

# Beglaubigte Abschrift

90 C 45/20



Verkündet am 29.12.2020

Nitsch, Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

## Amtsgericht Recklinghausen

IM NAMEN DES VOLKES

### Urteil

In dem Rechtsstreit

Vert.:	Frist not.		KF/ KfA	Mdt.:
RA	<b>EINGEGANGEN</b>			Kannt- riss.
SB	06. JAN. 2021			Rück- spr.
Rück- spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt			Zah- lung
zdA				Stel- lungn.

des Herrn

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Dohrmann, Frank, Essenerstr.  
89, 46236 Bottrop,

Klägers,

gegen

die übrigen Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft  
Recklinghausen,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt

Beklagte,

Verfahrensbeteiligter

hat das Amtsgericht Recklinghausen  
im schriftlichen Verfahren mit einer Schriftsatzeinreichungsfrist bis zum 11.12.2020  
durch den Richter am Amtsgericht Dr. Vach

für Recht erkannt:

1.

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung  
Recklinghausen auf der Eigentümerversammlung vom 17.08.2020

In 45661

- Top 2 Erneuerung der Verwalterbestellung,
  - Top 3 Beschlussfassung zur Durchsetzung von Ansprüchen gegen den Kläger
- werden für ungültig erklärt.

2.

Die Kosten des Rechtsstreits werden den Beklagten auferlegt. Die durch die Nebenintervention verursachten Kosten trägt der Nebenintervenient.

3.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Beklagten können die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des beizutreibenden Betrages abwenden, wenn nicht zuvor der Kläger Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Die Sicherheit kann auch durch Stellung einer selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Großbank geleistet werden.

#### **Tatbestand:**

Die Parteien des Rechtsstreits sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft ... 1/3 in Recklinghausen. Mit einem vorab am 15.09.2020 beim Amtsgericht Recklinghausen eingegangenen Schriftsatz wendet sich der Kläger gegen Beschlussfassungen der Eigentümergeinschaft in der Eigentümerversammlung vom 17.08.2020 zu den Tagesordnungspunkten 2 und 3. Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird insoweit auf das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 17.08.2020 verwiesen, welches in Kopie zur Gerichtsakte gelangt ist. Mit Schreiben vom 31.07.2020 lud Herr L E , der sich als Verwalter der Wohnanlage bezeichnet und dem Rechtsstreit auf Seiten der Beklagten beigetreten ist, die Mitglieder der Gemeinschaft zu einer Eigentümerversammlung auf den 17.08.2020 ein. In dem Einladungsschreiben heißt es unter anderem: „Wegen der z.Zt. bestehenden Corona Pandemie kann ich die Einhaltung der entsprechenden Hygiene – und Abstandsregeln und somit Ihre und meine Sicherheit nicht garantieren. Aus diesem Grund ist Abhaltung der Eigentümerversammlung ohne Publikum unter weisungsgemäßer Bevollmächtigung meinerseits erforderlich.“ Die Angabe eines Versammlungsortes enthielt die Einladung nicht.

Im Übrigen wird ergänzend auf den weiteren Inhalt des Einladungsschreibens verwiesen, welches in Kopie zur Gerichtsakte gelangt ist.

Aus dem Beschlussprotokoll der Eigentümerversammlung vom 17.08.2020, an der der Kläger nicht teilnahm, ergibt sich, dass unter dem Tagesordnungspunkt 2 ebenso wie unter dem Tagesordnungspunkt 3 mit Mehrheitsbeschluss Entscheidungen herbeigeführt worden sind. Hinsichtlich des Ergebnisses wird insoweit auf den Inhalt des Protokolls verwiesen, das in Kopie zur Gerichtsakte gereicht worden ist.

Der Kläger meint, die in der Versammlung gefassten Beschlüsse seien nichtig, weil die einzelnen Eigentümer zu der Eigentümerversammlung keinen Zugang erhalten hätten. Dies folge auch bereits daraus, dass in der Einladung kein Versammlungsort genannt worden sei. Durch die Abhaltung der Eigentümerversammlung ohne Publikum seien die elementaren Rechte der Mitglieder verletzt worden. Auch sei Herr E nicht berechtigt gewesen, eine Versammlung einzuberufen, da er nach Auffassung des Klägers nicht Verwalter der Gemeinschaft sei. Auch inhaltlich seien die getroffenen Beschlüsse nicht mit den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung in Einklang zu bringen.

Der Kläger beantragt, die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 17.08.2020 1/3 In 45661 Recklinghausen auf der Eigentümerversammlung vom 17.08.2020 wie folgt für ungültig, hilfsweise für nichtig, zu erklären:

- Top 2 Erneuerung der Verwalterbestellung,
- Top 3 Beschlussfassung zur Durchsetzung von Ansprüchen gegen den Kläger

Die Beklagten beantragen, die Klage abzuweisen.

Die Beklagten treten den Ausführungen des Klägers entgegen. Sie machen Ihrerseits geltend, Herr E sei als Verwalter der Wohnanlage zur Einladung berechtigt. Um das Verjähren von Forderungen der Gemeinschaft auszuschließen, sei der Verwalter gezwungen gewesen, die Versammlung in der aus der Einladung ersichtlichen Art und Weise durchzuführen. Der Verwalter sei aufgrund des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Pandemie berechtigt, zu einer derartigen Eigentümerversammlung einzuladen. Im Übrigen hätten die Miteigentümer die Möglichkeit gehabt, entsprechende Vollmachten für die Abstimmung gegenüber dem Verwalter zu erteilen.

