

Abschrift

25 C 15/21



Vert.:	Erstinstanz:	KR/KfA	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN		Kennzeichen:
SB	02. FEB. 2022		Rückscr.:
Rückspr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		Zahlung:
zdA			Stellungen:

Amtsgericht Witten

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

des Herrn

Witten,

Kläger,

Prozessbevollmächtigter:

Herr Rechtsanwalt Dohrmann,
Essener Str. 89, 46236 Bottrop,

gegen

die Wohnungseigentümergeinschaft
die Hausverwaltung

Witten,

Witten, vertreten durch

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte

Witten,

hat das Amtsgericht Witten

im schriftlichen Verfahren mit einer Schriftsatzeinreichungsfrist bis zum 30.12.2021
durch die Richterin am Amtsgericht Buse

für Recht erkannt:

Die in der Eigentümersammlung vom 23.08.2021 gefassten
Beschlüsse zu TOP 3, TOP 4 und TOP 8 werden für ungültig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits hat die Beklagte zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagten bleibt nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund dieses Urteils gegen sie vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

Mit seiner am 15.09.2021 eingegangenen Beschlussanfechtungsklage nebst Begründung, die der Beklagten über deren Verwalterin am 16.10.2021 zugestellt wurde, wendet sich der Kläger gegen die Gültigkeit der in der Eigentümerversammlung vom 23.08.2021 gefassten Beschlüsse zu TOP 3, TOP 4 und TOP 8.

An der Versammlung nahm unter anderem auch die Miteigentümerin T teil sowie ihr Lebensgefährte Herr , welcher kein Eigentümer ist. Der Kläger war mit der Anwesenheit von dritten Personen nicht einverstanden und bat darum, dass Herr den Versammlungsraum verlässt. Die Hausverwaltung führte daraufhin einen Organisationsbeschluss herbei, wobei der Kläger gegen die Anwesenheit des Herrn stimmte und ein weiterer Eigentümer sich seiner Stimme enthielt. Die Verwaltung gestattete daraufhin Herrn , auf Grund einer mehrheitlichen Zustimmung an der Versammlung teilnehmen zu dürfen.

In der Versammlung beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich unter TOP 3 die Genehmigung der Jahresabrechnung 2020 vom 04.03.2021 nebst der darin aufgeführten Verteilerschlüssel Niederschlagswasser / Gebäudeversicherung / Haftpflichtversicherung / Straßenreinigung / Instandhaltungsrücklage / sonstige Kosten nach Schlüssel 1 (Miteigentumsanteile), Differenzwasser / Schornsteinfeger / Verwaltergebühren / Kontoführung nach Schlüssel 2 (Wohneinheiten), Allgemeinstrom / Müllabfuhrgebühren nach Schlüssel 3 (Personen x Monate), Wasser/Entwässerung nach Schlüssel 4 (Wasserverbrauch in m³ gemäß Wasseruhren) sowie die Entlastung des Verwalters. Unter TOP 4 beschlossen die Wohnungseigentümer den Wirtschaftsplan für das Jahr 2021, wobei die zu leistenden Beiträge der jeweiligen Eigentümer auf Grundlage der Verteilerschlüssel entsprechend der beschlossenen Abrechnung 2020 berechnet wurden. Unter TOP 8, der in der Einladung mit "Verschiedenes" bezeichnet war, beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich folgendes: "Die Hausgemeinschaft hatte bisher die mündliche Absprache, dass der Eigentümer der mit der Kellerreinigung und dem Boden dran ist, sich auch darum kümmert, dass das Altpapier aus der Treppe entsorgt wird. Diese Regelung ist hiermit nun auch schriftlich festgehalten."

Der Kläger ist der Ansicht, die Beschlüsse seien wegen der Teilnahme des Lebensgefährten der Eigentümerin T für ungültig zu erklären. Darüber hinaus sei eine rückwirkende Änderung von Kostenverteilerschlüsseln nicht zulässig. Die entsprechende Abrechnung 2020 und der Wirtschaftsplan 2021 seien daher fehlerhaft. Der Beschluss unter TOP 8 sei unwirksam, da der Beschlussgegenstand in der Einladung nicht angegeben war. Zudem könne die Gemeinschaft einzelne Wohnungseigentümer nicht zu Arbeiten verpflichten. Das Gesetz sehe lediglich eine Kostentragungspflicht vor.

Der Kläger beantragt,

folgende Beschlüsse für unwirksam zu erklären: a) TOP3 (Einzeljahresabrechnung 2020) b) TOP 3 (Neuer Verteilerschlüssel), c) TOP 3 (Entlastung des Verwalters), d) TOP 4 (Wirtschaftsplan 2021), e) TOP 4 (Änderung des Verteilerschlüssels), f) TOP 8 (Keller und Hausflurreinigung).

