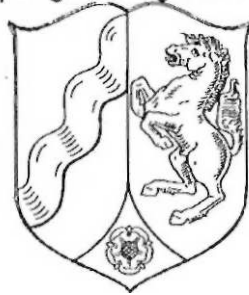


**Ausfertigung** (Telekopie gemäß § 317 Abs.5, 329 Abs.1 ZPO)  
75a C 44/12 **Verkündet am 30.01.2013**



Bruckschen, Justizhauptsekretärin  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

**Amtsgericht Duisburg**  
**IM NAMEN DES VOLKES**  
**Urteil**



In dem Rechtsstreit

der [REDACTED]

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte [REDACTED]  
[REDACTED]

g e g e n

Herrn [REDACTED]

Beklagten,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt [REDACTED]  
[REDACTED]

hat das Amtsgericht Duisburg  
aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 09.01.2013  
durch die Direktorin des Amtsgerichts Nabbefeld-Kaiser  
für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Klägerin wird nachgelassen, eine Vollstreckung seitens des Beklagten gegen Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 120% des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung in gleicher Höhe Sicherheit leistet.

### Tatbestand

Die Klägerin, der Beklagte und der Zeuge L. bilden die Wohnungseigentümergeinschaft der Wohnungseigentumsanlage in Duisburg-Rheinhausen, die aus 3 Eigentumswohnungen besteht. Bis zum 30.6.2012 war der Beklagte zum Verwalter gewählt.

Die Parteien streiten darum, ob Frau H. ab dem 1.7.2012 zur neuen Verwalterin gewählt wurde. Einen Verwaltervertrag mit ihr haben die Klägerin und der Zeuge L. bereits unterschrieben.

Die Bestellung von Frau H. zur neuen Verwalterin leitet die Klägerin her aus den Wohnungseigentümerversammlungen vom 18.4. / 9.5.2012. In diesen Wohnungseigentümerversammlungen stimmte die dazu von ihr bevollmächtigte Nichte S. ebenso wie der Zeuge L. mit Ja, während der Beklagte mit Nein stimmte und - nach seiner Darstellung - für sich selbst eine Verlängerung seiner Verwaltungstätigkeit um 2 Jahre befürwortete.

Die Klägerin ist der Auffassung, sie sei in den Wohnungseigentümerversammlungen ordnungsgemäß durch Frau S. vertreten gewesen. Jeder der 3 Miteigentümer habe 1 Stimme.

- 3 -

Die Auffassung des Beklagten, sie und der Zeuge L. hätten je 2, er, der Beklagte, hingegen 5 Stimmen, treffe nicht zu. Demgemäß seien die vom Beklagten gefertigten Protokolle unzutreffend und Frau H. zur neuen Verwalterin gewählt, wie dies aus den vom Zeugen L. gefertigten Kurzprotokollen hervorgehe.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten zu verurteilen,

1. den schon von ihr und dem Miteigentümer, dem Zeugen L., unterschriebenen Verwaltervertrag ebenfalls zu unterschreiben und ein unterschriebenes Exemplar mit allen 3 Originalunterschriften der Miteigentümer an sie zur Weiterleitung an die neue Verwalterin, hilfsweise an die neue Verwalterin, Frau H., herauszugeben,
2. an die Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft, Duisburg-Rheinhausen, Frau H., sämtliche Verwaltungsunterlagen bzgl. der Wohnungseigentümergeinschaft herauszugeben, insbesondere Kontobelege, Eingangs- und Ausgangsrechnungen, Aufstellungen über Forderungen und Verbindlichkeiten mit Fälligkeitsdatum, Einladungen, Protokolle der Eigentümerversammlungen, die Beschlussammlung, das Verwaltungsvermögen des vom Beklagten geführten Kontos der Wohnungseigentümergeinschaft, die Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne sowie alle im Zusammenhang mit der Wohnungseigentümergeinschaft, Duisburg-Rheinhausen, stehenden Unterlagen, die sich in Händen des Beklagten befinden,
3. hilfsweise bezüglich des Verwaltungsvermögens der neuen

- 4 -

Verwalterin, Frau H [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]  
Verfügun<sup>g</sup>vollmacht über die zu Gunsten der Wohnungseigen-  
tüm<sup>e</sup>rgemeinschaft [REDACTED], Duisburg-Rheinhausen,  
eing<sup>e</sup>richteten Bankkonten zu erteilen.

Der Beklagte beantragt,  
die Klage abzuweisen.

Er hält die Klägerin schon nicht für aktivlegitimiert. Im Übrigen gehe aus §§ 2 + 6 der Teilungserklärung klar hervor, dass er 5 Stimmen habe und die beiden anderen Mit-  
eigentümer nur je 2. Der Beklagte als Versammlungsleiter habe das Beschlussergeb-  
nis festgestellt.

