

Beglaubigte Abschrift

Verkündet am 27.10.2014



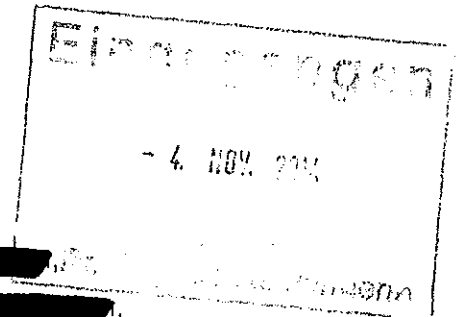
Sander, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Essen-Steele

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit



- 1. der Frau [REDACTED]
- 2. des Herrn [REDACTED]

Kläger,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED]

gegen

- 1. Herrn [REDACTED]
- 2. Herrn [REDACTED]
- 3. Frau [REDACTED]
- 4. Herrn [REDACTED]
- 5. Frau [REDACTED]
- 6. Herrn [REDACTED]

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED]

Grundstücksverwaltungs- und Immobiliengesellschaft mbH [REDACTED]

(sonstige) Beteiligte,

hat das Amtsgericht Essen-Steele
im schriftlichen Verfahren mit einer Schriftsatzeinreichungsfrist bis zum 06.10.2014
durch die Richterin am Amtsgericht Sippl
für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits haben die Kläger als Gesamtschuldner zu
tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Vollstreckung kann durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des
aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abgewendet werden, wenn
nicht vor der Vollstreckung Sicherheit i.H.v. 110 % des jeweils zu
vollstreckenden Betrages geleistet wird.

Tatbestand:

Die Parteien streiten um die Wirksamkeit zweier Beschlüsse der
Eigentümerversammlung vom 30.07.2013.

Sie bilden die Wohnungseigentümergeinschaft Im B[REDACTED] in 45289 Essen.
Die Beklagte zu 5) ist zugleich Eigentümerin eines benachbarten Grundstücks, zu
dessen Nutzung die Kläger berechtigt sind. Sowohl die Strom- und
Frischwasserzufuhr für das Nachbargrundstück, als auch dessen Entwässerung
erfolgen über das Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft. In einem
Schreiben des Klägers zu 2) vom 14.03.1979 (Bl. 26 der Akte) heißt es unter
Bezugnahme auf das handschriftliche Protokoll (Bl. 27 ff. der Akte) auszugsweise wie
folgt:

"Nachfolgend gebe ich Ihnen die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 12. März 1979
bekannt:

(...)

Dem Eigentümer der zwei Garagen, auf dem Flurstück Nr. 740 und 741 belegen, wird gestattet,
eine Entwässerungsleitung über das Hausgrundstück zum Revisionsschacht hin zu verlegen."

In der Eigentümerversammlung vom 26.02.2003 (siehe Bl. 32 und 33 der Akte)

wurde zu TOP 8 dem Antrag des Klägers zu 2) stattgegeben,

„ihm zu genehmigen, die mit seiner Garage zusammenhängenden Ver- und Entsorgungsleitungen im Gartenbereich während der Standzeit von Garage und Haus bei Übernahme sämtlicher durch das Vorhandensein entstehender Kosten dort zu belassen.“

In dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 30.07.2013 (Bl. 98 ff. der Akte) heißt es zu TOP 2 schließlich auszugsweise wie folgt:

„11. Beschluss der Wohnungseigentümer, die rechtswidrige Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums (vgl. Punkt 10 der Vorschlagsliste) als Eigentümergemeinschaft in ihrer Ausübungsbefugnis nach § 10 Abs. 6 WEG zu beseitigen und den Beseitigungsanspruch/Unterlassungsanspruch nach den §§ 823 Abs. 1, 1004 BGB geltend zu machen und, sofern notwendig, gerichtlich durchzusetzen

Beschluss:

Diesem Antrag wird von den anwesenden Wohnungseigentümern mehrheitlich entsprochen. Bei der Abstimmung über den Beschlussantrag wird folgendes Stimmenverhältnis ausgezählt:

2 Ja-Stimmen

(██████████)

3 Nein-Stimmen

(Frau/Herr ██████████ als Eigentümer der Wohnung 05, Herr ██████████ als Bevollmächtigter für Herrn ██████████, Herr ██████████ als Bevollmächtigter für Frau A. ██████████)

1 Enthaltung

(Bindig)

Beschlussfeststellung und Beschlussverkündung werden zunächst zurückgestellt zur Klärung von Rechtsfragen. Der Versammlungsleiter weist darauf hin, dass er prüfen muss, ob die 3 Nein-Stimmen, das diese quasi nach § 25 Abs. 5 WEG selbst reflektierend sind und daher nicht gezählt werden können, stimmenwirksam sind.