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte ist der Ansicht, die Anwesenheit des langjährigen Lebensgefährten der Miteigentümerin T sei nicht zu beanstanden, da dieser seit Jahren regelmäßig zusammen mit der Eigentümerin an den Eigentümerversammlungen teilgenommen hat, ohne dass dies jemals problematisiert worden sei. Zudem habe sich die Anwesenheit auf das konkrete Abstimmungsergebnis nicht ausgewirkt. Sie ist weiterhin der Ansicht, die Eigentümer hätten wirksam eine Änderung des Verteilungsschlüssels beschlossen. Die beschlossenen Verteilerschlüssel seien von der Mehrheit der Eigentümer bereits seit Jahren gewollt, weswegen die Verwaltung sie auch in den von dem Kläger angefochtenen Abrechnungen für die Jahre 2018 und 2019 umgesetzt habe. Einen Vertrauensschutz für den Kostenverteilungsmaßstab der Vergangenheit könne der Kläger daher nicht für sich beanspruchen. Der Beschluss betreffend die Keller- und Bodenreinigung sei für den Kläger nicht überraschend erfolgt, da die Eigentümer bereits seit Jahren aufgrund einer mündlichen Absprache reihum Keller und Boden reinigen würden. In der Versammlung vom 23.08.2021 hätten die Eigentümer lediglich durch

Mehrheitsbeschluss klargestellt, dass der jeweilige Eigentümer im Rahmen der Keller- und Bodenreinigung auch das auf der Kellertreppe gelagerte Altpapier zu entsorgen habe.

Der Kläger hat mit Schriftsatz vom 23.11.2021 und die Beklagte mit Schriftsatz vom 03.12.2021 einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren zugestimmt.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist auch begründet.

Der Kläger hat innerhalb der Anfechtungsfrist des § 45 WEG die Beschlussanfechtungsklage erhoben und auch begründet.

Die angefochtenen Beschlüsse sind auf die Anfechtung des Klägers für ungültig zu erklären, weil sie fehlerhaft nämlich unter Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit der Eigentümerversammlung zustande gekommen sind.

Die Eigentümerversammlung ist grundsätzlich nichtöffentlich. Die Nichtöffentlichkeit der Eigentümerversammlung hat den Zweck, diese von sachfremden Einwirkungen freizuhalten. Die Wohnungseigentümer sollen in ihrer Versammlung auftretende Meinungsverschiedenheiten dort grundsätzlich allein unter sich austragen. Außenstehende Dritte sollen nicht auf den Ablauf der Versammlung und dadurch womöglich auf die Meinungsbildung der Wohnungseigentümer Einfluss nehmen können. Dritte sind daher grundsätzlich nicht zur Teilnahme an der Versammlung berechtigt, es sei denn, es besteht ein berechtigtes Interesse an der Teilnahme oder sämtliche Miteigentümer sind mit der Teilnahme einverstanden. An der Versammlung vom 23.08.2021 hat mit dem Lebensgefährten der Miteigentümerin T ein Dritter teilgenommen. Ein berechtigtes Interesse an der Teilnahme des Lebensgefährten wurde nicht dargelegt. Allein der Umstand, dass der Lebensgefährte seit Jahren an der Versammlung teilgenommen hat, stellt kein berechtigtes Interesse dar.

Beschlüsse der Eigentümerversammlung, die unter Verstoß gegen das Prinzip der Nichtöffentlichkeit zu Stande kommen, sind auf Antrag für ungültig zu erklären, wenn sich die Ursächlichkeit des Verstoßes nicht ausschließen lässt (OLG Hamm, Beschluss vom 27. September 2006 – 15 W 98/06 –, juris). Der Kläger hat die Beschlüsse unter Berufung auf den Verstoß gegen die Nichtöffentlichkeit angefochten. Die Beschlüsse sind auf seinen Antrag für ungültig zu erklären, da sich die Ursächlichkeit des Verstoßes nicht ausschließen lässt. Die Ursächlichkeit formeller Beschlussmängel für das Beschlussergebnis wird widerlegbar vermutet. Vorliegend sind keine Umstände festzustellen, die eine Ursächlichkeit widerlegen.

Der Kläger hat an der Versammlung persönlich teilgenommen und hat bereits in der Versammlung den Verstoß gerügt und darum gebeten, dass die nicht teilnahmeberechtigte Person die Versammlung verlässt. Der Kläger hat darüber hinaus auch sachliche Einwendungen gegen die gefassten Beschlüsse vorgebracht. Es ist danach nicht auszuschließen, dass der Verstoß sich auf die Beschlussfassung und die vorbereitende Diskussion und Willensbildung der Wohnungseigentümer ausgewirkt hat.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO und die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

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. Auf die Pflicht zur elektronischen Einreichung durch professionelle Einreicher/innen ab dem 01.01.2022 durch das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 05.10.2021 wird hingewiesen.

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de.

Buse