

# Beglaubigte Abschrift

20 C 21/22



Verkündet am 16.09.2022

Dilger, Justizbeschäftigte (mD)  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

## Amtsgericht Bottrop IM NAMEN DES VOLKES

### Urteil

In dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft

Bottrop,

an dem beteiligt sind:

1. Frau
2. Herr

Kläger,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Straße  
89, 46236 Bottrop,

gegen

die Wohnungseigentümergeinschaft

Bottrop,  
Beklagte,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt

Vert.:	Frist not.	KR/ KfA	Mdt.:
RA	<b>EINGEGANGEN</b>		Kannt- nan.
SB	27. SEP. 2022		Rück- spr.
Rück- spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		Zan- lung
zBA			Stel- lungn.

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop  
auf die mündliche Verhandlung vom 16.09.2022  
durch den Richter am Amtsgericht Rohlring

für Recht erkannt:

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 25.03.2022 betreffend  
die Wohnungseigentümergeinschaft ' in Bottrop  
zu TOP 1 (Vorgarten), TOP 2 (Fahrradständer) und TOP 3  
(Geräteschuppen) werden für ungültig erklärt.

Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte darf die Vollstreckung  
durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des zu vollstreckenden Betrages  
abwenden, wenn nicht zuvor die Kläger Sicherheit in gleicher Höhe  
leisten.

#### **Tatbestand:**

Die Kläger sind Mitglieder der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft  
' in Bottrop. Die Gemeinschaft besteht aus drei Einheiten, eine  
Verwaltung ist nicht bestellt. Am 25.03.2022 fand eine Eigentümerversammlung statt,  
deren Ergebnisse in der nicht näher datierten Niederschrift Bl. 7f d.A. festgehalten  
sind. Die Einladung zu der Versammlung erfolgte mit Schreiben vom 10.03.2022 (Bl.  
5 d.A.) durch die Eigentümerin, Yi . Auf der Versammlung wurden  
drei Beschlüsse gefasst. Unter TOP 1 wurde beschlossen, den aktuellen Zustand  
des Vorgartens zu belassen und von einem Rückbau abzusehen. Unter TOP 2 bzw.  
TOP 3 wurden der Aufbau eines Fahrradständers im Vorgarten sowie ein  
Geräteschuppen im Garten nachträglich genehmigt.

Mit diesen Beschlüssen sind die Kläger nicht einverstanden. Sie monieren sowohl  
formelle als auch inhaltliche Mängel. Die Miteigentümerin Y , sei weder  
Verwalterin noch Beiratsmitglied, sodass die Einberufung zur Versammlung durch  
eine unzuständige Person erfolgt sei. Zudem sei die einzuhaltende Ladungsfrist nicht

beachtet worden. Inhaltlich genügten weder die in der Einhaltung aufgeführten Tagesordnungspunkte noch die Beschlüsse selber den Anforderungen hinreichender Bestimmtheit.

Die Kläger beantragen,

die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 25.03.2022 betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft Gladbecker Straße 127 in Bottrop zu TOP 1 (Vorgarten), TOP 2 (Fahrradständer) und TOP 3 (Geräteschuppen) für ungültig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie tritt dem Vorbringen der Kläger entgegen und meint, die angefochtenen Beschlüsse seien inhaltlich nicht zu beanstanden. Das Einberufungsverlangen müsse von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer gestellt werden. Die Eigentümer Y und T hätten eine Eigentümerversammlung durchführen wollen.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes auf die zu den Akten gereichten Schriftsätze Bezug genommen.

#### **Entscheidungsgründe:**

Die gemäß §§ 43 Abs. 2 Nr. 4, 44 Abs. 1 S. 1 WEG zulässige Anfechtungsklage ist begründet. Die angefochtenen Beschlüsse entsprechen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Es kann offenbleiben, ob sie inhaltlich den rechtlichen Anforderungen entsprechen. Sie waren bereits deshalb für ungültig zu erklären, weil sie bereits in formeller Hinsicht nicht ordnungsgemäß zustande gekommen sind. Denn die Einladung zur Versammlung erfolgte durch eine nicht zuständige Person. Die Eigentümerin Y ist unstreitig weder Verwalterin noch Beiratsmitglied. Auch ist sie nicht durch Beschluss oder durch gerichtliche Entscheidung ermächtigt

worden, eine Versammlung einzuberufen. Das schadet. Denn gemäß § 24 Abs. 2 S. 1, Abs. 3 WEG darf eine Versammlung nur durch die Gemeinschaft selber (handelnd durch den Verwalter als zuständiges Organ) oder in Ermangelung eines Verwalters durch den Verwaltungsbeirat oder einen hierzu ausdrücklich ermächtigten Eigentümer einberufen werden. Die Verletzung dieser gesetzlichen Vorgaben führt zur Anfechtbarkeit aller auf der Versammlung gefassten Beschlüsse (vgl. nur Hügel/Elzer, Wohnungseigentumsgesetz, § 24 Rn. 82 mit umfangreichen Nachweisen).

Der Ladungsmangel ist auch nicht durch rügelose Versammlungsteilnahme sämtlicher Eigentümer geheilt. Denn ausweislich der Niederschrift waren die Kläger in der Versammlung nicht anwesend. Von einer stillschweigenden Genehmigung der fehlerhaften Einberufung kann daher keine Rede sein.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 5.000,00 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.

Rohlfing

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop

