



Vert.:	Frst. not.		KR/ KA	Mdt.:
RA	<b>EINGEGANGEN</b>			Kannt- nsh.
SB	28. OKT. 2021			Rück- spr.
Rück- spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt			Zan- lung
zdA				Stel- lung

## Amtsgericht Hannover

407 C 3835/21

Verkündet am 22.10.2021

Gärtner, Just.Ange.  
als RichterIn am Amtsgericht

### Im Namen des Volkes

### Urteil

In dem Rechtsstreit

des

Kläger

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Str. 89, 46236 Bottrop  
Geschäftszeichen: 56/21

gegen

WEG Hannover,

zustellungsbevollmächtigte Hausverwaltung

Beklagte

hat das Amtsgericht Hannover im schriftlichen Verfahren gem. § 128 ZPO mit einer Erklärungsfrist bis zum 01.10.2021 durch die RichterIn am Amtsgericht Trapphagen für Recht erkannt:

1. Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung der Hannover vom 18.12.2020 unter TOP bezüglich der Jahresabrechnung 2019 und unter TOP bezüglich des Wirtschaftsplans 2020 werden für unzulässig erklärt.

2. Es wird festgestellt, dass der Beschluss der Eigentümerversammlung der ..... Hannover vom 18.12.2020 unter TOP ..... bezüglich der Entlastung des Verwalters nichtig ist.
3. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
4. Die Kosten des Rechtsstreits hat der Kläger zu 25 Prozent und die Beklagte zu 75 % zu tragen.
5. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für den Kläger nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 3.300 €. Der Kläger kann die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des insgesamt vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

## Tatbestand

Der Kläger erhebt gegen die Beklagte eine Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage bezüglich auf einer Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse. Außerdem begehrt er von der Beklagten Rechnungslegung für das Jahr 2019.

Der Kläger ist Mitglied einer Teileigentümergeinschaft eines Garagenhofs in ..... Hannover. In der Teilerledigungserklärung wurde in § 21 bestimmt, dass soweit in dieser Erklärung keine abweichenden Regelung getroffen wurde, die gesetzlichen Bestimmungen des WEG über die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung gelten.

Unter dem 24.11.2020 wurde von dem Verwalter, ..... die Einladung zur Eigentümerversammlung am 18.12.2020 versandt. Es wurde mitgeteilt, dass er mit dem Verwaltungsbeirat entschieden habe, dass aufgrund der Coronasituation auf das Erscheinen der Garagen-eigentümer verzichtet werden soll. Diese wurden aufgerufen, eine beiliegende Vollmacht zugunsten des Beklagten oder eines Verwaltungsbeiratsmitglieds zu erteilen.

Im Rahmen der Eigentümerversammlung wurden die Jahresabrechnung 2019 (Bl. 23 d.A.), der Wirtschaftsplan 2020 (Bl. 24 d.A.) und die Entlastung des Verwalters beschlossen.

Die Klägerin ist der Ansicht, dass ein Wohnungseigentümer nur in absoluten Ausnahmefällen von einer Eigentümerversammlung ausgeschlossen werden darf und ein solcher Fall hier auch durch die Corona-Pandemie nicht vorgelegen habe.

Der Kläger beantragt,

1. die auf der Eigentümerversammlung vom 18.12.2020 gefassten Beschlüsse für ungültig zu erklären;
2. die Beklagte zu verpflichten, über das Wirtschaftsjahr 2019 Rechnung zu legen;
3. festzustellen, dass die Verwalterentlastung unter TOP ..... nichtig ist.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie ist der Ansicht, dass die Coronasituation sehr wohl einen Grund für die eingeschränkte Durchführung der Eigentümerversammlung darstelle. Die Tagesordnungspunkte seien deswegen auch auf das Mindestmaß begrenzt gewesen. Außerdem habe der Kläger zuletzt 2014 an einer Versammlung teilgenommen.

