



**Landgericht Aurich**  
Geschäfts-Nr.:  
1 S 83/21  
5 C 373/20 Amtsgericht Emden



Aurich, 10.09.2021

Information zum Datenschutz unter [www.landgericht-aurich.niedersachsen.de](http://www.landgericht-aurich.niedersachsen.de)

## Beschluss

In dem Rechtsstreit

Frau k

Klägerin und Berufungsklägerin

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanw. Frank Dohrmann, Essener Straße 89,  
46236 Bottrop,  
Geschäftszeichen: 288/20

gegen

die übrigen Wohnungseigentümer der,

26757 Borkum,  
Beklagter und Berufungsbeklagter

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanw. Dr.  
4.  
Geschäftszeichen: 645/20

Herrn

Beteiligter

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanw. Dr.  
4.  
Geschäftszeichen: 645/20

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Aurich am 10.09.2021 durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht Ellguth, den Richter am Landgericht Schulz und der Richter Harms beschlossen:

Die Berufung der Klägerin gegen das am 10.05.2021 verkündete Urteil des Amtsgerichts Emden wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Das genannte Urteil wird ohne Sicherheitsleistung für vorläufig vollstreckbar erklärt.

Der Streitwert für die Berufungsinstanz wird auf 29.631,12 € festgesetzt.

Gründe:

Die zulässige Berufung der Klägerin hat in der Sache offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg. Zur Begründung nimmt die Kammer auf die Darstellung des Sach- und Streitstandes in dem Beschluss vom 15.07.2021 Bezug.

Da die Sache im Übrigen keine grundsätzliche Bedeutung hat, die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung keine Entscheidung der Kammer erfordert und eine mündliche Verhandlung nicht geboten ist, war die Berufung wie angekündigt gem. § 522 Abs. 2 ZPO mit der sich aus § 97 ZPO ergebenden Kostenfolge zurückzuweisen. Das angefochtene Urteil war ferner gem. § 708 Nr. 10 ZPO ohne Sicherheitsleistung für vorläufig vollstreckbar zu erklären.

Ellguth

Schulz

Harms



**Landgericht Aurich**

Geschäfts-Nr.:

1 S 83/21

5 C 373/20 Amtsgericht Emden

Aurich, 15.07.2021

Information zum Datenschutz unter [www.landgericht-aurich.niedersachsen.de](http://www.landgericht-aurich.niedersachsen.de)

## Beschluss

In dem Rechtsstreit

Frau *[Name]*, *[Adresse]* 46236 Bottrop,  
Klägerin und Berufungsklägerin

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanw. Frank Dohrmann, Essener Straße 89,  
46236 Bottrop,  
Geschäftszeichen: 288/20

gegen

Herrn die übrigen Wohnungseigentümer der, *[Name]* 46236 Borkum,  
Beklagter und Berufungsbeklagter

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanw. Dr. *[Name]*,  
*[Adresse]*,  
Geschäftszeichen: 645/20

Herrn *[Name]*, *[Adresse]*,  
Beteiligter

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanw. Dr. *[Name]*,  
*[Adresse]*,  
Geschäftszeichen: 645/20

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Aurich am 15.07.2021 durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht Ellguth, den Richter am Landgericht Schulz und die Richterin Dr. Berth beschlossen:

Die Kammer beabsichtigt, die Berufung durch einstimmigen Beschluss gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen. Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen 2 Wochen.

### Gründe:

Die Parteien sind Mitglieder einer Zweier-Eigentümergeinschaft in der *[Name]* § a auf Borkum. Die Klägerin hat 400/1000 stel und der Beklagte 600/1000 stel Miteigentumsanteile. Die Wohnungseigentümergeinschaft hatte zunächst keinen

Verwalter. Am 07.09.2020 fand eine Wohnungseigentümersversammlung statt, an der beide Parteien teilnahmen und die Klägerin Protokoll führte.

Die Klägerin reichte am 06.10.2020 per Fax Klage ein gegen die in der Eigentümersammlung am 07.09.2020 gefassten Beschlüsse zu TOP 1 (Verwalterwahl), TOP 3 (Wirtschaftsplan / Hausgeld), TOP 4 (Instandsetzung Geländer), TOP 5 (Jahresabrechnung 2019), TOP 6 (Garagennutzung und Terrasse) sowie TOP 7 (Glasbausteine), mit dem Antrag die Beschlüsse für ungültig zu erklären bzw. ihre Nichtigkeit festzustellen.

