er habe dann die Frist zur Abholung der bei der Postfiliale Essen – Borbeck hinterlegten Einladung bis zum letzten Tag der Abholungsfrist, dem 21.03.2017, ausgereizt, um eine Verspätung der Ladung herbeizuführen.

Auch sei am 29.03.2017 eine ordnungsgemäße Beschlussfassung erfolgt. Unberechtigte Personen hätten nicht mitgewirkt. Sämtliche Eigentümer seien mit einer Vertretung der Miteigentümerin ~~W. B.~~ durch ihren Sohn, Herrn ~~S. G.~~, einverstanden gewesen. Auch sei die Frau ~~W. B.~~ zum Zeitpunkt der Versammlung noch nicht Eigentümerin gewesen. Sie habe jedoch zum zu diesem Zeitpunkt bereits einen notariellen Kaufvertrag über die Wohnung der Frau ~~W. B.~~ geschlossen und es sei die Auflassung erklärt worden. Die Eigentumseintragung im Grundbuch sei demgemäß am 25.04.2017 erfolgt. Betreffend der Vertretung der Miteigentümerin durch Frau ~~W. B.~~ habe in der Versammlung eine Originalvollmacht vorgelegen. Darüber hinaus habe es in der Versammlung, insbesondere in Bezug auf anwesende Gäste, keinen Widerspruch gegeben.

In der Sache meinen die Beklagten, der klägerische Einwand der mangelnden Geeignetheit des Herrn ~~U. W.~~ als Verwalter sei nicht nachvollziehbar, weil der

Kläger Termine zur Einsichtnahme in die Unterlagen immer wieder kurzfristig absage. Auch sei der Verwaltervertrag in der Sache nicht zu beanstanden. Es sei insoweit unerheblich, dass der Verwaltervertrag keine bestimmte Laufzeit vorsehe, weil der Vertrag dann auf eine unbestimmte Zeit geschlossen sei und eine Abberufung des Verwalters jederzeit möglich sei. Auch müsse sich der Verwalter alle fünf Jahre erneut zur Wahl stellen. Betreffend der Verwalterwahl hätten Alternativangebote vorgelegen, die dem Kläger auch zugestellt worden seien.

In Bezug auf die Versammlung vom 03.05.2017 behaupten die Beklagten, dem Prozessbevollmächtigtem des Klägers sei die Einladung für die Versammlung gemeinsam mit dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 29.03.2017 mit E-Mail vom 14.04.2017 übersendet worden.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze und die sonstigen zur Akte gereichten Unterlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig und teilweise begründet.

I.

Die Klage ist zulässig, denn eine Überschreitung der Frist des § 46 Abs.1 S.2 WEG führt nicht zu einer Unzulässigkeit der Klage. Es handelt sich um eine materielle Ausschlussfrist und nicht um eine besondere Sachurteilsvoraussetzung.

II.

Die Klage ist jedoch lediglich in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang begründet.

1. Der unter TOP 7 gefasste Beschluss (Verwalterbestellung) in der Eigentümerversammlung vom 29.03.2018 entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, denn die dortige Verwalterbestellung verstößt gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne des § 21 Abs.4 WEG, weil vor der Versammlung keine 3 Verwalterangebote an den Kläger übersandt wurden.

Die Einholung und Übersendung mindestens dreier Vergleichsangebote wäre aber vor dem Hintergrund der nach dem Vertrag erfolgenden unbefristeten Bestellung auf 5 Jahre und den damit einhergehenden Reichweite der Entscheidung – pro Wohnung sind in diesem Zeitraum über 1.800 € Vergütung geschuldet - zur Bildung einer ausreichenden Tatsachengrundlage für eine ermessensfehlerfreie Entscheidung der Eigentümergemeinschaft erforderlich gewesen (LG Dortmund, Urteil vom 31.07.2018, 1 S 179/17).

Soweit die Beklagten vorgetragen habe, es hätten 3 Vergleichsangebote vorgelegen und diese seien zugestellt worden, ist dieser Vortrag ohne jede Substanz. Es ist weder vorgetragen, um welche Angebote es sich handelt noch, wann diese zugestellt worden sein sollen.