## Entscheidungsgründe

Die Klage ist teilweise zulässig und teilweise begründet.

### I.

Der Antrag zu 1) ist nach Auslegung bestimmt genug. Gemäß § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO ist eine zulässige Klage von einem bestimmten Antrag abhängig. Dabei ist er zwar der Auslegung zugänglich, muss aber aufgrund der Bindung des Gerichts an die Anträge gemäß § 308 ZPO und der dadurch bestimmten Kostenfolge durch Erfolg oder Nichterfolg eindeutig sein (Zöller, 33 der Auflage, § 253, Rn. 13). Bei der Auslegung kann auch die Klagebegründung herangezogen werden (BGH MDR 2017, nun 295). Gemäß der Begründungsschrift der Anfechtungsklage vom 15.01.2021 will der Kläger die Beschlüsse zu der Jahresabrechnung 2019 (TOP 1) und zu dem Wirtschaftsplan 2020 (TOP 2) angreifen. Hieraus ergibt sich für das Gericht klar und eindeutig der Klagegegenstand. Der Tenor war allerdings entsprechend zu konkretisieren.

Die Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage sind gemäß § 44 Abs. 1, S. 1, 1. und 2. Alt. WEG die statthaften Rechtsbehelfe.

Die Anfechtungsklage wurde gemäß § 45 WEG auch fristgerecht eingelegt.

Hinsichtlich des Antrags zu 2) besteht zugunsten des Klägers kein Rechtsschutzbedürfnis.

Aufgrund des für ungültig erklärten Beschlusses hinsichtlich der Jahresabrechnung 2019 (siehe unter II.) ist die Jahresabrechnung 2019 im Rahmen einer Mitgliederversammlung neu zu beschließen. Der Kläger hat daher im Rahmen dieser Prüfung bis zur Beschlussfassung die Möglichkeit seine Kritikpunkte mit den anderen Eigentümern und dem Verwalter zu erörtern. Einer Klage bedarf es insoweit noch nicht.

### II.

Der Kläger kann mit seiner Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage hinsichtlich der getroffenen Beschlüsse auf der Mitgliederversammlung im Dezember 2020 durchdringen.

Die Beschlüsse hinsichtlich der Jahresabrechnung 2019 und des Wirtschaftsplans 2020 sind rechtsfehlerhaft zustande gekommen und dadurch jedenfalls für ungültig zu erklären und der

Beschluss hinsichtlich der Entlastung des Verwalters ist nichtig. Beides ist mit dem Ausschluss der einzelnen Eigentümer von der Mitgliederversammlung zu begründen.

Die Nichtigkeit eines Beschlusses liegt unter anderem dann vor, wenn in den Kernbereich des Eigentums eingegriffen wird (Jennißen/Schultzky, § 23 WEG Rn. 151). Daher ist ein Ausschluss der Eigentümer von Versammlungen unzulässig, weil dem Mitglied dadurch nicht nur faktisch sein Stimmrecht genommen, sondern ihm darüber hinaus die ebenfalls in den Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrecht fallende Befugnis abgeschnitten wird, auf die Willensbildung der Gemeinschaft durch Rede und Gegenrede Einfluss zu nehmen (BGH NJW 2011, 679, Rn. 8; BeckOKWEG, Stand 01.09.2021, § 24 Rn. 119; AG Kassel, Ur. v. 27.08.2020, 800 C 2563/20).

Dies ist hier der Fall. Sowohl der Kläger als auch die anderen Teileigentümer wurden von der Mitgliederversammlung im Dezember 2020 ausgeschlossen. Wortwörtlich heißt es in der Einladung vom 24.11.2020:

*„...haben der Verwaltungsbeirat [...] und ich entschieden, dass in diesem Jahr auf das Erscheinen der Garageneigentümer verzichtet werden soll.“*

Ihnen wurde lediglich die Möglichkeit einer Vollmachtserteilung gegeben. Hierauf mussten sie sich allerdings nicht verweisen lassen (AG Kassel, Ur. v. 27.08.2020, 800 C 2563/20), da sie so auch nicht die Möglichkeit zur Einflussnahme auf die Willensbildung der Gemeinschaft hatten.

Auch vor dem Hintergrund der Coronasituation kann nichts anderes gelten. Es hätte hier verhältnismäßige Maßnahmen gegeben, um eine Beteiligung der Mitglieder zu gewährleisten. Zum Beispiel hätte eine größere Räumlichkeit gefunden werden können oder sogar das Gesetz sieht in § 23 Abs. 1 S. 2 WEG die Möglichkeit einer Teilnahme im Wege elektronischer Kommunikation vor.

Führt ein Umstand zur Nichtigkeit des Beschlusses, so ist der Beschluss jedenfalls auch für unzulässig zu erklären, soweit eine Kausalität zwischen dem Ausschluss und der Beschlussfassung nicht ausgeschlossen werden kann (BeckOKWEG, Stand 01.09.2021, § 24 Rn. 259). Letzteres ist hier auch gerade nicht der Fall. Der Kläger benennt im Rahmen seiner Klageschrift nachvollziehbare Aspekte, die gegen die Richtigkeit des Jahresabschlusses 2019 und des Wirtschaftsplans 2020 sprechen. Dies hätte er zumindest im Rahmen der Versammlung zu allgemeiner Willensbildung der Gemeinschaft äußern können. Es ist daher nicht auszuschließen, dass die Beschlüsse nach einer solchen Erörterung nicht getroffen worden wären.

Gemäß § 308 ZPO ist das Gericht aber an die Anträge des Klägers gebunden und erklärt hier im streitgegenständlichen Fall daher die Beschlüsse bezüglich der Jahresabschlussrechnung 2019 und dem Wirtschaftsplan 2020 lediglich für unzulässig.

Soweit die Parteien sich hier noch um die materielle Rechtmäßigkeit der Jahresabschlussrechnung 2019 und des Wirtschaftsplans 2020 streiten, ist dies für dieses Klageverfahren nicht streitentscheidend.

Die Beklagte kann auch nicht mit ihrem Einwand gehört werden, dass dem Kläger hinsichtlich ihrer Nichtigkeitsklage bezüglich des Beschlusses der Entlastung des Verwalters eine frühere Erhebung möglich gewesen wäre. Die Nichtigkeitsklage ist gerade nicht wie die Anfechtungsklage an eine bestimmte Frist gebunden und da die Klageerweiterung im hiesigen Verfahren auch nicht verfahrensverzögernd war, ist eine Verwirkung völlig fernliegend.

Auch der Umstand, dass der Kläger zuletzt 2014 an einer Versammlung teilgenommen hat, begründet nicht die Rechtmäßigkeit des Ausschlusses eines Mitglieds für künftige Versammlungen.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 92 Abs. 1, 708 Nr. 11, 709, 711 ZPO.

### **Rechtsbehelfsbelehrung**

Diese Entscheidung kann mit der Berufung angefochten werden. Sie ist einzulegen innerhalb einer Notfrist von einem Monat bei dem Landgericht Hannover, Volgersweg 65, 30175 Hannover.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der in vollständiger Form abgefassten Entscheidung. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Beschwerdegegenstand 600,00 € übersteigt oder das Gericht die Berufung in diesem Urteil zugelassen hat. Zur Einlegung der Berufung ist berechtigt, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist. Die Berufung wird durch Einreichung einer Berufungsschrift eingelegt. Die Berufung kann nur durch einen Rechtsanwalt eingelegt werden.

Trapphagen  
Richterin am Amtsgericht

Beglaubigt  
Hannover, 28.10.2021

Konetzky, Justizangestellte  
als Urkundsbeamfin/Urkundsbeamter der Geschäftsstelle des Amtsgerichts