

20 C 13/10



Verkündet am 15.07.2013

Ohne Hinzuziehung eines  
Urkundsbeamten der Geschäftsstelle

Vort.	Fried. not.	RA	<b>EINGEGANGEN</b>	KRV KSA	M.C.L.
SB			17. JULI 2013		Manu- nien.
Rück- spr.			FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		Rück- spr.
zdA					Zeh- lung
					Stel- lung

**Amtsgericht Bottrop**

**IM NAMEN DES VOLKES**

**Urteil**

In dem Rechtsstreit

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

Kläger,

Prozessbevollmächtigter: zu 1) Rechtsanwalt [REDACTED]  
[REDACTED]

zu 2) Rechtsanwälte [REDACTED]  
[REDACTED]

g e g e n

die übrigen Mitglieder der WEG [REDACTED] bestehend aus

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte

zu 1, 4, 5, 6;

Rechtsanwälte

zu 2:

Rechtsanwalt

zu 3:

Rechtsanwalt

[REDACTED]

hat das Amtsgerichts Bottrop  
im schriftlichen Verfahren auf die bis zum bis zum 13.06.2013 gesetzte  
Schriftsatzfrist  
durch den Richter am Amtsgericht Rohlring  
für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Rechtsstreits einschließlich der Kosten  
der Berufung bei einem Streitwert von 28.000,00 Euro.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Klägern bleibt nachgelassen, die  
Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu  
vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagten zuvor  
Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

**Tatbestand und Entscheidungsgründe:**

Die Kläger sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED]  
in Bottrop. In den Verfahren 20 C 13/10 AG Bottrop und 20 C 5/10 AG Bottrop haben  
die Kläger im Wesentlichen übereinstimmend die Feststellung begehrt, dass am  
21.12.2009 keine Eigentümerversammlung der Gemeinschaft stattgefunden hat,  
bzw. dass alle dort gefassten Beschlüsse nichtig seien. Das Amtsgericht hat beide  
Klagen als unbegründet abgewiesen.

Das Urteil in der Sache 20 C 13/10 lautet wie folgt:

*Die Klage wird abgewiesen.*

*Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.*

*Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Dem Kläger wird nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagten zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leisten.*

*Der Streitwert wird auf 3.000,00 Euro festgesetzt.*

**Tatbestand:**

*Der Kläger ist Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED] in Bottrop. Ihm wurde am 07.02.2010 das Protokoll einer Eigentümerversammlung vom 21.12.2009 zugestellt. Der Kläger begehrt die Feststellung, dass an diesem Tag keine Versammlung stattgefunden habe und dort getroffene Entscheidungen keine Rechtsfolgen hätten. Er habe im Vorfeld keine Kenntnis von der Versammlung gehabt, insbesondere sei ihm und den anderen Eigentümern keine Einladung übermittelt worden.*

*Der Kläger beantragt,*

*festzustellen, dass am 21.12.2009 keine Eigentümerversammlung stattgefunden hat,*

*festzustellen, dass die dort gefassten Beschlüsse nichtig sind, bzw. hilfsweise dass es sich bei den dort gefassten Beschlüssen um keine solchen im Sinne des WEG handelt.*

*Der Kläger beantragt mit sachlicher Begründung hilfsweise,*

*alle am 21.12.2009 gefassten Beschlüsse für unwirksam zu erklären und ihm Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu gewähren.*

*Die Beklagten S [REDACTED], R [REDACTED] und M [REDACTED] erkennen den geltend gemachten Klageanspruch an. Die übrigen Beklagten beontrogen*

die Klage abzuweisen.

Sie treten dem Vorbringen des Klägers entgegen. Sämtliche Einladungsschreiben seien am 02.12.2009 zur Post gegeben worden. Die Beklagten berufen sich insofern bezüglich des Klägers und der Beklagten M. und S. auf die in § 14 Ziffer 3 der Teilungserklärung vereinbarte Zugangsfiktion, wonach die Absendung der Einladungsschreiben für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung ausreicht. Von den übrigen Beklagten sei der Verwaltung in den Verwalterverträgen eine umfassende Zustellvollmacht erteilt worden, so dass die Verwaltung berechtigt gewesen sei, die Einladungsschreiben entgegenzunehmen.

