



Amtsgericht Viersen

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft

an dem beteiligt sind:

- 1. Herr E
- 2. Herr

Kläger,

Prozessbevollmächtigte:

gegen

WEG T

Beklagte,

zustellbevollmächtigter Verwalter:

Hausverwaltung,

Prozessbevollmächtigter:

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

hat das Amtsgericht Viersen
auf die mündliche Verhandlung vom 06.08.2024
durch den Richter Dr. Becker

für Recht erkannt:

1. Soweit nicht bereits durch das Teilerkenntnisurteil vom 15.02.2024 in der Sache entschieden wurde, war die Klage von Anfang an unbegründet.
2. Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.
3. Die Entscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Kostenschuldner darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der jeweilige Kostengläubiger Sicherheit i.H.v. 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

Die Kläger sowie die Eigentümerin Fr. sind die Miteigentümer der aus drei Einheiten bestehenden Beklagten. Einen Verwalter gab es bei Einleitung des hiesigen Rechtsstreits nicht. Ebenso wenig existiert ein Beirat. Die einzige Miteigentümerin, die nicht auch klagt, ist die Eigentümerin Fryges.

Die Kläger begehrt, dass die Verwaltung von einer Hausverwaltung erfolgen sollte. Um dies zu ermöglichen, setzten sich die Kläger – anwaltlich vertreten – mit dem damaligen Rechtsanwalt von Frau Fr. auseinander, um einvernehmlich eine Eigentümerversammlung einzuberufen, die einen Verwalter wählt, damit dieser sich dann der anderen Streitigkeiten der Eigentümerversammlung annehmen kann.

Vor diesem Hintergrund schlugen die Kläger – durch anwaltliches Schreiben vom 06.11.2023 (Anlage K 6) - drei Termine zwischen dem 27.11.2023 und dem 14.12.2023 für die Abhaltung einer Eigentümerversammlung vor. Ausweislich des Schreibens sollte alleiniger Tagesordnungspunkt die Verwalterwahl sein.

In der Folge ließ sich der ehemalige Rechtsanwalt von Frau Fr. dann mehrfach entschuldigen, bat um Fristverlängerungen und legte schließlich das Mandat nieder.

Die Kläger haben im hiesigen Rechtsstreit zunächst den Antrag gestellt, die Kläger zur Einberufung einer Versammlung der Wohnungseigentümer zu ermächtigen.

Mit Schriftsatz vom 12.01.2024 hat die Beklagte den Klageanspruch insoweit anerkannt, als der Klageantrag als Minus auch enthält, die Kläger zur Einberufung einer Eigentümerversammlung „zwecks Wahl eines Verwalters und Abschluss eines Verwaltervertrages“ zu ermächtigen.

Daraufhin hat das Gericht am 15.02.2024 ein entsprechendes Teilerkenntnisurteil erlassen. In der Hauptsache hat das Gericht tenoriert: „Die Kläger werden zur

Einberufung einer Versammlung der Wohnungseigentümer für die WEG ...er
 Straße 1 ... Viersen, zwecks Wahl eines Verwalters und Abschluss
 eines Verwaltervertrages ermächtigt.“

Am 24.04.2024 fand eine Eigentümerversammlung der streitgegenständlichen WEG
 statt. Aufgrund der im Rahmen des Teilanerkennnisurteils ausgesprochenen
 Ermächtigung luden die Kläger ausschließlich zwecks Bestellung eines Verwalters zu
 der Versammlung ein. Die Eigentümerversammlung bestellte Herrn We
 ... zum Verwalter. Den Verwaltervertrag (Bl. 232 ff. d.A.) unterzeichneten die
 Vertragsparteien am 29.04.2024.

Mit Schriftsatz vom 28.05.2024 haben die Kläger die Klage für erledigt erklärt. Die
 Beklagte hat sich der Erledigungserklärung ausdrücklich nicht angeschlossen.

Die Kläger sind der Ansicht, dass die Klage erledigt sei. Die Kosten seien insgesamt
 der Beklagten aufzuerlegen.

Die Kläger bestreiten die Bevollmächtigung des Prozessvertreters der Beklagten.

Die Kläger beantragen,

festzustellen, dass der Rechtsstreit erledigt ist.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte bestreitet die Bevollmächtigung des Prozessvertreters der Kläger.

Die Beklagte ist der Ansicht, dass die Kosten insgesamt den Klägern aufzuerlegen
 seien. Hinsichtlich des Teilanerkennnisurteils beruhe die Kostentragungspflicht auf
 § 93 ZPO. Die Beklagte habe keinen Anlass zur Klage gegeben.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Parteien wurden im Rechtsstreit, einschließlich und insbesondere in der
 mündlichen Verhandlung vom 06.08.2024, ordnungsgemäß vertreten.

1.

Die Kläger wurden ordnungsgemäß vertreten.

Der Prozessbevollmächtigte der Kläger wurde wirksam bestellt. Hiervon hat sich das
 Gericht durch die im Original durch die Klägerseite vorgelegten Vollmachten vom
 07.08.2024 (Bl. 226 f. d.A.) hinreichend überzeugt.

2.

Die Beklagte wurde ordnungsgemäß vertreten.

Bei Klageerhebung wurde die Beklagte von Frau Fr. . vertreten. Die Beklagte hatte zu diesem Zeitpunkt keinen Verwalter. Die Vertretung erfolgte gemäß § 9b WEG durch Frau Fr. . Zwar sieht § 9b WEG vor, dass die Gemeinschaft in dem Fall, in dem sie keinen Verwalter hat, durch die „Wohnungseigentümer gemeinschaftlich“ vertreten wird. Sofern jedoch wie hier alle übrigen Wohnungseigentümer am Gerichtsprozess auf der Gegenseite Partei sind (hier: die Kläger), wird die Wohnungseigentümergeinschaft durch den verbleibenden Wohnungseigentümer (hier: Frau Fryges) vertreten (vgl. BGH, Urteil vom 9. Februar 2024 – V ZR 6/23 –, juris Rn.17 m.w.N.).

Frau Fr. . hat den Prozessbevollmächtigten für die WEG wirksam bestellt. Hiervon hat sich das Gericht durch die im Original durch die Beklagtenseite vorgelegte Vollmacht vom 03.01.2024 (Bl. 219 d.A.) hinreichend überzeugt. Als alleinvertretungsberechtigte Wohnungseigentümerin war Frau F. . ; am 03.01.2024 auch berechtigt, einen Prozessbevollmächtigten für die WEG zu bestellen.

Die Bestellung des Prozessbevollmächtigten ist nicht dadurch erloschen, dass die WEG während des Rechtsstreits – am 24.04.2024 – einen Verwalter bestellt hat.

Die Bestellung des Verwalters führt dazu, dass die Standardregel des § 9b Abs. 1 S. 1 WEG wieder eingreift, d.h. die WEG durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten wird. Die Sonderregel des §§ 9 Abs. 1 S. 2 WEG, wonach die WEG bei Verwalterlosigkeit durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten wird, tritt außer Kraft. Das führt dazu, dass nicht die WEG nicht mehr durch Frau Fr. . , sondern durch den Verwalter vertreten wird.

Die Bestellung des Verwalters hat aber keinen Einfluss auf die erfolgte Bestellung des Prozessbevollmächtigten. Der Verwalter kann die Bestellung zwar widerrufen. Ein solcher Widerruf ist aber nicht vorgetragen.

II.

Die einseitige Erledigungserklärung der Kläger ist als nach § 264 Nr. 2 ZPO zulässige Beschränkung des Klageantrags auszulegen. Das Gericht hat in der Hauptsache darüber zu entscheiden, ob die ursprüngliche Klage tatsächlich erledigt ist. Das Gericht prüft, ob die zunächst zulässige und begründete Klage nachträglich gegenstandslos geworden ist.

III.

Die zulässige Klage war, soweit nicht bereits durch das Teilanerkennnisurteil vom 15.02.2024 in der Sache entschieden wurde, von Anfang an unbegründet.

Die Kläger hatten keinen Anspruch darauf, dass das Gericht nach § 44 Abs. 1 S. 2 WEG einen Beschluss der Eigentümerversammlung dergestalt feststellt, dass die Kläger zur Einberufung einer Versammlung der Wohnungseigentümer ermächtigt werden.

Zwar kann der einzelne Wohnungseigentümer bei Fehlen eines Verwalters grundsätzlich eine gerichtliche Entscheidung beantragen, durch die die WEG zur Einberufung einer Versammlung verpflichtet wird (BeckOGK/G. Hermann, 1.3.2024, WEG § 24 Rn. 44 m.w.N.). Zum einen folgt dies aus § 24 Abs. 3 Alt. 3 WEG, wonach die Einberufung durch einen durch Beschluss ermächtigten Wohnungseigentümer erfolgen kann. Zum anderen folgt die aus § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG, wonach jeder Wohnungseigentümer Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung hat.

Allerdings ist der Anspruch auf Einberufung nur insoweit gegeben, wie für die Einberufung ein Anlass besteht. Erforderlich ist die Angabe eines oder mehrerer konkreter Tagesordnungspunkte. Dies ergibt sich unter anderem aus der Systematik des § 24 WEG. Auch von einem Verwalter kann nach § 24 Abs. 2 WEG nur dann eine Versammlung verlangt werden, wenn dies in der Vereinbarung der Wohnungseigentümer bestimmt ist oder wenn dies in Textform unter „Angabe des Zweckes und der Gründe“ von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird. Für eine Ermächtigung eines Wohnungseigentümers zur Einberufung einer Versammlung nach § 24 Abs. 3 Alt. 3 WEG gilt nichts Anderes. Diese Vorschrift baut systematisch auf § 24 Abs. 2 WEG auf und setzt wie letzterer voraus, dass die Einberufung unter „Angabe des Zweckes und der Gründe“ erfolgt. Für das Erfordernis der Angabe konkreter Tagesordnungspunkte spricht auch § 23 Abs. 2 WEG, der ausdrücklich vorsieht, dass zur Gültigkeit eines Beschlusses erforderlich ist, dass der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet ist. Ferner ist auch unter dem Gesichtspunkt der ordnungsgemäßen Verwaltung nach § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG eine Einberufung nur dann erforderlich, wenn es Gründe für die Einberufung gibt.

