

16 C 18/14

Beglaubigte Abschrift (Telekopie gemäß § 169 Abs. 3 ZPO)

Verkündet am 21.05.2015



Jekel, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

Amtsgericht Lemgo

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

- 1. der Frau
- 2. der Frau

Klägerinnen,

Prozessbevollmächtigte

zu 1: Rechtsanwälte

zu 2: Rechtsanwälte

g e g e n

die übrigen Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft

vertr.d.d. Verw., bestehend aus:

- 1.
- 2.
- 3. F
- 4. Herr
- 5. Herr
- 6. Herrn Rolf
- 7. Frau
- 8. Herr
- 9. Frau
- 10. Frau

- 2 -

Beklagte,

Verwalter (WEG),

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte

hat das Amtsgericht Lemgo
auf die mündliche Verhandlung vom 23.04.2015
durch den Richter am Amtsgericht Dr. Hobbeling
für Recht erkannt:

Die Beschlüsse der Wohnungseigentümersammlung vom 24. April
2014 werden zu den Tagesordnungspunkten Nr. 1, 2, 4, 5, 7, 8 sowie Nr.
9 für unwirksam erklärt.

Die Klage wird im übrigen abgewiesen.

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

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 5.000,00 € vorläufig
vollstreckbar.

Tatbestand

Die Kläger nehmen die Beklagten wegen gefasster Beschlüsse aus der
Wohnungseigentümersammlung vom 24. April 2014 in Anspruch.

Die Klägerinnen und die Beklagten bilden die Wohnungseigentümergeinschaft
[im Folgenden: die

- 3 -

Wohnungseigentümergeinschaft]. Die Klägerin zu 2. war Eigentümer einer Wohnung, welche im Aufteilungsplan mit den Zimmernummern 17 und 18 bezeichnet wurde. Die Klägerin Frau Elisabeth Zu 1. war Eigentümerin eines Sondereigentums an einer weiteren Wohnung. Die Liegenschaft der Wohnungseigentümergeinschaft ist als Hotelkomplex mit diversen im Sondereigentum befindlichen Hotelappartements errichtet. Die Appartements befanden sich im Sondereigentum und waren unter anderem mit Ausnahme des Sondereigentums der Klägerin zu 2. an eine Hotelbetreibergesellschaft vermietet.

Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft war die Verwalterin, vertreten durch deren Geschäftsführer [im Weiteren: die Verwalterin]. Mit Schreiben vom 02. April 2014 lud die Verwalterin die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft zu einer „Jahreshauptversammlung der Eigentümergemeinschaft“ für den 24. April 2014 um 16:00 Uhr in das Hotel in Bad Salzuflen ein (vergleiche Blatt 5 der Akte). Die Verwalterin verwies unter anderem auf folgendes:

„Können Sie nicht teilnehmen, haben Sie gemäß Teilungserklärung § 6, Nr. 3 u. a. die Möglichkeit Ihren Ehegatten oder volljährige Kinder, einen anderen Sondereigentümer oder den Verwalter mit nachstehender Vollmacht auf der Tagesordnung mit der Wahrnehmung Ihrer Interessen zu beauftragen.“

Der Einladung war die Tagesordnung beigelegt (Blatt 6 der Akte).

Am 24. April 2014 führten dann die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft die Eigentümerversammlung durch. Die Verwalterin erstellte hierzu eine Niederschrift (vergleiche Blatt 7 ff. der Akte). Unter Tagesordnungspunkt 1 wurde der Antrag gestellt, dass Frau Rechtsanwältin an der Versammlung teilnehmen soll. Hierfür stimmten die Klägerinnen mit „nein“ und im übrigen wurde mit „ja“ gestimmt. Überdies war neben Frau Rechtsanwältin auch Herr Rechtsanwalt zugegen. Die Klägerin zu 1. stellte unter Tagesordnungspunkt 1 den Antrag „der Bewerber um die Hausverwaltung, Herr Rechtsanwalt möge bis zu seiner Vorstellung die Versammlung der WEG verlassen“. Die Verwalterin nahm diesen Antrag nach eigenem Bekunden nicht auf (Blatt 7 der Akte).

Hiernach zogen die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft den Tagesordnungspunkt 8 auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 05. Mai 2014 vor. Un-

- 4 -

ter Tagesordnungspunkt 8 a, Verwalterbestellung, verließ Herr den Versammlungsraum. Die „Firma“, vertreten durch RA wurde dann bei Enthaltung der Klägerin zu 1. und gegen die Stimmen von der Klägerin zu 2. für 12 Monate ab dem 01. Juni 2015 zur Verwalterin gewählt. Unter offensichtlich weiterer Anwesenheit von Frau Rechtsanwältin fasste die Beklagten gegen die Stimmen der Kläger dann unter Tagesordnungspunkt 8 b den Beschluss, dass ein neuer Verwaltervertrag abgeschlossen werden solle.

Zu Tagesordnungspunkt 2 fassten die Beklagten bei Enthaltung der Stimmen von der Klägerin zu 1. und gegen die Stimmen der Klägerin zu 2. den Beschluss:

„Die Arbeiten an der Fassadensanierung, die gemäß Ausschreibung und Angeboten erbracht wurden, werden nachträglich genehmigt“.

Unter Tagesordnungspunkt 4 fassten die Beklagten gegen die Stimmen der Kläger dann den Beschluss

„Beschluss der Abrechnung 2013 unter der Maßgabe, dass die Betriebskosten, aus der Abrechnung herausgenommen werden. Eine neue Abrechnung wird erstellt“.

Zudem wurde unter Tagesordnungspunkt 4 b) dann der Hausverwaltung für das Wirtschaftsjahr 2013 gegen die Stimmen der Klägerinnen Entlastung erteilt. Zu Tagesordnungspunkt 5 fassten die Beklagten dann gegen die Stimmen der Klägerin zu 2. und mit der Stimme der Klägerin zu 1. einen

„Beschluss des Wirtschaftsplanes 2014“.

Unter Tagesordnungspunkt 7 fassten die Beklagten gegen die Stimmen der Klägerinnen den Beschluss

„Die Gemeinschaft ist einverstanden mit der Überbauung durch den Neubau gegen eine jährliche Zahlung von 50,00 € an die Gemeinschaft“.

- 5 -

Unter Tagesordnungspunkt 9 fassten die Beklagten bei Enthaltung der Klägerin zu 1. und gegen die Stimme der Klägerin zu 2. den Beschluss

„Es soll kein Beirat bestellt werden“.

Die Klägerin zu 2. beantragt zu dem Verfahren 16 C 17/14 mit Schriftsatz vom 26. April 2014,

die Beschlüsse der Wohnungseigentümersammlung vom 24. April 2014 zu den Tagesordnungspunkten Nr. 1, 2, 4, 5, 7, 8 sowie Nr. 9 für unwirksam zu erklären.

Mit Schriftsatz vom 24. Juni 2014 beantragte die Klägerin überdies,

die gerichtliche Bestellung eines Verwalters für die Wohnungseigentümergeinschaft

Mit Schriftsatz vom 06. Mai 2014, eingegangen beim Amtsgericht Lemgo am 12. Mai 2014, hat die Klägerin zu 2. zudem eine „Anfechtungsklage“ erhoben, in der sie allerdings keinen konkreten Antrag stellte.

Ursprünglich hat die Klägerin zu 1. mit Schriftsatz vom 25. Mai 2014, Blatt 1 der Akte 16 C 18/14 beantragt, die in der Eigentümersammlung vom 24. April 2014 gefassten Beschlüsse zu TOP 1, Teilnahme Frau Rechtsanwältin und Rechtsanwalt an der Versammlung, TOP 4 a), Hausgeldabrechnung 2013, hinsichtlich Position Sonstiges und zugehörige Mehrwertsteuer jedoch nur in Höhe von EUR 3.091,16 (Sonstiges) und EUR 587,32 (zugehörige MwSt.) sowie TOP 7 b) Überbauung Grundstück“ für unwirksam zu erklären.

