

1 S 263/13
20 C 13/10
Amtsgericht Bottrop

Beglaubigte Abschrift



Verkündet am 04.11.2014

Fürkötter, Justizobersekretärin
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Landgericht Dortmund
IM NAMEN DES VOLKES
Urteil

Verf.:	Frist not.		KRV/ KSA	Mcht.:
RA	EINGEGANGEN			Kennt- nisn.
SB	25. NOV. 2014			Rück- spr.
Rück- spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT			Zah- lung
zdÄ				Stel- lungn.

In dem Rechtsstreit

1. des
2. der

Kläger und Berufungskläger,

Prozessbevollmächtigte zu 1: Rechtsanwalt

zu 2: Rechtsanwälte

gegen

die Übrigen Eigentümer der WEG
bestehend aus:

Bottrop,

1. Herrn
2. Herrn
3. Herrn
4. Herrn
5. Frau
6. Herrn

Beklagten und Berufungsbeklagten,

Prozessbevollmächtigte

zu 6: Rechtsanwalt Rechtsanwälte,

zu 2: Rechtsanwalt

Verfahrensbeteiligter:

Hausverwaltung

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund
auf die mündliche Verhandlung vom 04.11.2014
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Bünnecke, die Richterin am
Landgericht Brögeler und den Richter Siebecke

für Recht erkannt:

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Amtsgerichts Bottrop vom
15.07.2013, Az. 20 C 13/10, wird zurückgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das Urteil und das angefochtene Urteil sind ohne Sicherheitsleistung vor-
läufig vollstreckbar.

Gründe:

I.

Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 S. 1
ZPO i. V. m. § 62 Abs. 2 WEG abgesehen.

II.

Die form- und fristgerecht eingelegte sowie ordnungsgemäß begründete Berufung
der Kläger ist nach den §§ 511, 513, 517, 519 und 520 ZPO zulässig.

Das Rechtsmittel bleibt in der Sache erfolglos. Die angefochtene Entscheidung be-
ruht weder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von § 546 ZPO noch rechtfertigen
die nach § 529 ZPO zugrundezulegenden Tatsachen eine für die Kläger vorteilhafte-
re Entscheidung (§ 513 ZPO).

1.

Das erstinstanzliche Urteil ist nicht aufzuheben. Bei dem amtsgerichtlichen Urteil
handelt es sich nicht um ein Nichturteil. Allein das Einfügen eines vorangegangenen
Urteils führt nicht zu einem Nichturteil, sofern die Entscheidung einen rechtskraftfähi-
gen Titel darstellt. Das angefochtene Urteil enthält zudem eigenständige neue Erwä-
gungen, auch wenn diese nicht zu einem abweichenden Ergebnis führen.

2.

Der Berufungsantrag zu 1. (Kläger zu 1)), bzw. zu 2. a) (Klägerin zu 2)) ist unbegründet. Selbst nach dem – insoweit widersprüchlichen – Vortrag der Kläger hat eine Eigentümerversammlung unstreitig am 21.12.2009 in Willich Münchheide an der Adresse der vormaligen Verwalterin stattgefunden. Die Widersprüchlichkeit ergibt sich bereits aus der Antragsstellung. Einerseits wird beantragt festzustellen, dass keine Versammlung stattgefunden hat. Andererseits wird beantragt, festzustellen, dass die dort gefassten Beschlüsse nichtig seien. Zudem wird bereits in der Klageschrift vom 16.02.10 vorgetragen, dass die Eigentümer von der Versammlung ferngehalten worden seien.

Die Beklagten haben durch Vorlage des Versammlungsprotokolls zudem substantiiert darlegen können, dass eine Versammlung stattgefunden hat. Dagegen ist kein erhebliches Bestreiten erfolgt.

3.

Die in der Versammlung vom 21.12.2009 gefassten Beschlüsse sind nicht nichtig. Die Versammlung ist ordnungsgemäß einberufen worden. Eine vorsätzliche Nichteinladung der Kläger ist nicht gegeben.

a)

Das Einladungsschreiben ist am 02.12.2009 an die Kläger und den Miteigentümer Meyer versendet worden. Hinsichtlich des Klägers zu 1) und der übrigen Miteigentümer hat die vormalige Verwalterin die Einladungen zudem aufgrund der Zustellvollmacht aus den Mietverwaltungsverträgen über das jeweilige Sondereigentum selbst entgegengenommen.

b)

Gemäß § 14 Abs. 3 der Teilungserklärung (TE) genügt für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung die Absendung der Ladung an die letztbekannte Adresse. Dies stellt eine wirksame Regelung dar, die eine positive Feststellung des Zugangs der Ladung entfallen lässt (vgl. OLG Hamm, Beschl. v. 17.5.2005 – 15 W 112/05). Das OLG Hamm deutet in seiner Entscheidung darüber hinaus eine Fiktion des Zugangs der Ladung an. Eine solche Zugangsfiktion ist die logische Weiterentwicklung dieser Regelung. Denn wenn die Ladung durch Versendung bewirkt werden kann, muss damit zwangsläufig auch eine Zugangsfiktion einhergehen. Der Verwalter muss – wenn es ausreicht, die Einladungen zu versenden – auch davon ausgehen können, dass damit der Zugang bewirkt wird. Eine Ladung ohne Zugangsfiktion ist sinnentleert. Im Übrigen finden sich in der ZPO mit der Zustellung an einen Zustellungsbevollmächtigten (§ 184 Abs. 1 ZPO) und der Zustellung durch Aufgabe zur Post (§ 184 Abs. 2 ZPO) durchaus vergleichbare Regelungen.

aa)

Nach den zutreffenden Ausführungen des Amtsgerichts sind die Einladungen auch unstreitig an die Kläger versendet worden.

(1)

Sofern der Kläger zu 1) im Rahmen der Klageschrift behauptet hat, dass die Verwaltung keine Einladungen versendet habe, haben die Beklagten das Ladungsschreiben vom 02.12.09 vorgelegt und dargelegt, diese Ladungen zur Post aufgegeben zu haben. Dem sind die Kläger nicht erneut entgegengetreten.

(2)

Durch die Vorlage der Einladung und dem neuen Sachvortrag, diese auch auf den Postweg gebracht zu haben, haben die Beklagten die Behauptung des Klägers zu 1) zur Nichtversendung substantiiert bestritten. Diesen neuen Sachvortrag hätten die Kläger durch neuen eigenen Sachvortrag substantiiert widerlegen bzw. bestreiten müssen. Weder das Ladungsschreiben als solches wurde von den Klägern bestritten, noch, dass der Zeuge dieses zur Post aufgegeben habe.

bb)

Das Amtsgericht hatte im Ergebnis auch keinen Beweis mehr darüber zu erheben, ob die vormalige Verwaltung die Einladungsschreiben am 02.12.09 zur Post aufgegeben und damit eine ordnungsgemäße Ladung bewirkt hat.

(1)

Denn bezüglich des Klägers zu 1) bedurfte es deshalb schon keiner Beweiserhebung, weil die behauptete Einladung an ihn nur ein „Mehr“ darstellen würde. Aufgrund der der Verwalterin erteilten Zustellvollmacht kam es bezüglich des Klägers zu 1) schon gar nicht auf eine Versendung der Ladung an ihn an. Insoweit war erstinstanzlich bereits unstrittig, dass der Kläger zu 1) mit der vormaligen Verwalterin einen gesonderten Mietverwaltungsvertrag abgeschlossen und der Verwaltung aufgrund der dort unter Ziffer 2 getroffenen Regelung eine Vollmacht zur Entgegennahme der Versammlungseinladungen erteilt hat.

Die Regelung hinsichtlich der Zustellvollmacht unter Ziffer 2 dieser Verträge erachtet die Kammer für wirksam (vgl. OLG Hamm, Beschl. v. 17.5.05 – 15 W 112/05). In der Zustellung der Einladung an sich selbst ist kein treuwidriges Verhalten der Verwalterin zu sehen. Denn es liegt in der Hand eines jeden Eigentümers, der Verwalterin eine entsprechende Vollmacht zu erteilen oder aufgrund der damit verbundenen Risiken von einer Vollmachtserteilung abzusehen. Die Vollmachten sind dazu im vollen Bewusstsein erteilt worden, dass die Verwalterin zugleich Wohnungsverwalterin der Gemeinschaft ist, was ohne weiteres auch eine Zustellung der Einladung an sie selbst zur Folge haben kann. Eine Zustellung an die entsprechenden Eigentümer ist aufgrund der privatautonomen abweichenden Vereinbarung dann nicht mehr notwendig.

(2)

Bezüglich der Klägerin zu 2) war eine Beweiserhebung ebenfalls nicht erforderlich, da die Absendung der Ladung, was nach der zitierten Entscheidung des OLG Hamm ausreicht, nicht bestritten worden ist. Die Klägerin zu 2) behauptet diesbezüglich lediglich, dass ein Zugang der Ladung an sie nicht erfolgt sei (vgl. Schrifts. d. Klägerin

zu 2) vom 19.02.2010, Klageerweiterung). Der Zugang der Ladung wird nach den vorstehenden Ausführungen aber fingiert.

c)

Bezüglich der übrigen Eigentümer, die der ehemaligen Verwalterin aufgrund der Mietverwaltungsverträge eine Zustellvollmacht für die Einladungen erteilt haben, liegt ebenfalls eine ordnungsgemäße Einladung vor, selbst wenn faktisch keine Einladungen versendet worden sind. Die Vereinbarung bezüglich der Zustellvollmacht im Rahmen der gesonderten Mietverwaltungsverträge ist nach den vorstehenden Ausführungen (Punkt II. 3. b). bb). (1).) wirksam.

d)

Überdies ist die erforderliche Kausalität eines etwaigen Einberufungsmangels, der zur Nichtigkeit führen könnte, aufgrund der Mehrheitsverhältnisse nicht gegeben. Grundsätzlich wird die Kausalität der Nichteinladung zwar vermutet. Vorliegend ist die Vermutung durch den unbestrittenen Vortrag der Beklagten jedoch entkräftet, weil die Mehrheit der Stimmen aufgrund der ihr erteilten Vollmachten in der Hand der vormaligen Verwalterin gebündelt war. Dies gilt selbst dann, wenn man den Stimmanteil des Klägers zu 1) heraus rechnet. In der streitgegenständlichen Versammlung sind auch keine Beschlüsse gefasst worden, die eine über die einfache Mehrheit hinausgehende qualifizierte Mehrheit erfordert hätten. Insoweit fehlt schon eine Motivationslage, aufgrund derer die ehemalige Verwalterin es vorsätzlich unterlassen haben sollte, Einladungen zu versenden.

e)

Die Beschlüsse sind mit der erforderlichen Mehrheit gefasst worden. Die Beschlussfähigkeit war gegeben. Die Verwalterin hat seinerzeit 678/1000 Miteigentumsanteile (MEA) vertreten. Aufgrund der Mietverwaltungsverträge über das Sondereigentum lag auch eine ordnungsgemäße Bevollmächtigung der Verwalterin zur Teilnahme und Ausübung des Stimmrechts der Eigentümer und vor.

Gemäß § 14 Abs. 4 TE können sich die Eigentümer ausdrücklich von Dritten vertreten lassen. Hierbei ist nicht ersichtlich, warum eine solche Bevollmächtigung nicht auch im Rahmen eines Mietverwaltungsvertrages über das Sondereigentum erfolgen können soll.

Die Bevollmächtigung der Verwalterin begegnet keinen Bedenken und verstößt nicht gegen § 181 BGB (vgl. OLG Hamm, Beschl. v. 20.07.06 – Az. 15 W 142/05).

In dem Beschluss heißt es dort:

„Vorbehaltlich einer einschränkenden Regelung durch Vereinbarungen steht es jedem Miteigentümer frei, sich in der Eigentümerversammlung vertreten zu lassen. (...) Auch in der Konstellation, dass der Verwalter als Stellvertreter von Miteigentümern über seine eigene erneute Bestellung abstimmt, gilt, dass es um die Ausübung des Stimmrechtes der Miteigentümer geht. Ob die Vollmachtgeber dem Verwalter die Vollmacht aus Vertrauen, aus Bequem-

lichkeit oder Desinteresse erteilen oder belassen, wird sich im Einzelfall kaum feststellen lassen und ist für den Schutz ihres Stimmrechts letztlich unerheblich. Steht die Neubestellung des Verwalters an, so hat es jeder Miteigentümer in der Hand, diesem entweder keine Vollmacht zu erteilen oder eine, wie hier, bestehende Vollmacht ganz oder teilweise zu widerrufen.“

Dieser Auffassung schließt die Kammer sich an.

4.

Die angefochtenen Beschlüsse sind nicht für ungültig zu erklären. Die Kläger haben bereits die Anfechtungsfrist des § 46 WEG versäumt. Die Anfechtungsfrist am 21.01.2010 abgelaufen ist. Die Anfechtungsklagen wurden hingegen erst am 16.02.2010 (Kläger zu 1)) und 19.02.2010 (Klägerin zu 2)) beim Amtsgericht Bottrop erhoben.

Den Klägern ist diesbezüglich keine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu gewähren.

a)

Die Kläger haben sich die Versäumung der Anfechtungsfrist (§ 46 Abs. 1 S. 2 WEG) zurechnen zu lassen, auch wenn sie erst durch Zuleitung des Protokolls Anfang Februar 2010 von der Versammlung tatsächlich Kenntnis erlangt haben sollten. Die rechtszeitige Kenntnis der Kläger von der streitgegenständlichen Versammlung wird insoweit fingiert.

b)

Nach den obigen Ausführungen (Punkt II. 3. b.) ist der Regelung in § 14 Abs. 3 TE eine immanente Zugangsfiktion zu entnehmen. Dies stellt sich zwingend als denklogische Konsequenz der Regelung dar. Denn anderenfalls wäre es jedem hiervon betroffenen Eigentümer möglich, Beschlüsse auf unbestimmte Zeit noch anzufechten, da er niemals Kenntnis von einer Ladung und damit von der Versammlung bekommen hat. Dies kann nicht Sinn und Zweck der Regelung sein, die gerade die formellen Erfordernisse in großen Wohnanlagen vereinfachen soll. Ebenso würde ansonsten der dem § 46 WEG immanente Gedanke unterlaufen, dass Rechtssicherheit und Rechtsklarheit nach kurzer Zeit geschaffen werden soll. Hierdurch soll eine verlässliche Verwaltung ermöglicht werden.

Darüber hinaus muss der Kläger zu 1) sich aufgrund der erteilten Zustellvollmacht das Wissen der Verwalterin gemäß § 166 BGB zurechnen lassen und hatte mithin schon durch seine Vertreterin Kenntnis von der Versammlung.

c)

Die Fristversäumung haben die Kläger auch selbst verschuldet, da sie es vor Ablauf der Klagefrist unterlassen haben, sich durch Einsicht über etwaig gefasste Beschlüsse zu erkundigen. Es hätte in der Hand der Kläger gelegen, sich eigenständig über eine bevorstehende Versammlung und etwaig gefasste Beschlüsse zu erkundigen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Mehrheit der Eigentümer – wie es

das OLG Hamm ausgedrückt hat – aus welchem Grund auch immer der Mietverwaltung, die zugleich auch die WEG-Verwalterin war, sämtliche Vollmachten erteilt haben. Dieser Umstand war den Klägern auch bekannt.

Eine Pflicht zur Übersendung des Protokolls vor Fristablauf besteht nicht. Eine solche Übersendungspflicht wird auch nicht durch § 14 Abs. 6 S. 2 TE begründet. Hierdurch soll den Eigentümern lediglich eine Abschrift des Protokolls zur Verfügung gestellt werden. Die Regelung enthält jedoch keine Angaben dazu, in welcher Form dies zu geschehen hat. Grundsätzlich besteht insofern nur ein Einsichtsrecht der Eigentümer. Ein Verschulden der Fristversäumung ist jedoch selbst dann anzunehmen, wenn eine Pflicht des Verwalters zur Übersendung des Protokolls bestanden hätte (vgl. Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 46 Rn. 51).

Die Kläger rügen insoweit auch nur die fehlenden Unterschriften der Eigentümer, nicht jedoch, dass ein Protokoll gar nicht vorgelegen habe. Von ihrem Einsichtsrecht haben die ordnungsgemäß geladenen Kläger hingegen keinen Gebrauch gemacht.

d)

Etwaige Pflichtverstöße der Verwalterin im Zusammenhang mit den Formalien der Versammlung oder des Protokolls sowie diesbezügliche Auskunftsverweigerungen begründen auch nicht die Anfechtbarkeit von Beschlüssen, sondern führen im Ergebnis allenfalls zu einer Schadensersatzpflicht der Verwaltung.

Soweit die Klägerin zu 2) die vormalige Verwalterin mehrfach aufgefordert hat, eine Versammlung stattfinden zu lassen, ist die Verwaltung dem letztlich auch nachgekommen, so dass die Wirksamkeit der Beschlüsse davon nicht tangiert ist. Soweit die Verwaltung auf Nachfrage der Klägerin keinen Termin für die Versammlung mitgeteilt haben soll, so liegt darin gegebenenfalls eine Pflichtverletzung der Waldhof Grundbesitzverwaltungs-AG, die diese eventuell schadensersatzpflichtig macht. Dies betrifft jedoch nicht den Gegenstand des vorliegenden Rechtsstreits.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO, § 62 Abs. 2 WEG.

Bünnecke
Brögeler
Siebecke

Beglaubigt
Fürkötter
Justizobersekretärin