Unter Berücksichtigung einer kurzen juristischen Prüfung des Sachverhaltes ist eindeutig geregelt, dass nach § 25 Abs. 5 WEG die Stimmen von dem betreffenden Eigentümer, Herrn ██████████, sowie die Vollmachten der Eigentümer ██████████ und ██████████ nicht gewertet werden können, da die Vollmachten nicht weisungsgebunden sind und die Partei ██████████ als Tochter der Eigentümer und als Eigentümerin des Nachbargrundstücks hiervon selbst betroffen ist.

Es wird festgestellt, dass der Antrag mit Stimmenmehrheit genehmigt und angenommen worden ist. Dieses Beschlussergebnis wird hiermit durch Herrn ██████████ als Versammlungsleiter festgestellt und bekanntgegeben. "

Danach wurde durch die Eigentümerversammlung einstimmig der Beschluss gefasst, die Umsetzung des so gefassten Beschluss bis zur nächsten Versammlung auszusetzen.

Die Kläger erheben gegenüber dem Beseitigungs- bzw. Unterlassungsanspruch der Wohnungseigentümergemeinschaft die Einrede der Verjährung.

Sie sind der Ansicht, der Beschluss sei schon deswegen unwirksam, weil das

Beschlussergebnis der Stimmenverteilung widerspreche. Sie meinen einer Weisung bedürfe die von den Beklagten zu 5) und 6) erteilte Vollmacht zur Vertretung in der Wohnungseigentümerversammlung nicht. Schließlich widersprüchen die Beschlüsse ihrer Meinung nach auch den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Nachdem die Kläger zunächst den Anfechtungsantrag wie aus der Klageschrift (Bl. 7 der Akte) ersichtlich gestellt haben, beantragen sie nunmehr,

die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 30.07.2013 zu TOP 11 für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie sind der Ansicht, das im Protokoll festgehaltene Beschlussergebnis sei korrekt, da die Nein-Stimmen nicht gezählt werden dürften. Der Ausschluss der Kläger von der Abstimmung erstrecke sich nach Meinung der Beklagten auf die ihnen erteilten Vollmachten. Schließlich liege eine unzulässige Klageänderung eines zunächst unbestimmten Antrags ihrer Ansicht nach vor.

Wegen des übrigen Parteivorbringens wird auf die Gerichtsakte verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig aber unbegründet.

Die Antragstellung in der mündlichen Verhandlung vom 07.07.2014 beinhaltet keine Klageänderung. Der Anfechtungsantrag wurde durch das Weglassen des Zitats des Protokolls der Eigentümerversammlung lediglich klarer gefasst.

Die Klage wurde auch rechtzeitig erhoben. Zwar liegen zwischen dem Tag der Einzahlung des Vorschusses am 24.09.2013 und dem Datum der Vorschussrechnung vom 03.09.2013 mehr als zwei Wochen. Die Zustellung ist nach Würdigung der Umstände des Einzelfalls dennoch als „demnächst“ im Sinne von § 167 ZPO anzusehen, da diese Verzögerung nicht vollständig den Klägern zuzurechnen ist. Die Kläger haben unwidersprochen vorgetragen, dass die Vorschussrechnung erst am 09.09.2013 bei den klägerischen

Prozessbevollmächtigten eingegangen ist, während die Anweisung zur Zahlung des Vorschusses bereits am 20.09.2013 erfolgte.

Der Beschluss über die Durchsetzung des Beseitigung-/Unterlassungsanspruchs zu TOP 11 vom 30.07.2013 ist wirksam.

Das protokollierte Beschlussergebnis ist korrekt.

Die von den Klägern abgegebenen Stimmen durften dabei nicht mitgezählt werden. Soweit die Kläger an sich schon bei der Abstimmung nicht hätten beteiligt werden dürfen, ist dies unschädlich, da das schließlich festgestellte Beschlussergebnis darauf nicht beruht. Die Beteiligung von Personen, die von der Abstimmung ausgeschlossen sind, führt zwar grundsätzlich zur Anfechtbarkeit des Beschlusses, welche jedoch nur dann durchgreift, wenn die Abgabe der Stimmen für das Beschlussergebnis kausal war.

Die Kläger waren gemäß § 25 Abs. 5 WEG nicht stimmberechtigt. Der Beschluss hatte zum Gegenstand, dass ein Beseitigung- bzw. Unterlassungsanspruch gegen die Kläger als Nutzer des benachbarten Grundstücks geltend gemacht und notfalls gerichtlich durchgesetzt werden soll. Der Ausschluss vom Stimmrecht umfasst auch die den Klägern erteilten Vollmachten. Es kann daher sowohl dahinstehen, ob in der Person des jeweils Vertretenen ebenfalls ein Grund zum Ausschluss vom Stimmrecht vorliegt, als auch ob die Erteilung der Vollmacht mit einer Weisung verbunden war. Ein vom Stimmverbot betroffener Wohnungseigentümer ist grundsätzlich nicht befugt, einen anderen Wohnungseigentümer zu vertreten (Merle in Bärmann, Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz, 11. Auflage 2010, zu § 25 Rn. 137). Nach Sinn und Zweck der Vorschrift soll der Wohnungseigentümer gerade wegen seiner Betroffenheit nicht auf die Beschlussfassung einwirken.

Im Übrigen wäre die Frage, ob das Protokoll fehlerhaft ist, mit einem Verfahren auf Protokollberichtigung und nicht im Rahmen einer Anfechtungsklage zu klären.

Der Beschluss entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Es entspricht dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer gegebenenfalls gerichtlich klären zu lassen, inwieweit die Inanspruchnahme des Grundstücks durch das Nachbargrundstück berechtigt ist. Jedenfalls der Unterlassungsanspruch ist nicht verjährt, so dass dieser möglicherweise auch erfolgreich gerichtlich geltend gemacht werden könnte (Baldus in Münchener Kommentar zum BGB, 6. Auflage 2013, zu § 1004, Rn. 295 f.). Etwas anderes mag für den Beseitigungsanspruch gelten (dazu Baldus in Münchener Kommentar zum BGB, 6. Auflage 2013, zu § 1004, Rn. 256 ff.) dies führt jedoch nicht zur Ungültigkeit

des Beschlusses. Ein Beschluss kann auch dann ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, wenn der Ausgang des damit angestrebten Rechtsstreits unsicher ist (Merle in Bärmann, Kommentar zum Wohnungseigentumsgesetz, 11. Auflage 2010, zu § 21 Rn. 37).

Die von den Klägern vorgelegten früheren Beschlussfassungen über die Gestattung der Inanspruchnahme des Grundstücks rechtfertigen, unabhängig davon, ob die jedenfalls bestandskräftigen Beschlüsse damals ordnungsgemäß zustande gekommen sind, ebenfalls keine andere Entscheidung. Es handelt sich dabei nämlich lediglich um schuldrechtliche Vereinbarungen, die möglicherweise durch die Wohnungseigentümergeinschaft gekündigt werden können.

Der weitere Beschluss zu TOP 11 vom 30.07.2013 über die Aussetzung der Umsetzung des zuvor gefassten Beschlusses ist ebenfalls wirksam.

Anfechtungsgründe haben die Kläger innerhalb der Zweimonatsfrist des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG nicht vorgebracht. Gründe für die Nichtigkeit des Beschlusses sind ebenfalls nicht ersichtlich. Soweit dieser Beschluss in der Tagesordnung nicht bezeichnet gewesen sein dürfte, ist davon auszugehen, dass dieses Erfordernis von den Wohnungseigentümern konkludent abbedungen wurde, indem sie diesen Beschluss einstimmig gefasst haben.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO. Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Ziff. 11, 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

- a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
- b) 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.

Sippl

Beglaubigt

Sander

Justizbeschäftigte