Mit Schriftsatz vom 21. April 2015 nahm die Klägerin die Klageanträge zu TOP 1 und TOP 4 a) zurück. Sie, die Klägerin zu 1., beantragt,

den in der Teilungseigentümersammlung vom 24. April 2014 gefassten Beschluss zu Tagesordnungspunkt 7 b) Überbauung des Grundstücks für

- 6 -

unwirksam zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Ansicht, dass die Klage unzulässig sei, zudem sei die Klage jedoch auch unbegründet, da insbesondere Frau Rechtsanwältin als Beraterin der Hausverwaltung Vehmeier an der streitgegenständlichen Wohnungseigentümersversammlung anwesend gewesen sei, wogegen nichts einzuwenden sei. Dies sei auch von der Mehrheit der Eigentümer befürwortet gewesen. Die Beklagten wüssten auch nicht, was insbesondere im Hinblick auf die Teilnahme von Rechtsanwalt angefochten werden solle. Mit über 90 % der Mehrheit habe die Wohnungseigentümergeinschaft die Fassadensanierung 2012 nachträglich genehmigt. Nicht ganz verständlich sei, wogegen sich die Klägerin zu 2. wende. Ein nachträglicher Beschluss über die Sanierungsarbeiten obliege einzig und allein der Eigentümergeinschaft. Es sei lebensfremd, dass die Eigentümergeinschaft Arbeiten in Auftrag gegeben habe, die völlig überflüssig gewesen wären. Im Hinblick auf die zu Tagesordnungspunkt 4 beschlossenen Hausgeldabrechnungen seien die einzelnen Rechnungen der Handwerker genehmigt, diese seien vom Verwalter und vom Beirat geprüft. Im Hinblick auf die zu Tagesordnungspunkt 7 a) gefassten Beschlüsse fehle es an einem Rechtsschutzbedürfnis. Die Abgrenzung zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum ergebe sich aus der Teilungserklärung. Ferner hätte ein Verpflichtungsantrag gestellt werden müssen. Im Hinblick auf die Wahl des Verwalters sei die dem Beirat vorgestellt worden. Der Verwaltervertrag sei allen zur Kenntnisnahme vorgelegt worden. Die sei auf die Verwaltung von Hotelbetriebsgesellschaften spezialisiert. Der Antrag auf Bestellung eines Verwalters durch das Gericht sei unzulässig, es fehle an einem Rechtsschutzbedürfnis.

Auf die gewechselten Schriftsätze nebst deren Anlagen sowie auf die Protokolle der mündlichen Verhandlungen, insbesondere auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 05. Februar 2015 (Blatt 135 der Akte 16 C 17/14) sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 23. April 2015 (Blatt 111 der Akte 16 C 18/14) wird Bezug genommen. In dem Termin zur mündlichen Verhandlung am 05. Februar 2015 hat das Gericht beschlossen, dass die Verfahren 16 C 18/14, 16 C 17/14 und 16 C 15/14 verbunden und gemeinsam verhandelt werden.

- 7 -

Entscheidungsgründe

Die Klage ist teils unzulässig, im Übrigen aber begründet.

I.

Die in der Wohnungseigentümerversammlung vom 24. April 2014 zu den Tagesordnungspunkten Nr. 1, 2, 4, 7 a) und b), 8 und 9 sind für unwirksam zu erklären. Die Beschlüsse sind rechtswidrig ergangen. Die Beschlüsse entsprechen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne des § 21 WEG.

Zwar haben die Parteien nicht die zugrunde liegende Teilungserklärung dem Gericht vorgelegt, aber es ist unbestritten geblieben, dass die in der Einladung der Verwalterin, der , am 02. April 2014 aufgenommenen Hinweise der Teilungserklärung entsprechen, wonach unter anderem die Möglichkeit zur Vertretung durch einen Ehegatten oder volljährige Kinder, einen anderen Sondereigentümer oder den Verwalter besteht. Vor diesem Hintergrund sieht das Gericht hier einen Verstoß gegen das Gebot der Nichtöffentlichkeit der Wohnungseigentümerversammlung.

Die durchgeführte Wohnungseigentümerversammlung entsprach nicht den Vorgaben des § 24, § 23 Abs. 1 WEG. Nach § 23 Abs. 1 WEG erfolgt die Beschlussfassung ausdrücklich in einer Versammlung der Wohnungseigentümer, so dass grundsätzlich Dritte nicht teilnahmeberechtigt sind (vgl. *Merle in: Einführungsgesetz, Kommentar, 11. Auflage, § 24 WEG, Randziffer 68*). Da die Gesamtheit der Wohnungseigentümer ein berechtigtes Interesse an der vertraulichen Behandlung ihrer internen Angelegenheiten hat, ist die Wohnungseigentümerversammlung nicht öffentlich (vgl. *Merle, a. a. O. auch mit weiteren Hinweisen*). Der Schutz der Nichtöffentlichkeit, fremden Einfluss von der Wohnungseigentümerversammlung fernzuhalten, ist immer dann betroffen, wenn ein nicht an die Willensbildung gebundener Dritter durch aktive Teilnahme an der Wohnungseigentümerversammlung auf die Willensbildung der Wohnungseigentümer einwirkt (vgl. *Merle, a. a. O.*). Die Beschlüsse, die unter Verstoß gegen das Gebot der Nichtöffentlichkeit zustande kommen, sind auf die Anfechtungsklage hin für ungültig zu erklären, wenn sich die Ursächlichkeit des Verstoßes nicht ausschließen lässt (vgl. *Bayerisches Oberstes Landesgericht BayObLG NZM 2004, 388*). Zwar sind auch Ausnahmen grundsätzlich zulässig, hier wohl gemäß §

- 8 -

6 der Teilungserklärung können insbesondere Ehegatten oder volljährige Kinder an der Wohnungseigentümersammlung teilnehmen.

Hier fällt insbesondere Frau Rechtsanwältin [Name] nicht einer dieser von der Verwaltung selbst genannten Fallgruppen. Es wäre insbesondere an den Beklagten gewesen, die Teilungserklärung entsprechend vorzulegen, wenn sich aus dieser weiteren Teilnehmerrechte ergeben würden. Eine Ausnahme gilt dann, wenn ein einzelner Wohnungseigentümer einerseits oder im Gesamtheit der Interesse andererseits jeweils ein berechtigtes Interesse darlegen kann, dass insbesondere ein Beistand oder Berater teilnimmt. Über die Fälle eines berechtigten Beratungsinteresses hinaus wird im Rahmen einer Interessenabwicklung zu berücksichtigen sein, inwieweit das konkrete Auftreten der Vertrauensperson in der Wohnungseigentümersammlung das Interesse an der Nichtöffentlichkeit der Versammlung beeinträchtigt. Nach Auffassung des Gerichtes macht es insofern einen Unterschied, ob die Vertrauensperson als bloßer Berater lediglich die Wohnungseigentümer intern berät, ohne in der Versammlung das Wort zu ergreifen oder ob er als Beistand aktiv nach außen an der Beratung der Beschlussgegenstände teilnimmt und auf diese Weise die Willensbildung beeinflusst (*vgl. so auch Merle, § 24 WEG, Randziffer 82 mit weiteren Nachweisen*). Soweit zu Tagesordnungspunkt 3 ein Beschluss über eine Berufung gegen das Urteil des Amtsgerichtes Lemgo vom 16. März 2013 beschlossen werden sollte, sieht das Gericht die Anwesenheit von Frau Rechtsanwältin Volkmann als grundsätzlich zulässig an. Da aber letztlich gerade in dieser Entscheidung offensichtlich darum ging, eine insbesondere gegen die Klägerin zu 2. gerichtete Berufung gegen ein Urteil durchzuführen, war die Einflussnahme von Frau Rechtsanwältin [Name] auch im Hinblick auf die übrigen Tagesordnungspunkte sicherlich nicht so zu vernachlässigen, als dass hier von einer unbefangenen Möglichkeit zu einem internen Meinungs Austausch innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft noch gesprochen werden kann. Gerade weil in der hier vorliegenden Wohnungseigentümergeinschaft zwischen den Klägerinnen einerseits und den übrigen Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft andererseits offenkundig erhebliche Spannungen bestehen, muss letztlich davon ausgegangen werden, dass Frau Rechtsanwältin Volkmann eher im „Lager der Beklagten“ wiederzufinden ist und eben nicht für eine objektivierte Beratung sämtlicher Wohnungseigentümer, insbesondere auch der rechtlichen und wirtschaftlichen Interessen der Klägerinnen zur Seite stand.

Dies hätte den Mietern der Wohnungseigentümergeinschaft insbesondere nach der Beschlussfassung zu Tagesordnungspunkt 1 ins Auge fallen müssen. Bei Tagesordnungspunkt 1 ist gerade deutlich geworden, dass insbesondere die

- 9 -

Klägerinnen die Anwesenheit von Frau Rechtsanwältin _____ als unzulässige Einmischung in die jeweiligen internen Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft empfanden. Vor diesem Hintergrund hätte es der ordnungsgemäßen Verwaltung entsprochen, wenn zumindest außerhalb des Tagesordnungspunktes zu 4 Frau Rechtsanwältin _____ an dieser Versammlung nicht teilgenommen hätte.

Es ist auch nicht erkennbar, dass Frau Rechtsanwältin _____ hier lediglich die Verwalterin beraten und vertreten sollte. Ein solches Interesse vermag das Gericht nicht zu erkennen, insbesondere vor dem Umstand, dass die Beklagten die Kanzlei _____ und _____ offensichtlich mit der Durchführung einer Berufung beauftragen wollten und letztlich die Berufung nicht durch die Verwalterin schon aus eigenem Interesse eingelegt werden sollte.

Vor diesem Hintergrund sind die gefassten Beschlüsse gemäß § 43 Nr. 4 WEG für ungültig zu erklären. Man kann diesbezüglich noch die Auffassung vertreten, dass die Beschlüsse dann nicht für ungültig zu erklären wären, wenn die Beschlüsse auch bei ordnungsgemäßem Vorgehen ebenso gefasst worden wären (vgl. z. B. BGH, NJW-RR 1991, 531, 533, OLG Hamm ZWE 2002 486, 489). Dem ist allerdings entgegen zu halten, dass eben grundsätzlich ein derartiger formeller Fehler dazu führt, dass ein Beschluss nicht ordnungsgemäß ergangen ist (vgl. insofern *Merte in: WEG § 24, Randziffer 94*). Nur wenn klar erkennbar ist, dass sich eine Ursächlichkeit des Verstoßes letztlich ausschließen lasse, ist davon auszugehen, so ist jedenfalls die Auffassung des Gerichtes, dass die Beschlüsse nicht für ungültig zu erklären sind. Diesbezüglich vermag das Gericht allerdings keinen nachvollziehbaren Vortrag seitens der Beklagten zu erkennen, dass die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft trotz des Umstandes, dass hier eine erhebliche Lagerbildung innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft nicht zu übersehen ist, dann nicht die Beschlüsse so gefasst hätten, wie sie gefasst sind.

Da unstreitig geblieben ist, dass auf Frage der Vertreterin der Klägerin und Frau Rechtsanwältin _____ Frau Rechtsanwältin _____ nicht angeben konnte, wen sie vertrat und weshalb sie anwesend war, war die Teilnahme insbesondere von Frau Rechtsanwältin _____ nach Auffassung des Gerichtes als ein Verstoß rechtswidriger Art gegen das Gebot der Nichtöffentlichkeit zu werten. Ferner ist unstreitig geblieben, dass sich Frau Rechtsanwältin _____ (*Blatt 15 der Akte 16 C 18/14*) ungefragt in eine kontroverse Diskussion zwischen der Klägervertreterin und einem anderen Eigentümer einmischte und insbesondere die Klägervertreterin darauf hinwies, dass diese den Sitzungssaal doch erst einmal verlassen möge, um sich draußen abzureagieren.

- 11 -

Bei der Kostenverteilung war gemäß § 92 ZPO zu berücksichtigen, dass die Klägerin zu 1. nach Rechtshängigkeit die Klage teilweise zwar zurückgenommen hat. Aber hierdurch sind keine Mehrkosten entstanden, so dass den Beklagten insgesamt die Kostenlast aufzuerlegen war, da insbesondere durch die Klägerin zu 2. die Tagesordnungspunkte nach wie vor angegriffen wurden. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit findet die Rechtsgrundlage in den §§ 709 Satz 1 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.

Dr. Hobbeling

/Wa.

- 12 -

Beglaubigt



Jekel
Justizbeschäftigte