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

### **Entscheidungsgründe**

Die Klage ist nicht begründet. Zum einen sind im Rahmen des Feststellungs- sowie des hilfsweise erklärten Anfechtungsbegehrens die erklärten Anerkenntnisse ohne Belang, da entsprechende Erklärungen naturgemäß wirksam nur einheitlich von allen Beklagten abgegeben werden können.

Im übrigen kann nicht festgestellt werden, dass am 21.12.2009 keine Wohnungseigentümersammlung stattgefunden hat. Der Einwand des Beklagten, es sei niemand eingeladen worden, greift nicht. Wie in diversen Vorverfahren auch obergerichtlich hinlänglich beschieden ist die in der Teilungserklärung vereinbarte Zugangsfiktion wirksam. Aufgrund des nicht bestrittenen Vorbringens der Beklagtenseite, die Einladungen seien auf den Postweg gegeben worden, ist die Einberufung formell nicht zu beanstanden. Gleiches gilt für die unstreitig erteilten Zustellvollmachten, die es der Verwaltung ermöglichten, die Einladungen für die vollmachtgebenden Beklagten entgegenzunehmen. Da ordnungsgemäße Einladungen erfolgt sind, hat am 21.12.2009 auch eine Eigentümersammlung stattgefunden, auf der wirksame Beschlüsse gefasst werden konnten. Die in der Hauptsache gestellten Feststellungsanträge waren daher abzuweisen.

Eine Aufhebung der am 21.12.2009 gefassten Beschlüsse kam schon deshalb nicht in Betracht, da diese nicht innerhalb der Ausschlussfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2

WEG angefochten wurden. Eine Wiedereinsetzung konnte nicht bewilligt werden, da die Einladungen zu der Versammlung formell nicht zu beanstanden sind, der Beklagte sich das Versäumnis der Anfechtungsfrist demnach zurechnen lassen muß.

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

Das Urteil in der Sache 20 C 5/10 lautet wie folgt:

*Die Klage wird abgewiesen.*

*Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.*

*Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Dem Kläger wird nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagten zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leisten.*

*Der Streitwert wird auf 3.000,00 Euro festgesetzt.*

**Tatbestand:**

*Die Klägerin ist Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED] in Bottrop. Sie nimmt die beklagte Verwaltung auf Anberaumung der ordentlichen Eigentümerversammlung 2009 in Anspruch. Trotz Aufforderung vom 27.10.2009 habe die Verwaltung keine Versammlung durchgeführt.*

*Klageerweiternd wendet sich die Klägerin gegen die in der Versammlung vom 21.12.2009 gefassten Beschlüsse. Zu dieser Versammlung sei die Klägerin nicht eingeladen worden. Die Beschlüsse seien auch sachlich nicht in Ordnung. Hierzu führt die Klägerin näher aus. Sie rügt die Prozessvollmacht des von der Verwaltung beauftragten Parteivertreters.*

*Sie beantragt,*

*die beklagte Verwaltung zu verurteilen, die ordentliche Eigentümerversammlung für das Jahr 2009 anzuberaumen,  
die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 21.12.2009 für unwirksam zu erklären.*

Im Termin zur mündlichen Verhandlung hat sie beantragt,

**festzustellen, dass am 21.12.2009 keine Eigentümerversammlung stattgefunden hat, festzustellen, dass die dort gefassten Beschlüsse allesamt nichtig sind, hilfsweise festzustellen, dass die dort gefassten Beschlüsse keine Beschlüsse im Sinne des Wohnungseigentümerge setz sind. Hilfsweise beantragt sie, sämtliche am 21.12.2009 gefassten Beschlüsse für unwirksam zu erklären und ihr die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu bewilligen.**

Die Beklagten beantragen, die Klage abzuweisen.