Als Anschrift des Beklagten gab die Klägerin nicht die tatsächliche Adresse „Betenstraße 14“, sondern versehentlich „Bietenstraße 14“ an.

Die Klägerin zahlte nach Anforderung den Kostenvorschuss ein und das Gericht verfügte am 05.11.2020 die Zustellung der Klage. Am 23.11.2020 kam die Zustellungsurkunde zurück mit dem Vermerk „Empfänger nicht zu ermitteln“. Daraufhin verfügte das Amtsgericht am 24.11.2020 die erneute Zustellung unter der Anschrift Betenstraße 14, die das Amtsgericht einem anderen Verfahren entnommen hatte. Die Zustellung der Klage erfolgte sodann am 11.12.2020.

Durch Urteil vom 10.06.2021, auf das Bezug genommen wird, wies das Amtsgericht Emden die Klage ab. Zur Begründung führte das Amtsgericht aus, die Beschlüsse seien nicht für ungültig zu erklären, weil die Klägerin die Beschlussanfechtungsfrist nach § 46 Abs. 1 S. 2 WEG a.F. nicht gewahrt habe. Die Beschlüsse seien überdies nicht nichtig. Gegen dieses Urteil reichte die Klägerin am 02.07.2021 eine begründete Berufungsschrift ein.

Die Berufung ist zulässig, hat jedoch in der Sache offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg.

Das Amtsgericht hat zu Recht entschieden, dass die Beschlüsse nicht für ungültig zu erklären sind, weil die Klägerin die Beschlussanfechtungsfrist des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG a.F. nicht eingehalten hat. Die Anfechtungsklage muss innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben werden. Die Frist kann gemäß § 167 ZPO durch Einreichung der Klage gewahrt werden, wenn die Zustellung demnächst erfolgt. Diese Voraussetzung ist hier – wie das Amtsgericht mit zutreffender ausführlicher Begründung angenommen hat – nicht erfüllt, weil hier eine Verzögerung von mehr als 14 Tagen durch die Angabe der fehlerhaften Anschrift durch die Klägerin eingetreten ist. Bei der fehlerhaften Adressangabe handelte es sich nicht um einen offensichtlichen Tippfehler. Es ist auch nicht dem Gericht anzulasten, dass es nicht sofort bei Eingang der Klage ohne Anlass anhand anderer Verfahren überprüft hat, ob die Anschrift zutreffend ist. Das ist nicht Aufgabe des Gerichts. Mit der Verfügung vom 05.11.2020 wurde lediglich die Zustellung der Klage an die von der Klägerin mitgeteilte Anschrift veranlasst und der Klägerin dies mitgeteilt. Ein schutzwürdiges Vertrauen ergibt sich daraus nicht.

Die von der Klägerin angegriffenen Beschlüsse waren nicht nichtig.

Der Beschluss zu TOP 1 (Verwalterwahl) ist nicht nichtig.

Eine fehlende Eignung des Beklagten zum Verwalter macht den Beschluss, ihn zum Verwalter zu wählen, nicht nichtig, sondern anfechtbar (vgl. Bärman, WEG, 14. Aufl., Becker, § 26 Rn 17). Bei der Verwalterwahl war der Beklagte auch nicht gemäß § 25 Abs. 5 WEG a.F. von der Abstimmung ausgeschlossen. Denn § 25 Abs. 5 WEG a.F. greift nicht bei einer Beschlussfassung über die Bestellung eines

Wohnungseigentümers zum Verwalter (Bärmann, WEG, 14. Aufl., Merle, § 25 Rn 133). Im Übrigen führt eine zu Unrecht mit gezählte Stimme nicht zur Nichtigkeit eines Beschlusses, sondern zur Anfechtbarkeit (Bärmann, WEG, 14. Aufl., Merle, § 25 Rn 173).

Der Beschluss ist auch nicht zu unbestimmt. Der Beklagte hat die Vergütung benannt, für die er die Verwaltung anbietet, nämlich 25,00 EUR je Wohnung / Monat. Ein Bestellungszeitraum ist zwar nicht geregelt, darin liegt jedoch eine Bestellung auf unbestimmte Zeit, begrenzt durch die Frist des § 26 Abs. 1 S. 2 WEG a.F. (Bärmann, WEG, 14. Aufl., Becker, § 26 Rn 64).

Der Beschluss zu TOP 3 (Hausgeld / Instandhaltungsrücklage) ist nicht nichtig.