Wegen der weiteren Einzelheiten des beiderseitigen Parteivorbringens wird auf den  
vorgetragenen Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Das Gericht hat den Beklagten angehört und die Zeugen L [REDACTED] und S [REDACTED]  
vernommen. Wegen des Ergebnisses der Anhörung und der Beweisaufnahme wird  
auf die Sitzungsniederschrift vom 9.1.2013 Bezug genommen.

### Entscheidungsgründe

Die Klage ist nicht begründet.

Hinsichtlich des Klageantrags zu 2. und des Hilfsantrags zu 3. scheidet die Klage  
schon daran, dass die Klägerin - die Richtigkeit ihres Sachvortrags zur Wahl von  
Frau H [REDACTED] unterstellt - nicht berechtigt ist, diese Ansprüche gegen den Beklagten  
als ausgeschiedenen Verwalter geltend zu machen.

Inhaber der geltend gemachten Ansprüche aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit  
dem ausgeschiedenen Verwalter ist stets und allein die Wohnungseigentüm<sup>e</sup>rgeme-

- 5 -

meinschaft, nicht aber der einzelne Wohnungseigentümer ( vgl. Bärmann-Klein, WEG, 11. Aufl., § 10 Rn. 228 + 250 sowie § 43 Rn. 160 ).

Entgegen der Auffassung des Beklagten ist die Klägerin allerdings im eigenen Namen berechtigt, den Antrag zu 1. gegen ihn geltend zu machen. Zwar kann der Verwaltervertrag nur zwischen dem Verwalter und der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft geschlossen werden, nicht aber den einzelnen Wohnungseigentümern. Mangels beschlossener Ermächtigung zum Vertragsschluss an einen einzelnen Wohnungseigentümer oder den bisherigen Verwalter wird die Wohnungseigentümergeinschaft beim Vertragsschluss aber gemäß § 27 Abs. 3 Satz 2 WEG durch alle Wohnungseigentümer vertreten. Daraus kann die Klägerin - ihren sonstigen Sachvortrag als richtig unterstellt - im Rahmen ihres individuellen Anspruchs auf ordnungsgemäße Verwaltung gemäß § 21 Abs. 4 WEG, der sich gegen den / die übrigen Wohnungseigentümer richtet, herleiten, dass der / diese an der Unterzeichnung des Verwaltervertrages mitwirkt / mitwirken.

Der Klageantrag zu 1. ist allerdings deswegen nicht begründet, weil Frau H. [REDACTED] weder in der Wohnungseigentümerversammlung vom 18.4.2012 noch in derjenigen vom 9.5.2012 zur Verwalterin berufen worden ist.

Gemäß § 26 Abs. 1 WEG beschließen die Wohnungseigentümer über die Verwalterbestellung mit Stimmenmehrheit. Ein wirksamer Mehrheitsbeschluss ist jedoch in keiner der beiden Wohnungseigentümerversammlungen gefasst worden.

Dies scheidet entgegen der Auffassung des Beklagten nicht daran, dass die Klägerin an den Wohnungseigentümerversammlungen nicht persönlich teilgenommen hat und sich durch Frau S. [REDACTED] vertreten ließ.

Wie das Gericht bereits im Hinweis vom 9.8.2012 ausgeführt hat, können sich Wohnungseigentümer bei fehlender Beschränkung in der Teilungserklärung grundsätzlich durch Dritte bei der Stimmrechtsausübung und damit auch bei der Teilnahme an einer Wohnungseigentümerversammlung vertreten lassen ( vgl.

- 6 -

Bärmann-Merle, aaO., § 24 Rn. 76, 77 ).

Wie das Gericht im Hinweis vom 9.8.2012 bereits ebenfalls ausgeführt hat, haben die Parteien und der Zeuge L. [REDACTED] jeweils 1 Stimme in der Wohnungseigentümergeinschaft. Zu Unrecht beruft sich der Beklagte für seine angeblich 5 Stimmen auf die Regelung in § 6 in Verbindung mit § 2 der Teilungserklärung. Die Regelung in § 6 der Teilungserklärung ist nicht aus der Sicht des Erklärenden, sondern des jeweiligen Wohnungseigentümers, für dessen Rechtsverhältnis zur Wohnungseigentümergeinschaft und den übrigen Wohnungseigentümern sie maßgebend ist, auszulegen. Danach ergibt sich zunächst, dass es sich bei § 6 offenbar um eine vom Notar verwandte Formularerklärung handelt, die mit 1 Stimme versehene Eigentümer einer Eigentumswohnung von nicht stimmberechtigten Eigentümern einer Garage oder eines Stellplatzes unterscheiden soll. Bloße Stellplätze, mit denen ein Sondereigentum verbunden sein könnte, gibt es jedoch nach § 2 der Teilungserklärung nicht. Aber auch im Übrigen geht die Auffassung des Beklagten, er verfüge über je ein Sondereigentum an einer Wohnung im Erdgeschoss, dem Gewächshaus G 2 und den Kellern K 1, K 4 und K 5, also auch 5 Stimmen, fehl. Diese Auffassung ist schon mit dem Wortlaut in § 2 nicht vereinbar. Dort ist unter a), b), c) mit dem jeweiligen Miteigentumsanteil nur **ein** Sondereigentum verbunden. Träfe die Auffassung des Beklagten zu den 5 Stimmen zu, hätte es nicht heißen dürfen, „verbunden mit dem Sondereigentum an..“, sondern es hätte heißen müssen „verbunden mit den Sondereigentumen an ..“.

Das Gericht geht also mit der Klägerin davon aus, dass jeder Wohnungseigentümer nur 1 Stimme hat, mithin sie und der Zeuge L. [REDACTED] den Beklagten ohne Weiteres überstimmen können. Dass die Klägerin durch die Zeugin S. [REDACTED] und der Zeuge L. [REDACTED] in den beiden Wohnungseigentümergeinschaften jeweils mit Ja gestimmt haben, ist unstrittig.

Gleichwohl ist kein Beschluss wirksam zustande gekommen, weil der Beklagte als Versammlungsleiter entgegen seinem Vortrag weder das Abstimmungsergebnis ( materiell richtig: 2 Ja / 1 Nein Stimme ) noch das Beschlussergebnis, d.h. An-

- 7 -

nahme oder Ablehnung des Beschlussantrages, in der Wohnungseigentümerversammlung verkündet hat. Dies steht fest aufgrund der eigenen Bekundungen des Beklagten anlässlich seiner Anhörung und den dies bestätigenden Angaben der Zeugen S [REDACTED] und L [REDACTED].

Es ist Aufgabe des Versammlungsleiters, anhand der Abstimmung das Abstimmungsergebnis festzustellen, d.h. die JA / NEIN Stimmen - hierbei sind die nach seiner Auffassung ungültigen Stimmen oder Stimmen von nicht stimmberechtigten Wohnungseigentümern auszusondern -, und anhand dieses Abstimmungsergebnisses das Beschlussergebnis, d.h. Beschlussantrag angenommen oder abgelehnt, zu verkünden ( vgl. Bärmann-Merle, aaO., § 23 Rn. 37 ). Gerade ein Streit der Wohnungseigentümer / des Verwalters darüber, wer über wie viele Stimmen verfügt, ob ein Wohnungseigentümer in der Versammlung wirksam vertreten ist, zeigt, wie wichtig die abschließende Verkündung des Beschlussergebnisses ist. Allein diese hat konstitutive Wirkung ( vgl. Bärmann-Klein, aaO., § 43 Rn. 105, 108, 180 ), mag sie auch materiell falsch sein - dann ist der verkündete Beschluss anzufechten und gegebenenfalls mit einer Protokollberichtigungsklage zu verbinden. Nicht entscheidend ist hingegen ein von der Verkündung abweichendes Protokoll des Verwalters oder gar das „Berichtigungsprotokoll“ eines Wohnungseigentümers.

Zwar kann auch eine konkludente Feststellung und Verkündung des Beschlussergebnisses genügen ( vgl. Bärmann-Merle, aaO., § 23 Rn. 43 ). Diese Möglichkeit besteht jedoch nicht, wenn - wie hier - angesichts des Streits der Wohnungseigentümer über ihre Stimmenzahl / ihre Stimmberechtigung trotz der Befürwortung des Beschlussantrages durch die Klägerin und den Zeugen L [REDACTED] unklar bleibt, ob der Versammlungsleiter daraufhin von einer Beschlussannahme ausging ( materiell richtig, nämlich 2 Ja + 1 Nein Stimme ) oder von einer

Beschlussablehnung ( so der Beklagte materiell falsch, nämlich 2 oder maximal 4 Ja + 5 Nein Stimmen ). Ist aber eine Feststellung und Verkündung des Beschlussergebnisses weder ausdrücklich noch schlüssig erfolgt, fehlt es an notwendigen

- 8 -

Wirksamkeitserfordernissen eines Beschlusses ( vgl. Bärmann-Merle, aaO., § 23 Rn. 42 unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und der Oberlandesgerichte ).

Dies hat hier zur Konsequenz, dass die Wohnungseigentümergeinschaft seit dem 1.7.2012 ohne Verwalter ist und einen solchen tunlich in einer neuen Universalversammlung mehrheitlich bestellen sollte, um wieder handlungsfähig zu sein.

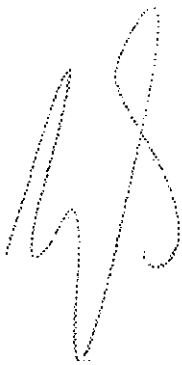
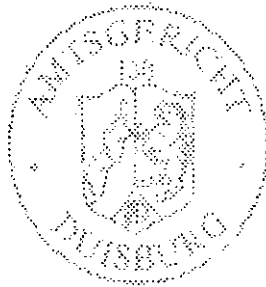
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird festgesetzt auf 5.000,00 EUR.

Nabbefeld-Kaiser



Ausgefertigt

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long vertical stroke.

Bruckschen, Justizhauptsekretärin  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle