

Beglaubigte Abschrift

25 S 102/19  
95b C 18/19  
Amtsgericht Wuppertal



Landgericht Düsseldorf

Beschluss

In dem Rechtsstreit

der übrigen Mitglieder der WEG

gemäß anliegender Eigentümerliste,

Beklagten und Berufungskläger,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte

gegen

1. Frau [Name] Wuppertal,
  2. Herrn [Name] Wuppertal,
  3. Frau [Name] Wuppertal,
  4. Herrn [Name] Wuppertal,
  5. Frau [Name] Wuppertal,
  6. Frau [Name] Wuppertal,
  7. Frau [Name] Wuppertal,
  8. [Name] e.K., Inhaber  
Wuppertal,
  9. Frau [Name] Wuppertal,
  10. Frau [Name] Wuppertal,
  11. Herrn [Name] Wuppertal,
  12. Frau [Name] Bettrop,
  13. Herrn [Name] Bettrop,
- Kläger und Berufungsbeklagten,

Prozessbevollmächtigte zu 1.-11.: Rechtsanwälte  
zu 12., 13.: Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener  
Straße 89, 46236 Bottrop,

Verwalterin:

Immobilien Management GmbH & Co. KG, vertr.d.d.pers.haft.Ges., diese  
vertr.d.d. Geschäftsführer,

hat die 25. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf

am 25.05.2020

durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr. Pahlke, die Richterin am  
Landgericht Radtke und den Richter am Landgericht Dr. Addicks

**beschlossen:**

Die Kosten des Rechtsstreits werden den Beklagten auferlegt  
(§ 91a ZPO).

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren wie folgt festgesetzt:

bis zum 26.02.2020: 395.332,55 EUR

danach: anteiliges Kosteninteresse

**Gründe:**

Die Parteien bildeten die Wohnungseigentümergeinschaft in  
Wuppertal.

Die Kläger haben den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 31.01.2019 zu  
Tagesordnungspunkt 2 betreffend unter anderem die Flachdachsanie rung, Beton-  
und Oberflächeninstandsetzung, Beseitigung von Brandschutzmängeln samt  
Auftragsvergabe nach durchgeführter Ausschreibung mit Vergabeverhandlungen  
einschließlich der Beauftragung eines Sachverständigen / Architekten mit der  
Bauüberwachung sowie die Finanzierung der Maßnahmen angefochten. Wegen der

näheren Einzelheiten zum Inhalt der Beschlussfassung wird auf das in Ablichtung zur Akte gereichte Protokoll der Versammlung verwiesen (Anlage K2, Bl. 6. ff. GA).

Das Amtsgericht Wuppertal hat der Klage stattgegeben und den angefochtenen Beschluss wegen Verstoßes gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit infolge der Teilnahme sowohl des Beklagtenvertreters Rechtsanwalt S als auch des Architekten L während der gesamten Versammlung für ungültig erklärt.

Hiergegen hat sich die Berufung der Beklagten gerichtet.

In der Versammlung vom 28.11.2019 haben die Eigentümer unter Tagesordnungspunkt 2 den angefochtenen Beschluss aufgehoben und eine erneute Beschlussfassung über die anstehenden Sanierungen und Instandsetzungen getroffen, auf die wegen der Einzelheiten Bezug genommen wird (Bl. 592 f. GA).

Daraufhin haben die Parteien den hiesigen Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt erklärt und wechselseitige Kostenanträge gestellt.

Nachdem die Parteien den Rechtsstreit in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt haben, hat die Kammer nur noch über die Kosten des Rechtsstreits unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes nach billigem Ermessen zu entscheiden, § 91 a Abs. 1 Satz 1 ZPO.

Die Entscheidung gemäß § 91 a ZPO stellt sich als Ermessensentscheidung dar mit der Folge, dass der mutmaßliche Verfahrensausgang bei dessen streitiger Fortsetzung nach dem bisherigen Sach- und Streitstand zu berücksichtigen ist, ohne eine derart eingehende Prüfung und Würdigung der Sach- und Rechtslage vornehmen zu müssen, wie dies für eine Entscheidung in der Hauptsache erforderlich gewesen wäre (vgl. Zöller/Vollkommer, ZPO, 33. Aufl., § 91a Rn. 24 mit Hinweis auf BGHZ 67, 345 mit weiteren Nachweisen; NJW 2007, 3429; OLG Frankfurt NJW-RR 2007, 788). Es entspricht allgemeiner Auffassung, dass das Gericht sich bei der Kostenentscheidung nach § 91a ZPO auf eine summarische

Prüfung der Erfolgsaussichten der Klage beschränken darf. Schwierige Rechtsfragen müssen nicht abschließend beantwortet werden (vgl. nur statt vieler Münchener Kommentar zur ZPO / Schulz, 5. Aufl., § 91a Rn. 52).

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze sind die Kosten den Beklagten aufzuerlegen.

Zunächst ist allerdings festzuhalten, dass die Befugnis der Beklagtenvertreter zur Durchführung des Berufungsverfahrens nach entsprechender Beauftragung durch die Verwaltung vorlag. Es kann dahinstehen, ob es zur Durchführung der Berufung der gesonderten Beschlussfassung der Wohnungseigentümer bedurfte. Sofern man die Einlegung des Rechtsmittels der Berufung ebenso wie der Revision noch als Teil der Passivvertretung ansieht (vgl. nur LG Berlin, ZWE 2013, 333; LG München I, ZWE 2010, 48; Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl., § 27 Rn. 82; Elzer, ZWE 2013, 335; Jennißen/Heinemann, WEG, 6. Aufl., § 27 Rn. 74a), ist die Berufung ohne weiteres zulässig. Soweit man annimmt, die Verwaltung bedarf zur Vornahme und Durchführung der Berufung einer entsprechenden Ermächtigung durch Beschluss der Wohnungseigentümer (vgl. hierzu nur Urteil der Kammer vom 13.04.2016 - 25 S 123/14, ZMR 2016, 797; Bärmann/Becker, WEG, 14. Aufl., § 27 Rn. 148), ist ein solcher in der Eigentümerversammlung vom 16.09.2019 zu Tagesordnungspunkt 2 gefasst worden. Dass hiermit das betroffene Interesse der (übrigen) Mitglieder der Gemeinschaft durch die Prozessvertretung in der zweiten Instanz - und nicht allein des Verbandes - gewahrt werden sollte, ist ohne vernünftigen Zweifel durch eine Auslegung des Beschlusswortlautes ersichtlich.

Im Ergebnis, beanstandungsfrei hat das Amtsgericht jedoch hinsichtlich der streitgegenständlichen Versammlung vom 31.01.2019 einen relevanten Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit festgestellt.

Nach gefestigter höchst- und obergerichtlicher Rechtsprechung ist die Versammlung der Wohnungseigentümer trotz fehlender ausdrücklicher Regelung hierzu nicht öffentlich (vgl. zum Ganzen bereits BGH, NJW 1993, 1329, 1330; OLG Hamm, OLGZ 1990, 57, 58; OLG Köln, Beschluss vom 06.08.2007 - 16 Wx 106/07 -, Rn. 4, juris). Die maßgebenden Gründe hierfür sind darin zu sehen, dass für den Kreis der Wohnungseigentümer ein schutzwürdiges Interesse dahin besteht, fremden Einfluss von der Wohnungseigentümerversammlung fernzuhalten, einen ungestörten Ablauf

der Versammlung zu erleben und einer unnötigen Verbreitung ihrer Angelegenheit in der Öffentlichkeit vorzubeugen. Die Teilnahme außenstehender Dritter an der Erörterung einzelner oder aller TOP verstößt grundsätzlich gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit und ist daher nur bei abweichender Vereinbarung zulässig (vgl. nur Bärmann/Merle, a.a.O., § 24 Rn. 85).

Ausgenommen hiervon soll lediglich im Einzelfall die Anwesenheit technischer ebenso wie rechtlicher Berater im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer sein. Bei Beratern der Gemeinschaft handelt es sich um Personen, die für die Gesamtheit der Wohnungseigentümer agieren und Auskunft über Fragen erteilen, zu denen sie besondere Sachkenntnisse haben. Sofern eine solche Beratung gerade in der Versammlung erforderlich erscheint, ist die Teilnahme des Beraters grundsätzlich zulässig, da dieser im Gemeinschaftsinteresse tätig wird und seine Anwesenheit somit allen Wohnungseigentümern zugutekommt. Dies erfordert aber, dass die Berater in der Versammlung nur zwecks punktueller Anhörung, Befragung oder Beratung zu einzelnen Tagesordnungspunkten anwesend sind und vor deren interner Behandlung die Versammlung verlassen. Hierdurch wird das berechtigte Interesse der Eigentümer an der vertraulichen Behandlung ihrer internen Angelegenheiten nicht tangiert (vgl. nur Bärmann/Merle, a.a.O., Rn. 91).

Vorliegend haben die Eigentümer der Gemeinschaft in der Eigentümerversammlung vom 31.08.2017 (Bl. 117 GA) lediglich beschlossen, dass Rechtsanwalt S. . . . . . anlässlich der nächsten - und nicht der streitgegenständlichen Versammlung vom 31.01.2019 - das Ergebnis der Baubegleitung referiert. Abweichendes haben die Beklagten auch nicht hinreichend zum Inhalt der Einladung zur streitgegenständlichen Versammlung vorgetragen. Ungeachtet dessen würde solches nicht das Recht zur Teilnahme an der gesamten Versammlung einschließlich der Beantwortung von Fragen noch während der Abstimmung sowie die anschließende "Mithilfe" bei der Auszählung rechtfertigen. Solches ist nach allgemeiner Auffassung unzulässig.

Beschlüsse, die unter Verstoß gegen das Gebot der Nichtöffentlichkeit zustande kommen, sind auf Anfechtungsklage für ungültig zu erklären, wenn sich die Ursächlichkeit des Verstoßes nicht ausschließen lässt. Im Verfahren muss der Anfechtungskläger nur den Verstoß gegen das Gebot der Nichtöffentlichkeit

beweisen, den beklagten Eigentümern obliegt die Beweislast für die fehlende Kausalität (vgl. nur Bärmann/Merle, a.a.O., Rn. 74). Die Beklagten haben insoweit weder hinreichend vorgetragen noch ausreichend Beweis angeboten.

Zwar kann auf die Einhaltung der Nichtöffentlichkeit nach verbreiteter Auffassung auch stillschweigend verzichtet werden, wenn trotz Kenntnis der Anwesenheit eines Nichtberechtigten dies nicht gerügt wird und alle widerspruchslos an der Versammlung teilnehmen. Eine Berufung zu einem späteren Zeitpunkt darauf, dass die Beschlüsse wegen eines Verstoßes gegen die Nichtöffentlichkeit der Eigentümerversammlungen verfahrensfehlerhaft zustande gekommen sind, soll den Eigentümern, wenn sie rügelos die Anwesenheit einer dritten Person zugelassen haben, aus den Grundsätzen von Treu und Glauben verwehrt sein (vgl. nur Hanseatisches Oberlandesgericht Hamburg, Beschluss vom 11.04.2007 – 2 Wx 2/07 –, Rn. 23, juris m.w.N.; Spielbauer in: Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl., § 24 Rn. 7; Armbrüster/Roguhn: Der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit der Versammlung – wen muss, wen darf man zulassen?, ZWE 2016, 105). Rechtsfehlerfrei hat das Amtsgericht indes erkannt, dass dies zumindest nicht für in der Versammlung nicht anwesende und nicht vertretene Kläger – vorliegend die Eheleute S – zutreffen kann. Sind nicht alle Eigentümer in der Versammlung anwesend, kann auf die Einhaltung der Nichtöffentlichkeit nicht dadurch stillschweigend verzichtet werden, dass von den in einer Versammlung anwesenden Eigentümern niemand die Teilnahme Dritter rügt oder in deren Kenntnis an der Erörterung eines Tagesordnungspunktes teilnimmt. Die anwesenden Wohnungseigentümer können nämlich nicht mehrheitlich auf das altruistische Mitgliedschaftsrecht der nicht anwesenden Eigentümer auf Nichtöffentlichkeit der Versammlung verzichten. Beschlüsse in einer solchen Versammlung sind daher auch von einem nicht teilnehmenden Eigentümer anfechtbar (so u.a. Bärmann/Merle, a.a.O., Rn. 102b; Armbrüster/Roguhn, a.a.O.). So liegt der Fall auch hier.

Im Übrigen würde der angefochtene Beschluss zwischenzeitlich aufgehoben, so dass es auch nach dem Rechtsgedanken des § 93 ZPO nicht billig erscheint, den Klägern die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen.

Auf die weiteren geltend gemachten Anfechtungsgründe, unter anderem die ordnungsgemäße Auswahl der Finanzierung der Maßnahmen, die Zulässigkeit des Ausmaßes der Pflichtendelegation an den Architekten sowie die Bestimmtheit der Beschlussfassung insgesamt, kommt es daher nicht mehr entscheidungserheblich an.

Die Rechtsbeschwerde war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts nicht erfordert (§ 574 Abs. 2 ZPO).

Dr. Pahlke

Radtke

Dr. Addicks

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Landgericht Düsseldorf