2. Der unter TOP 11 in der Versammlung vom 29.03.2018 gefasste Beschluss (Bevollmächtigung Rechtsanwalt ~~beim~~ zur Durchsetzung der offenen Hausgeldforderungen) ist nichtig, denn er ist inhaltlich unbestimmt und auch nicht bestimmbar. Der Inhalt eines Eigentümerbeschlusses muss, insbesondere weil ein Sonderrechtsnachfolger nach § 10 Abs. 4 WEG an Beschlüsse gebunden ist, inhaltlich bestimmt und klar sein. Es besteht ein Interesse des Rechtsverkehrs, die durch die Beschlussfassung eingetretenen Rechtswirkungen der Beschlussformulierung entnehmen zu können (BGH, Urteil vom 08. April 2016 – V ZR 104/15 –, Rn. 9, juris). Es ist auch durch Auslegung nicht bestimmbar, in welcher Höhe Rückstände bestehen und somit auch nicht, welchen Umfang die Beauftragung des Rechtsanwalts haben soll. Das gilt insbesondere, weil die Grundlage der Forderungen nicht ersichtlich ist. Es könnte sich also um Hausgeldzahlungen oder auch um Sonderumlagen handeln.

3. Der unter Top 15 in der Versammlung vom 03.05.2017 gefasste Beschluss (Hinweis der Hausverwaltung zum Rückgriff auf die Rücklagen) ist nach den oben dargestellten Kriterien nichtig, denn er ist weder inhaltlich hinreichend bestimmt, noch durch Auslegung bestimmbar.

Aus dem Beschlusstext ist nicht ersichtlich, auf welche Rücklage in welcher Höhe zurückgegriffen werden soll.

4. Auch der unter TOP 20 in der Versammlung vom 03.05.2017 gefasste Beschluss ist wegen fehlender Bestimmtheit nach den oben dargestellten Kriterien nichtig. Dem

Beschlusstext kann nicht entnommen werden in welcher Höhe das Hausgeld erhöht werden soll.

5. Im Übrigen ist die Klage in Bezug auf die übrigen angegriffenen Beschlüsse zu TOP 7, 8, 13 und 14, in der Eigentümerversammlung vom 03.05.2017 unbegründet.

a. Die entsprechende Klage gegen diese Beschlüsse wurde nicht innerhalb der einmonatigen Ausschlussfrist des § 46 Abs.1 S.2 1. Variante WEG erhoben, so dass ein Verstoß gegen den Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung nicht mehr geltend gemacht werden kann (BGH, Urt. V. 16.01.2009, V ZR 74/08).

Maßgeblich für die Wahrung der Frist ist die Zustellung an die Beklagten, weil die Klage gemäß § 253 Abs.1 ZPO durch Zustellung an die Beklagten erhoben wird. Die Klageerweiterung gegen die Beschlüsse auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 03.05.2018 wurde am 02.08.2018 und somit beinahe 3 Monate nach der Eigentümerversammlung an den Beklagtenvertreter zugestellt.

Es ist auch nicht nach § 167 ZPO auf den Eingang der Klage bei Gericht abzustellen, denn die Zustellung erfolgte nicht demnächst.

Unter demnächst versteht man im Regelfall einen Zeitraum von 2 Wochen oder nur geringfügig darüber (BGH, a.a.O.). Der maßgebliche Zeitraum ist jedoch anhand des Einzelfalls zu bestimmen. Zeiträume, die nicht in der Verantwortungssphäre des Klägers liegen müssen bei der Bestimmung des maßgeblichen Zeitraums unberücksichtigt bleiben. Soweit jedoch der Partei ein Versäumnis vorzuwerfen ist, dass zu einer Verzögerung der Zustellung geführt hat, bleibt für die Anwendung des § 167 ZPO kein Raum.

Die erhebliche Verzögerung ist auf ein Verschulden des Klägers zurückzuführen, denn der Kläger hat trotz zweimaliger gerichtlicher Aufforderung keine Angaben zu dem Streitwert und den streitwerterheblichen Umständen gemacht, obwohl ihm dies möglich war. Dadurch wurden die Vorschussanforderung und die Klagezustellung erheblich verzögert.

Das Gericht hat den Kläger erstmals mit Verfügung vom 01.06.2017 aufgefordert Angaben zum Streitwert der Klageerweiterung zu machen. Hierauf reagierte der Kläger nicht. Sodann wurde der Kläger im Rahmen des Streitwertbeschlusses zur weiteren Klageerweiterung vom 23.06.2017 erneut darauf hingewiesen, dass trotz der gerichtlichen Aufforderung vom 01.06.2017 zu dem Streitwert der ersten Klageerweiterung nicht vorgetragen wurde. Mit Schriftsatz vom 03.07.2017 wurden erstmals die für den Streitwert maßgeblichen Unterlagen, vor allem der Wirtschaftsplan sowie die Einzelabrechnung, eingereicht. Diese waren erst dem am

06.07.2017 bei Gericht eingegangenen Original beigelegt. Somit gingen auch die maßgeblichen Unterlagen sogar erst nach Ablauf der Begründungsfrist des § 46 Abs.1 S.2 Alt.2 WEG ein. Schriftsätzlich wurde entgegen der Aufforderung des Gerichts überhaupt keine Stellung bezogen. Mit Schriftsatz vom 07.07.2017 hat der Klägervertreter dann pauschal und ohne jeden Bezug zum konkreten Streitgegenstand mitgeteilt, nach Ansicht des Klägers solle der Streitwert 2.000 € betragen. Das Gericht hat dann am 10.07.2017 auf Grundlage der am 06.07.2018 eingereichten Unterlagen einen entsprechenden Streitwertbeschluss erlassen und die entsprechenden Kosten mit Rechnung vom 13.07.2017 bei dem Kläger angefordert. Die Kosten wurden am 21.07.2017 eingezahlt.

Soweit der Kläger meint, er habe mit Schriftsatz vom 08.06.2017 zu dem Streitwert Stellung genommen, kann er damit nicht durchdringen. Dieser Vortrag bezog sich schon nach dem eigenen Wortlaut in dem Schreiben des Klägervertreters auf die weitere Klageerweiterung. Auch kann sich die Angabe über einen Streitwert von 500 € erkennbar nicht auf die erste Klageerweiterung beziehen, die unter anderem die Gesamt- und Einzelabrechnung einer ganzen Eigentümergemeinschaft zum Gegenstand hat.

Auch der Vortrag, nachdem weitere Angaben aufgrund einer verspäteten Übersendung des Protokolls nicht möglich waren, ist nicht geeignet das Verschulden des Klägers in Zweifel zu ziehen. Der Kläger hat mit Schriftsatz vom 03.07.2017 angegeben, er habe am 03.05.2017 einen Brief mit diesen Unterlagen vorgefunden. Nicht nachvollziehbar ist der Vortrag des Klägers, es sei durch den Kläger persönlich, sowie durch das Büro des Prozessbevollmächtigten mehrmals nachgefragt worden, ob noch Unterlagen benötigt würden und wann mit einer Vorschussanforderung zu rechnen ist. Der anwaltlich vertretene Kläger ist durch unmissverständliche richterliche Verfügung zu entsprechendem Sachvortrag aufgefordert worden und hat die Verfügung nicht beachtet. Der Hinweis auf einen Betriebsausflug der Belegschaft des Gerichts ist ebenfalls unerheblich und liegt neben der Sache.

Auch wenn dem Kläger beizupflichten ist, dass eine Streitwertangabe vorliegend nicht nach § 253 Abs.3 Nr.2 ZPO erforderlich ist, müssen gemäß § 61 Abs.1 S.1 GKG entsprechende Angaben gemacht werden, um den nach § 12 Abs.1 S.2 GKG im Falle der Klageerweiterung anzufordernden Kostenvorschuss bestimmen zu können. Die Einreichung der Unterlagen ohne weiteren Vortrag hat das Gericht dabei ausreichen lassen. Es bestand vorliegend kein Anlass von dem Regelfall einer Kostenanforderung abzuweichen. Der Kläger hatte genug Zeit um die ihm

vorliegenden Unterlagen bei Gericht einzureichen. Ausnahmen nach § 14 GKG sind nicht ersichtlich. Das der Kläger meint, das Gericht hätte einen Auffangstreitwert zugrunde legen müssen verkennt den Sinn und Zweck einer solchen Streitwertfestsetzung. Diese dient nicht dazu die Parteien von ihrer Prozessförderungspflicht zu befreien.

Das eine Auseinandersetzung mit der gerichtlichen Aufforderung überhaupt nicht erfolgt ist zeigt auch schon die pauschale Mitteilung im Schriftsatz vom 07.07.2017, der Kläger meine, der Streitwert solle auf 2.000 € festgesetzt werden.

b. Gründe für eine Nichtigkeit der Beschlüsse sind nicht ersichtlich.

Eine Nichtigkeit folgt nicht aus der Mitwirkung von Bevollmächtigten, die nicht zu dem in § 10 Nr.4 der Teilungserklärung genannten Personenkreis gehören. Ein Verstoß gegen eine Beschränkung der Vertretungsbefugnis führt zur Anfechtbarkeit der Beschlüsse aus formellen Gründen und nicht zur Nichtigkeit (Schultzky in Jennißen, WEG, 5. Auflage, § 25, Rn.90).

Auch ein Verstoß gegen den Grundsatz der Nicht – Öffentlichkeit der Versammlung führt lediglich zur Anfechtbarkeit und nicht zu einer Nichtigkeit (Schultzky in Jennißen, a.a.O., § 24, Rn.110). Darüber hinaus ist die Teilnahme Dritter auch zulässig, wenn diese nicht durch die übrigen Wohnungseigentümer gerügt wird (Schultzky in Jennißen, a.a.O., § 24, Rn.85).

Gleiches gilt für die Mitwirkung der Miteigentümerin Wißner an den Beschlüssen. Es kann dahinstehen, ob sie gemäß § 25 Abs.5 WEG von der Mitwirkung ausgeschlossen war, denn ein entsprechender Verstoß führt nicht zu einer Nichtigkeit; der Beschluss ist lediglich anfechtbar (Schultzky in Jennißen, a.a.O., § 25, Rn.136a).

Auch, soweit der Kläger meint eine Nichtigkeit folge aus einer fehlenden Verkündung, kann er mit diesem Einwand nicht durchdringen. In dem Protokoll sind zumindest die Abstimmungsergebnisse aufgeführt. Durch bekanntgabe dieser Ergebnisse wurden die Beschlüsse verkündet.

Ferner führt der Umstand, dass die Verwalterbestellung aus dem Jahr 2016 mittlerweile in der Berufungsinstanz für ungültig erklärt wurde nicht zu einer Nichtigkeit der Beschlüsse. Die Regelungen des WEG verfolgen erkennbar den Zweck einen Ausgleich zwischen dem Interesse des Einzelnen und der Handlungsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft herzustellen. Dabei spielt insbesondere der Gedanke der Rechtssicherheit innerhalb der Gemeinschaft eine

große Rolle. Dem widerspricht es, wenn man eine Nichtigkeit sämtlicher Beschlüsse, die nach der ungültigen Verwalterbestellung erfolgten annehmen.

III.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 1 S. 1, 708 Nr. 11; 711 ZPO.

Das Gericht ist bei Berechnung der klägerischen Verlustquote bezogen auf die einzelnen Beschlüsse von folgenden Werten ausgegangen:

Versammlung vom 29.03.2017

- TOP 7: 0,- Euro
- TOP 11: 0,- Euro

Versammlung vom 03.05.2017:

- TOP 7: 100,- Euro
- TOP 8: 11.205,60,- Euro
- TOP 13: 500,- Euro
- TOP 14: 500,- Euro
- TOP 15: 0,- Euro
- TOP 20: 0,- Euro

Gesamt: 12.305,60 EURO

IV.

Der Streitwert wird wie folgt festgesetzt:

- Anfechtung der Beschlüsse aus der Versammlung vom 26.01.2016:
 - TOP 8: 500,00 Euro
 - TOP 11: 1.000 Euro
- Anfechtung der Beschlüsse aus der Versammlung vom 03.05.2017:
 - TOP 7: 100,00 Euro

- TOP 8: 11.205,60 Euro
- TOP 13: 500,00 Euro
- TOP 14: 500,00 Euro
- TOP 15: 1.000,00 Euro
- TOP 20: 500,00 Euro.

Der Streitwert wird auf 14.850,60 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 Essen, Zweigertstr. 52, 45130 Essen, 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 Essen zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Essen 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.

Winnacker

Beglaubigt
Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle
Amtsgericht Essen-Borbeck