Die Parteien haben einer Entscheidung des Gerichts im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO zugestimmt; der Kläger mit Schriftsatz vom 13.11.2020 und die Beklagten mit Schriftsatz vom 18.11.2020.

### **Entscheidungsgründe:**

Die vorab am 15.09.2020 beim Amtsgericht Recklinghausen per Telefax eingegangene Anfechtungsklage hinsichtlich der Beschlüsse zu den Tagesordnungspunkten 2 und 3 der Eigentümerversammlung vom 17.08.2020 ist zulässig und in der Sache begründet, § 46 WEG. Die angegriffenen Beschlussfassungen haben keinen Bestand. Dabei kann es offenbleiben, ob die Rechtswidrigkeit der Beschlüsse zur Nichtigkeit führt oder ob dies lediglich deren Anfechtbarkeit begründet. Eine diesbezügliche Unterscheidung ist dann entbehrlich, wenn die Klage gemäß § 46 Abs. 1 S. 2 WEG fristgerecht eingelegt und begründet worden ist (vgl. dazu BGH in ZWE 2011, 122 f). Dies ist vorliegend der Fall.

Die genannten Beschlüsse sind in der Sache rechtsfehlerhaft zustandegekommen. Dies ergibt sich unabhängig von dem weiteren Vorbringen des Klägers bereits daraus, dass die angefochtenen Beschlüsse in einer Eigentümerversammlung gefasst worden sind, bei der die Wohnungseigentümer keine Möglichkeit erhalten haben, anwesend zu sein und ihren aus dem Wohnungseigentumsgesetz folgenden Mitwirkungsrechten nachzukommen. Aus § 23 Abs. 1 WEG ergibt sich, dass die Eigentümerversammlung der zentrale Ort ist, an dem die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft anstehende Entscheidungen besprechen und Beschlüsse herbeiführen. Der generelle Ausschluss von Versammlungen der Wohnungseigentümer beeinträchtigt den Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte erheblich, da den betroffenen Mitgliedern und hier dem Kläger die Möglichkeit genommen ist, auf die Willensbildung der Gemeinschaft durch die Rede und Gegenrede Einfluss zu nehmen (vergleiche dazu BGH am angegebenen Ort mit weiteren Nachweisen). Die Ausstellung von schriftlichen Vollmachten ersetzt nicht die Ausübung der den Mitgliedern gesetzlich garantierten Mitgliedschaftsrechte. Das den Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft zustehende Teilnahmerecht und Stimmrecht darf höchstens ausnahmsweise und auch nur in einem durch Notfälle gerechtfertigten Rahmen eingeschränkt werden (vergleiche dazu BGH am angegebenen Ort mit weiteren Nachweisen). Die hier durch die Einladung angekündigte und letztendlich auch durchgeführte Eigentümerversammlung ohne Publikum kann sich nicht auf das Vorliegen eines

hinreichenden Ausnahmefalles berufen. Insbesondere rechtfertigt die herrschende Corona Pandemie ein derartiges Vorgehen nicht, wie der Kläger zu Recht rügt. Zum Zeitpunkt der Versammlung im August 2020 war die Durchführung einer solchen Eigentümerversammlung nicht schlechterdings untersagt gewesen. In § 13 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 der Corona Schutzverordnung vom 27.05.2020, die in Nordrhein-Westfalen galt, war klargestellt, dass grundsätzlich Eigentümerversammlungen stattfinden dürfen. Auch in der ab dem 12.08.2020 geltenden Fassung der Corona Schutzverordnung war in Nordrhein-Westfalen am Tage der Eigentümerversammlung ein generelles Zusammenkommen der Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft nicht untersagt. Voraussetzung für eine entsprechende Abhaltung war allerdings die Einhaltung der in der Verordnung näher beschriebenen Hygiene- und sonstigen Schutzmaßnahmen. Das bedeutet, dass der Einladende gegebenenfalls Räumlichkeiten für die Durchführung der Eigentümerversammlung mit den Wohnungseigentümern hätte anmieten müssen, die den Eigentümern erlaubt hätten, den Vorgaben der aktuell geltenden Corona Schutzverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen nachzukommen (vgl. dazu AG Kassel für das Land Hessen in ZfR 2020, 787 ff). Soweit die Beklagten ergänzend darauf hinweisen, die Abhaltung einer Eigentümerversammlung sei deswegen unter anderem erforderlich gewesen, um eine Verwalterwahl durchzuführen, so vermag das Gericht nicht zu erkennen, dass dies zwingend die Anberaumung einer Eigentümerversammlung ohne Publikum rechtfertigt hätte. Gemäß § 6 Abs. 1 des Maßnahmegesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I 2020, 569) bleibt der zuletzt bestellte Verwalter im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt.

Da die angegriffenen Beschlussfassungen der Eigentümerversammlung bereits aus den vorstehend genannten Gründen rechtsunwirksam sind, kommt es in der Sache nicht darauf an, ob auch die weiteren vom Kläger vorgebrachten Einwendungen zu einer Ungültigkeit der streitgegenständlichen Beschlussfassungen führen.

Die prozessualen Nebenentscheidungen ergeben sich aus den §§ 91 Absatz 1 S. 1, 99, 101, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 3.000,00 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 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.

Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr:

Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBl. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite [www.justiz.de](http://www.justiz.de).

Dr. Vach

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Recklinghausen