Sie treten dem Vorbringen der Klägerin entgegen. Am 21.12.2009 habe die Eigentümerversammlung für das Jahr 2009 stattgefunden. Hierzu seien die Eigentümer auch ordnungsgemäß eingeladen worden. Die Einladungsschreiben seien am 02.12.2009 zur Post gegeben worden. Die Beklagten berufen sich insofern bezüglich der Klägerin und des Beklagten M. auf die in § 14 Ziffer 3 der Teilungserklärung vereinbarte Zugangsfiktion, wonach die Absendung der Einladungsschreiben für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung ausreicht. Von den übrigen Beklagten sei der Verwaltung in den Verwalterverträgen eine umfassende Zustellvollmacht erteilt worden, so dass die Verwaltung berechtigt gewesen sei, die Einladungsschreiben entgegenzunehmen.

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

### **Entscheidungsgründe**

Die Klage ist nicht begründet. Die Klägerin kann von der Verwaltung die Anberaumung der Versammlung für das Jahr 2009 nicht verlangen, da die Versammlung am 21.12.2009 bereits stattgefunden hat. Soweit die Klägerin die Feststellung begehrt, dass an diesem Tag keine Versammlung stattgefunden hat, ist dieser Antrag erst in der mündlichen Verhandlung, mithin zu spät und zudem ohne

jegliche Begründung gestellt worden. Die Feststellungsbegehren konnten daher keinen Erfolg haben.

Eine Aufhebung der am 21.12.2009 gefassten Beschlüsse kam schon deshalb nicht in Betracht, da diese nicht innerhalb der Ausschlussfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG angefochten wurden. Eine Wiedereinsetzung war nicht zu bewilligen, da die Einladungen zu der Versammlung formell nicht zu beanstanden sind, die Beklagte sich das Versäumnis der Anfechtungsfrist demnach zurechnen lassen muß.

Auf den Einwand der Klägerin, sie sei zu der Versammlung nicht eingeladen worden, kommt es daher nicht an. Gleichwohl erlaubt sich das Gericht zur Vermeidung zukünftiger Prozesse mit sich wiederholenden Argumenten nochmals folgenden Hinweis: Wie in diversen Vorverfahren auch obergerichtlich hinlänglich beschieden wurde, ist die in der Teilungserklärung vereinbarte Zugangsfiktion wirksam. Aufgrund des nicht bestrittenen Vorbringens der Beklagtenseite, die Einladung für die Klägerin sei auf den Postweg gegeben worden, ist die Einberufung formell nicht zu beanstanden.

Die Rüge der fehlenden Vertretungsbefugnis des von der Verwaltung beauftragten Prozessbevollmächtigten geht ins Leere. Unstreitig vertritt dieser die Verwaltung. Diese wiederum ist gemäß § 27 Abs. 2 Ziffer 2 WEG per Gesetz befugt, sämtliche Eigentümer im Anfechtungsprozess zu vertreten.

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

Beide Kläger haben gegen die jeweiligen Urteile Berufung eingelegt. Die Kammer des Landgerichts Dortmund hat beide Verfahren gemäß § 47 WEG verbunden, beide Urteile aufgehoben und zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Amtsgericht zurückverwiesen. Zur Begründung hat die Kammer aufgeführt, dass die damalige Verwalterin in dem Verfahren 20 C 13/10 von dem Amtsgericht nicht als Partei behandelt worden sei, obwohl sie in der Klageschrift als Beklagte aufgeführt sei und daher offenbar mit verklagt werden sollte. Darüber hinaus seien Personen im Rubrum aufgeführt, die nicht mehr Eigentümer einer Wohnung seien.

Das Gericht hat die monierten Mängel behoben. In der Sache läßt sich jedoch keine andere Entscheidung als die erstinstanzlich gefasste rechtfertigen. Auf die Ausführungen in den erstinstanzlichen Urteilen wird vollumfänglich Bezug genommen. Ergänzende Ausführungen erübrigen sich, insbesondere gibt der weitere Sachvortrag der Kläger in den Berufungsbegründungen hierzu keinen Anlass.

Die Nebentscheidungen folgen aus dem Gesetz.



Rohlfing

Bottrop, 01.07.2013

Amtsgericht

Rohlfing

Richter am Amtsgericht



Ausgefertigt

Dag, Justizobersekretärin  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle