



Verkündet am 27.04.2015

- ohne Hinzuziehung -
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Essen
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

Vert.:	Freit. not.	KFV/ KfA	Mot.:
RA	EINGEGANGEN		Kenn- nrit.
SB	20. MAI 2015		Rück- spr.
Rück- spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		Zah- lung
zdA			Stell- lungs.

In dem Rechtsstreit

der WEG ~~Königsplatz 10~~, vertreten durch den Verwalter ~~Ans Kivan~~,
~~Königsplatz 10, 45126 Essen~~
Klägerin,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwältin ~~Stefan Kötter~~,
~~Uhlenbrock 13, 45126 Essen~~

gegen

1. Herrn ~~Thomas Kötter, Essener Str. 12, 45126 Essen~~,
 2. Frau ~~Katrin Kötter, Essener Str. 12, 45126 Essen~~,
- Beklagten,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt ~~Frank Dohrmann~~,
~~Essener Str. 12, 45126 Essen~~

hat das Amtsgericht Essen
auf die mündliche Verhandlung vom 27.04.2015
durch die Richterin am Amtsgericht Uhlenbrock
für Recht erkannt:

1.

Die Klage wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

3.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vorher Sicherheit in derselben Höhe leisten.

Tatbestand:

Die Beklagten sind je zur Hälfte Miteigentümer der Wohnung Nr. 62 im Wohnungseigentumsobjekt [REDACTED] in Essen.

Die Parteien streiten über die Zahlung von Hausgeldvorschüssen für die Zeit von März bis Dezember 2014.

Die Klägerin behauptet, der Verwalter [REDACTED] sei mit Beschluss vom 08.10.2013 zum Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft bestellt worden. Ein Hausverwaltungsvertrag sei für die Zeit vom 01.10.2013 bis zum 30.09.2014 abgeschlossen worden und habe sich um ein Jahr verlängert. Die Prozessbevollmächtigte der Klägerin sei mit Vollmacht des Verwalters vom 16.10.2014 zur Prozessführung für die Hausverwaltung ermächtigt worden.

Die Klägerin behauptet weiter, mit Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft vom 03.04.2014 unter Tagesordnungspunkt 3 sei über den Wirtschaftsplan 2014 beschlossen worden. Dieser habe für die Beklagten ein monatliches Hausgeld in Höhe von 185 Euro vorgesehen, welches diese von März bis Dezember insoweit

unstreitig nicht bezahlt haben. Die Klägerin behauptet ferner, zugunsten der Beklagten sei ein Guthaben aus der Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2013 in Höhe von 573,63 Euro zu berücksichtigen gewesen.

Die Beklagten seien mit Schreiben vom 30.10.2014 zur Zahlung der ausstehenden Wohngelder aufgefordert worden.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagten zu verurteilen, an die Klägerin als Gesamtschuldner 1.276,37 Euro nebst fünf Prozent Zinsen über dem Basiszinssatz ab Zustellung der Klageschrift zu bezahlen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten bestreiten die Verwaltungsstellung des Verwalters ~~St. 10~~ sowie die Prozessführungsbefugnis und die Prozessvollmacht. Die Beklagten bestreiten weiter, dass eine Wohnungseigentümersammlung vom 03.04.2014 durchgeführt worden sei und bestreiten insoweit die Richtigkeit des Protokolls. Hierzu behaupten sie, der Beklagte zu 1 sei zur Wohnungseigentümersammlung durch seinen Nachbarn hingefahren worden. Dort habe er mehrfach vergeblich versucht, Einlass in die Räumlichkeiten des Verwalters zu bekommen. Als dies nicht gelungen sei, sei er unverrichteter Dinge wieder abgefahren.

Die Beklagten bestreiten ferner, dass eine Hausgeldabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2013 erfolgt sei und dass sich hieraus lediglich ein Guthaben zugunsten der Beklagten in Höhe von 573,63 Euro ergebe. Diesbezüglich behaupten sie, ihnen sei inzwischen eine andere Jahresabrechnung vorgelegt worden, die mit

der durch die Klägerin vorgelegten Jahresabrechnung nicht übereinstimme. Die Beklagten machen ferner ein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich der Hausgeldforderungen geltend und behaupten hierzu, der Verwalter sei ungeeignet wegen eines gegen ihn eingeleiteten Insolvenzverfahrens.

Das Gericht hat mit der Terminladung darauf hingewiesen, dass das bis dato einfache Bestreiten hinsichtlich der Durchführung der Wohnungseigentümerversammlung vom 03.04.2014 aufgrund des durch Vorlage des Sitzungsprotokolls substantiierten Sachvortrags der Klägerseite nicht ausreiche. Hierauf haben die Beklagten ihren diesbezüglichen Sachvortrag mit Schriftsatz vom 10.03.2015 konkretisiert. Im Termin zur mündlichen Verhandlung hat der Verwalter ~~00:20~~ erstmals erklärt, man habe eine halbe Stunde auf die Beklagten gewartet, sogar die Fenster geöffnet gehabt, um deren Kommen zu bemerken. Der Beklagte sei aber nicht erschienen.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die eingereichten Anlagen insbesondere das Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung vom 03.04.2014, die Jahresabrechnungen über das Jahr 2013, den Wirtschaftsplan über das Jahr 2014 sowie den Verwaltervertrag, die Vollmacht an die Prozessbevollmächtigte sowie das Protokoll vom 08.10.2013 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig, aber unbegründet.

Die Klägerin hat ihre Prozessführungsbefugnis durch Vorlage der Prozessvollmacht des Verwaltervertrages sowie des Verwalterbestellungsbeschlusses hinreichend nachgewiesen. Dem sind die Beklagten nicht mit der notwendigen Substantiierung entgegengetreten.

Der Klageanspruch ist aber unbegründet.

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2014 ist wegen des vorsätzlichen Ausschlusses der Beklagten von der Wohnungseigentümerversammlung vom 03.04.2014 nichtig.

Die Nichteinladung einzelner Wohnungseigentümer führt regelmäßig nur zur Anfechtbarkeit der in der Versammlung gefassten Beschlüsse, nicht aber zu deren Nichtigkeit. Die unterbliebene Ladung eines Wohnungseigentümers führt aber in ganz besonders schwerwiegenden Ausnahmefällen zur Nichtigkeit der in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse, etwa wenn der Wohnungseigentümer in böswilliger Weise gezielt von der Teilnahme ausgeschlossen werden soll. (BGB 5. Zivilsenat, Urteil vom 20.07.2012, Aktenzeichen V ZR 235/11, Randnummer 5 und 8).

Nichts anderes kann gelten, wenn der Wohnungseigentümer zwar zur Wohnungseigentümerversammlung geladen, aber dann an deren Teilnahme in böswilliger Absicht gehindert wird, etwa dadurch, dass ihm kein Einlass gewährt oder die Tür verschlossen wird. So liegt der Fall hier: Die Beklagten haben nämlich bis zum Termin zur mündlichen Verhandlung unbestritten vorgetragen, dass der Beklagte zu 1 zum Termin der Wohnungseigentümerversammlung erschienen ist und Einlass in die Räumlichkeiten der Verwalterin begehrt hatte, ohne dass ihm aufgemacht wurde, um ihn an einer Teilnahme zur Wohnungseigentümerversammlung zu hindern. Es sind keine Umstände ersichtlich, die das Nichtöffnen der Tür anders erklären könnten als der bewusste Ausschluss des Beklagten zu 1) von der Wohnungseigentümerversammlung

Soweit die Klägerin im Termin zur mündlichen Verhandlung selbst nunmehr vorgetragen hat, das Büro sei zum Zeitpunkt der Wohnungseigentümerversammlung geöffnet gewesen, man habe sogar eine halbe Stunde auf die Beklagten gewartet und die Fenster geöffnet, so ist dieser Vortrag wegen Verspätung gemäß §§ 282 Abs. 2, 296 Abs. 2 ZPO unbeachtlich.

Das Gericht hat bereits in der Terminsladung vom 20.02.2015, der Klägerin zugestellt am 26.02.2015, deutlich gemacht, dass der Sachvortrag zur Durchführung der Wohnungseigentümerversammlung vom 03.04.2014 seitens der Beklagten derzeit nicht ausreichend war. Damit hat es deutlich zu verstehen gegeben, dass es auf den

diesbezüglichen Streitpunkt hinsichtlich der Endentscheidung ankommt. Daraufhin haben die Beklagten mit Schriftsatz vom 10.03.2015, welcher am 18. März 2015 an die Prozessbevollmächtigte der Klägerin abverfügt wurde, ihren diesbezüglichen Sachvortrag konkretisiert und hierfür Zeugenbeweis angeboten. Darauf erfolgte keine Erwiderung der Klägerin. Das Gericht hat deshalb davon abgesehen aufgrund des bis zum Termin zur mündlichen Verhandlung unstreitigen Sachvortrages den Zeugen zu laden. Eine Berücksichtigung des nunmehr im Termin durch den Verwalter vorgetragenen Sachverhaltes führt zu einer Verzögerung des Rechtsstreites, da erneut Termin anberaumt werden müsste, um den benannten Zeugen zu hören.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Streitwert: 1.276,37 Euro.

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 (oder Postanschrift: 44127 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.

Rechtsbehelfsbelehrung:

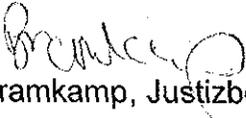
Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Essen statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Essen, Zweigertstr. 52, 45130 Essen, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Uhlenbrock

Richterin am Amtsgericht

Beglaubigt


Bramkamp, Justizbeschäftigte