Dem steht nicht die Argumentation der Kläger entgegen, wonach sich ein Eigentümer bei Fehlen eines Verwalters auch ermächtigen lassen kann, eine „ordentliche“ WEG-Versammlung nach § 24 Abs. 1 WEG einzuberufen. Auch die Einberufung einer ordentlichen Wohnungseigentümersversammlung setzt hinsichtlich der dortigen Beschlussfassung voraus, dass der Gegenstand der Beschlüsse bei der Einberufung bezeichnet ist (§ 20 Abs. 2 WEG).

Ferner steht dem auch nicht die Argumentation der Kläger entgegen, wonach ein Eigentümer selbst bei Einberufung einer außerordentlichen WEG-Versammlung verlangen kann, dass sein Thema unter den Voraussetzungen des § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG ebenfalls behandelt wird (dazu Bärmann/Merle, 15. Aufl. 2023, WEG § 24 Rn. 51). Die Kläger weisen insoweit selbst zutreffend darauf hin, dass die Beschlussfassung über solche Themen nur dann zulässig ist, wenn diese noch während der Ladungsfrist bekannt gemacht werden (vgl. § 20 Abs. 2 WEG). Der Anspruch stellende Eigentümer muss daher den von ihm begehrten Beschlussgegenstand genau bezeichnen (Bärmann/Merle, a.a.O.). Die Möglichkeit, dass Eigentümer die Behandlung weiterer Themen verlangen, entbehrt nicht von der

Erforderlichkeit, bei gerichtlicher Ermächtigung zur Einberufung einer Versammlung einen konkreten Anlass angeben zu müssen.

Den vorstehenden Anforderungen ist vorliegend nicht genügt. Der Klageantrag war allgemein auf die Einberufung einer Versammlung ohne Angabe eines konkreten Tagesordnungspunktes gerichtet.

IV.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 1 S. 1 ZPO.

1.

Hinsichtlich des anerkannten Teils waren die Kosten der Beklagten aufzuerlegen. Sie waren nicht nach dem Rechtsgedanken des § 93 ZPO den Klägern aufzuerlegen. Vielmehr hat die Beklagte durch ihr Verhalten Anlass zur Erhebung der Klage gegeben. Die Kläger haben die Miteigentümerin Frau F... vorgerichtlich mit Schreiben vom 06.11.2023 (Anlage K 6) erfolglos zur Abhaltung einer Eigentümerversammlung zum Zwecke der Verwalterwahl aufgefordert. Daher war aus Sicht der Kläger Klage geboten.

Der Nichtanwendung des § 93 ZPO steht nicht die Argumentation der Beklagten entgegen, wonach die Wohnungseigentümergeinschaft keine Willenserklärungen abgeben kann. Vorliegend war es so, dass die einzige Miteigentümerin, die sich nicht zur Abhaltung einer Eigentümerversammlung bereiterklärt hat, Frau F... war. An diese war die Aufforderung der Klägerseite zur Abhaltung der Eigentümerversammlung gerichtet.

Ferner steht der Nichtanwendung des § 93 ZPO steht nicht die Argumentation der Beklagten entgegen, wonach das Einladungsbegehren letztlich nicht dem titulierten Umfang des Teilanerkennnisurteils entsprochen haben soll, sondern darüber hinaus gegangen sein soll. Das Einladungsbegehren entsprach vielmehr dem Urteilstenor. Das Aufforderungsschreiben (Anlage K 6) enthielt den ausdrücklichen Passus „Tagesordnungspunkt soll die Verwalterwahl sein.“

2.

Hinsichtlich des hier noch streitig zu entscheidenden Teils waren die Kosten den Klägern aufzuerlegen.

V.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 4.410,00 EUR festgesetzt.

Der Streitwert folgt aus § 49 GKG. Danach ist der Streitwert in Verfahren nach § 44 Absatz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes auf das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung festzusetzen (§ 49 S. 1 GKG). Er darf den siebeneinhalbfachen Wert des Interesses des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen sowie den Verkehrswert ihres Wohnungseigentums nicht übersteigen (§ 49 S. 2 GKG).

Das Gericht hat gemäß § 9 S. 1 ZPO die Bezüge eines Verwalters für 3,5 Jahre zugrunde gelegt. Ein Kandidat, der sich bereiterklärt hat, die Verwaltung zu übernehmen, berechnet 35,00 EUR netto pro Monat und Wohneinheit. Dies sind 105,00 EUR netto pro Monat für die gesamte WEG (3 Einheiten) oder 4.410,00 EUR netto für einen Zeitraum von 3,5 Jahren. Hinzu kommen 19% Umsatzsteuer, sodass sich der angesetzte Betrag ergibt.

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 Düsseldorf, Werdener Straße 1, 40227 Düsseldorf, 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 Landgericht Düsseldorf zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Düsseldorf 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.