Die Wohnungseigentümer können gemäß § 28 Abs. 1 Nr. 2 und 3 WEG über die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung sowie über die Beitragsleistung zur Instandhaltungsrücklage beschließen. Zwar fehlt hier die Auflistung der voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben (§ 28 Abs. 1 Nr. 1 WEG), das führt jedoch nur zur Anfechtbarkeit nicht zur Nichtigkeit des Beschlusses. Der Beschluss ist auch nicht wegen Unbestimmtheit nichtig, da eine durchführbare Regelung noch erkennbar ist (Bärmann, WEG, 14. Aufl., Merle, § 23 Rn 163). Was die einzelnen Wohnungseigentümer zahlen sollen ist bestimmbar. Denn es ist festgelegt, dass die Zahlung ab dem 01.01.2021 erfolgen soll und das Hausgeld 1.500,00 EUR jährlich und der Beitrag zur Instandhaltungsrücklage 2.000,00 EUR monatlich betragen soll und beides anteilig umgelegt werden soll. Demnach entfällt auf die Klägerin  $1.500,00 \text{ EUR} * 400/1000$  Hausgeld jährlich und  $2.000,00 \text{ EUR} * 400/1000$  Instandhaltungsrücklage monatlich. Da der Wirtschaftsplan gemäß § 28 Abs. 1 S. 1 WEG a.F. für ein Kalenderjahr aufzustellen ist, ist der Beschluss dahingehend auszulegen, dass die Regelung bis zum 31.12.2021 gelten soll. Die Fälligkeit ergibt sich – soweit keine anderweitige Vereinbarung oder ein Beschluss gem. § 21 Abs. 7 WEG a.F. besteht – aus § 28 Abs. 2 WEG a.F.

Der Beschluss zu TOP 4 (Aussengeländer) war nicht nichtig. Auch hier ist eine durchführbare Regelung erkennbar. Der Beschluss ist auch nicht deswegen nichtig, weil Aufgaben und Befugnisse der Wohnungseigentümer auf den Verwalter übertragen wurden. Die Entscheidung über das Ob, der Reparatur und über das Auswahlkriterium bei den Anbietern ist von den Wohnungseigentümern getroffen worden. Die Durchführung des Beschlusses obliegt dem Verwalter, sobald er durchführungsreif ist (Bärmann, WEG, 14. Aufl., Becker, § 27 Rn 10).

Der Beschluss zu TOP 5 (Abrechnung 2019) ist nicht nichtig. Es ging bei diesem Beschluss nicht darum, dass ein Eigentümer unmittelbar die (anteilige) Erstattung seiner Aufwendungen verlangt. Im Protokoll heißt es dazu: „Im Jahr 2019 sind Kosten gemäss beigefügter Abrechnung vom 29.04.2019 angefallen, die von den Eigentümern anteilig zu tragen sind.“ Die Abrechnung enthält zwar noch die Bitte, um Überweisung des Betrages in Höhe von 931,12 EUR auf das Konto des Beklagten. Diese Bitte, war jedoch nicht Beschlussinhalt. Zum Zeitpunkt der Abfassung der Abrechnung gab es auch noch kein Hausgeldkonto, wie sich dem Protokoll zu TOP 2 entnehmen lässt. Konkrete weitere Kosten, die hätten aufgenommen werden müssen, hat die Klägerin nicht benannt. Es ist ihr unbenommen, für ihre Auslagen Erstattung zu verlangen und diese Forderung zum Gegenstand einer noch zu beschließenden Abrechnung zu machen.

Die Beschlüsse zu TOP 6 und 7 sind nicht richtig. Es geht nicht darum, Verpflichtungen zu begründen, sondern darum bestehende Ansprüche nach § 15 Abs. 3 WEG a.F. sowie § 1004 BGB geltend zu machen. Es ist zulässig, dass die Wohnungseigentümer beschließen, dass die Durchsetzung der Ansprüche durch die Gemeinschaft als Verband erfolgen soll (Bärmann, WEG, 14. Aufl., § 15 Rn 84). Der Beschluss zu TOP 7 ist nicht zu unbestimmt. Der ursprüngliche Zustand ist genannt (Glasbausteine). Der Beschluss macht deutlich, dass die Wohnungseigentümer das Ersetzen der Glasbausteine durch Fenster deswegen als nachteilig erachten, weil die Fenster über keine Sturz- und Einbruchsicherung verfügen und dieser Nachteil behoben werden soll.

Ellguth

Schulz

Dr. Berth

**Beglaubigt**

Aurich, 02.08.2021

van Mark, Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle des Landgerichts