

Ausfertigung

196 C 31/10



Verkündet am 11.11.2010
ohne Hinzuziehung eines
Urkundsbeamten der Ge-
schäftsstelle

**AMTSGERICHT ESSEN
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL**

In dem Rechtsstreit

- 1. der Frau /
 - 2. des Herrn /
- Kläger,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt
/

g e g e n

- 1. Frau N /
 - 2. Herrn /
- Beklagten,

Prozessbevollmächtigte der Beklagten zu 1): Rechtsanwälte /

Beteiligter:

K als Verwalter,

hat das Amtsgericht Essen
auf die mündliche Verhandlung vom 23.09.2010
durch die Richterin am Amtsgericht Schlüter
für **R e c h t** erkannt:

Die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft f..... in 45143 Essen vom 22.12.2009 zu TOP 2 „Annahme der Betriebskostenrechnung 2008“ und zu TOP 4 „Alle Wände sollen mit wasserdichten Rigips-Platten verkleidet und darauf Fliesen angebracht werden. Auch die Böden sollen gefliest werden. Die Kosten von circa 18.000,00 Euro sollen als Sonderumlage gezahlt werden“ werden für ungültig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Verwalter.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Verwalter kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung von 120 % des jeweils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils vollstreckbaren Betrages leisten.

Tatbestand:

Die Parteien bilden die Wohnungseigentumsanlage f..... in 45143 Essen. Der Beklagte zu 2) schloss mit der Frau f..... R....., der damaligen Ehefrau des Verwalters, am 26.02.2002 einen notariell beurkundeten Kaufvertrag über die Wohnung des Beklagten zu 2). In § 4 Absatz 2 Satz 3 heißt es: „Käuferin ist bevollmächtigt bis zur Eigentumsumschreibung die Rechte des Verkäufers in etwa

zwischenzeitlich stattfindenden Eigentümerversammlung wahrzunehmen und abzustimmen".

Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der verkauften Wohnung sollte spätestens bis zum 31.05.2007 gemäß § 4 Absatz 1 Satz 1 des notariellen Kaufvertrages erfolgen (vergleiche Blatt 104 der Akte).

Mit notarieller Urkunde vom 09.07.2004 schlossen die Frau R. mit dem Verwalter Herrn K., ihrem damaligen Ehemann, einen Übertragungsvertrag (Blatt 110 der Akte). Hierin bot unter Punkt 4, IV. die übertragende Frau R. den Übertragsnehmer, Herrn K., die Übertragung ihrer Rechte mit schuldrechtlicher und dinglicher Wirkung unter anderem aus dem Wohnungsgrundbuch, Blatt 2523, der Wohnung des Beklagten zu 2) an.

Dieses Übertragungsangebot nahm Herr K. am 09.04.2004 durch notarielle Beurkundung an (Blatt 120 ff der Akte). Die im Grundbuch eingetragene Auflassungsvormerkung zu Gunsten der Frau R. ist durch die in der Übertragungsvereinbarung ebenfalls mit vereinbarten Abtretung auf Herrn K. übergegangen, welches im Grundbuch auch eingetragen wurde.

Mit notarieller Beurkundung vom 14.07.2007 schlossen Herrn K. mit der Beklagten zu 1), seiner jetzigen Ehefrau, wiederum eine Übertragungsvereinbarung hinsichtlich der Wohnung des Beklagten zu 2) (Bl. 123 ff der Akte).

Eine Eigentumsumschreibung ist bislang nicht erfolgt. Der Beklagte zu 2) ist ausweislich des Grundbuchauszugs des Amtsgerichts Essen zu Blatt 2523 als Eigentümer nach wie vor eingetragen (vergleiche Blatt 131 der Akte).

Die begehrte Eigentumsumschreibung auf die Beklagte zu 1) ist Gegenstand eines weiteren Verfahrens vor dem Landgericht Essen mit dem Aktenzeichen 12 O 91/10.

Mit Schreiben vom 06.12.2009 lud der Verwalter die Kläger zur Wohnungseigentümerversammlung zum 22.12.2009 ein, wobei der Termin zuvor mehrmals verschoben wurde. Die Kläger und der Beklagte zu 2) waren bei der Wohnungsei-

gentümerversammlung nicht anwesend. Es wurden auf dieser Wohnungseigentümerversammlung unter anderem folgende Beschlüsse gefasst:

Zu TOP 2 die Annahme der Betriebskostenabrechnung 2008 wurde mit Zustimmung von 941,3/1000 Miteigentumsanteilen beschlossen.

Zu TOP 4 wurde folgender Beschluss mit einer Zustimmung von 941,3/1000 Miteigentumsanteilen beschlossen: „Alle Wänden sollen mit wasserdichtem Rigips-Platten verkleidet und darauf Fliesen angebracht werden. Auch die Böden sollen gefliest werden. Die Kosten von circa 18.000,00 Euro sollen als Sonderumlage gezahlt werden“.

Die Miteigentumsanteile des Beklagten zu 2) sind in der Berechnung den Miteigentumsanteilen der Beklagten zu 1) zugerechnet worden, so dass diese 941,3/1000 ausmachten.

Die Kläger begehren mit der hiesigen Klage die Ungültigkeitserklärung der zuvor genannten Beschlüsse.

Sie behaupten zum einen, der Beklagte zu 2) sei zu der Wohnungseigentümerversammlung nicht ordnungsgemäß geladen worden und seine Miteigentumsanteile von 58,7/1000 seien bei der Berechnung der protokollierten Zustimmung unrechtmäßigerweise den Anteilen der Beklagten zu 1) zugeschlagen worden.

Weiter behaupten die Kläger, ihnen sei der Zutritt zu der Wohnungseigentümerversammlung am 22.12.2009 verwehrt worden, indem ihnen nicht die Tür geöffnet wurde.

Die Kläger behaupten zu TOP 2 der Wohnungseigentümerversammlung vom 22.12.2009, dass verschiedene im Einzelnen aufgeführte Kostenpositionen unverhältnismäßig gestiegen seien. Diese hätten sie nicht weiter überprüfen können, da ihnen keine Einsicht in die Abrechnungsunterlagen gewährt worden sei, so behaupten die Kläger.

Zu TOP 4 behaupten die Kläger, dass das Anbringen von wasserdichten Rigips-Platten und Fliesen in dem Kellerraum keine Maßnahme ordnungsgemäßer Instand-

haltung und Instandsetzung darstellen würde. Insbesondere sei es keine erfolgsversprechende Maßnahme, um Feuchtigkeit zu beseitigen. Vielmehr würde es sich um eine Luxussanierung auf Kosten der Kläger handeln.

Die Kläger beantragen daher,

1.

den Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung
in 45143 Essen vom 22.12.2009 zu TOP 2 „Annahme der Betriebskostenabrechnung 2008“ für ungültig zu erklären,

2.

den Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung „
45143 Essen“ vom 22.12.2009 zu TOP 4 „Alle Wände sollen mit wasserdichten Rigips-Platten verkleidet und darauf Fliesen angebracht werden. Auch die Böden sollen gefliest werden. Die Kosten von circa 18.000,00 Euro sollen als Sonderumlage gezahlt werden“ für ungültig zu erklären.

Die Beklagte zu 1) beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte zu 2) stellte keinen Antrag.

Die Beklagte zu 1) behauptet, dass die Kläger sehr wohl an der Wohnungseigentümerversammlung am 22.12.2009 hätten teilnehmen können, sie wären jedoch nicht erschienen. Keineswegs wäre ihnen der Eintritt verwehrt worden.

Weiterhin meint die Beklagte zu 1), dass sie auch die Stimmrechtsausübung für den Beklagten zu 2) in der Wohnungseigentümerversammlung vom 22.12.2009 zu Recht vorgenommen hat. Dieses Recht folge aus der Veräußerung der Wohnung des Beklagten zu 2) an die Frau R. und sodann durch die erfolgten Übertragungen zunächst an den Verwalter Herrn K. und sodann auf sie durch die notariellen Ur-

kunden vom 09.07.2004, 09.09.2004 und 14.11.2007. Im Übrigen behauptet die Beklagte zu 1), der Verwalter Herr K habe den Beklagten zu 2) angeboten, an den Eigentümerversammlungen teilzunehmen, so auch an derjenigen vom 22.12.2009. Der Beklagte zu 2) habe jedoch geäußert, dass er mit der Wohnung nichts mehr zu tun haben wolle.

Im nachgelassenen Schriftsatz vom 11.10.2010 meint die Beklagte 1), dass sie im Rahmen der Rechtsscheinsvollmacht zur Ausübung des Stimmrechts berechtigt gewesen sei. Der Beklagte 2) habe in Kenntnis der Sachlage seit geraumer Zeit die Vertretung in den Eigentümerversammlungen geduldet. Er habe kein Interesse an der Teilnahme seinerseits gehabt.

Weiterhin meint die Beklagte zu 1), dass selbst eine Nichteinladung des Beklagten zu 2) nicht die Anfechtbarkeit der Beschlüsse nach sich führen könne. Ein eventueller Einberufungsmangel sei nämlich für die Beschlussfassung nicht kausal gewesen. Die Beschlüssen wären nämlich selbst bei Anwesenheit des Herrn H identisch gefasst worden. Dies deshalb, da die Miteigentumsanteile der Beklagten zu 1) zu einer Mehrheit geführt hätten. Im Übrigen habe der Beklagte zu 2) auf seine Teilnahme verzichtet.

Weiterhin behauptet die Beklagte zu 1), der Kläger habe sehr wohl sein Einsichtsrecht in die Abrechnungsunterlagen wahrnehmen können.

Weiterhin meint die Beklagte zu 1), dass der Beklagte zu 2) auch nicht mehr die Lasten und Kosten seiner Wohnungseigentumseinheit zu tragen hat, und er daher auch nicht an den Wohnungseigentümerversammlungen teilnehmen muss.

Der Beklagte zu 2) behauptet, er habe keine Einladung zu Eigentümerversammlung vom 22.12.2009 erhalten. Auch sei er zu den vergangenen Eigentümerversammlungen nicht eingeladen worden.

Der Beklagte zu 2) behauptet weiterhin, dass er noch die Grundsteuer für seine Wohnung zahlt.

Bezüglich des weitergehenden Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen
Schriftsätze Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig.

Den Klägern wurde Wiedereinsetzung in die einmonatige Klageerhebungsfrist durch Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 31.05.2010 gewährt (Blatt 57 ff der Akte). Daher sind die Fristen des § 46 Absatz 1 WEG gewahrt.

Die Klage ist auch begründet. Die Beschlüsse zu TOP 2 und TOP 4 der Wohnungseigentümerversammlung vom 22.12.2009 waren für ungültig zu erklären, da die Einladung zur Wohnungseigentümerversammlung unter einem Einberufungsmangel litt und Kausalität dieses Einberufungsmangels für das Zustandekommen der Beschlussfassung vermutet wird.

Der Beklagte zu 2) ist nicht ordnungsgemäß zur Wohnungseigentümerversammlung am 22.12.2009 durch den Verwalter durch fristgerechten Erhalt einer schriftlichen Einladung unter Beifügung der Tagesordnung eingeladen worden (§ 23 Absatz 2, § 24 Absatz 1, Absatz 4 WEG). Der Beklagte zu 2) hat selber vorgetragen, eine Einladung nicht erhalten zu haben. Die Beklagte zu 1) hat lediglich behauptet, der Verwalter habe dem Beklagten zu 2) die Möglichkeit gegeben, an der Wohnungseigentümerversammlung teilzunehmen. Eine den Bestimmungen der §§ 23, 24 WEG gerechte Einladung des Beklagten zu 2) ist jedoch nicht vorgetragen worden. Da im Übrigen der Zugang einer solchen Einladung durch den Beklagten zu 2) bestritten wurde, wäre hier die Beklagte zu 1) auch für diesen darlegungs- und beweispflichtig.

Der Beklagte zu 2) war zu der Eigentümerversammlung am 22.12.2009 auch zu laden. Entgegen der Ansicht der Beklagten zu 1) war eine Ladung nicht deshalb entbehrlich, da durch die notariellen Urkunden vom 26.02.2002 (Kaufvertrag zwischen dem Beklagten zu 2) und Frau R) und den notariellen Übertragungsverträgen vom 09.07.2004 und 09.09.2004 (Übertragung von Frau R) auf Herrn K) und vom 14.11.2007 (Übertragungsvertrag zwischen Herrn

K () und der Beklagten zu 1)), die Stimmrechtsausübung auf die Beklagte zu 1) übergegangen sei.

Der Beklagten zu 1) ist zwar dahingehend Recht zu geben, dass durch § 4 Nummer 1 2. Absatz des notariellen Kaufvertrages über die Wohnung des Beklagten zu 2) vom 26.02.2002 die ehemaligen Erwerberin Frau I (), R (), die Rechte des Beklagten zu 2) in den Eigentümerversammlungen, die bis zur Eigentumsumschreibung stattfinden sollen, wahrzunehmen hatte. Diese Übertragung des Stimmrechts durch den Veräußerer auf den Erwerber ist auch rechtmäßig. Eine solche rechtsgeschäftliche Stimmrechtsübertragung ist jedoch auch notwendig, da grundsätzlich der Umstand, dass eine Auflassungsvormerkung eingetragen ist und Besitz, Nutzung und Lasten auf den Zweiterwerber übergegangen sind, kein eigenes Stimmrecht des Erwerbers begründet (vergleiche BGH, Urteil vom 01.12.1988, Aktenzeichen V ZB 6/88, Bärman, § 24, Randnummer 39, 42, § 25 Randnummer 9).

Daher folgt alleine aus dem Umstand, dass die Auflassungsvormerkung auf den Verwalter laut Grundbuchauszug übergegangen ist, kein eigenes Stimmrecht des Verwalters.

Eine Übertragung des Stimmrechts von Frau R () auf die Beklagte zu 1) ist jedoch nicht anzunehmen. Eine solche könnte lediglich darin gesehen werden, dass die Übertragungsverträge zwischen Frau R () und Herrn Ki () und der Beklagten zu 1) geschlossen worden sind. Hier ist jedoch zu beachten, dass in den Übertragungsverträgen bezüglich der Stimmrechtsausübung in Eigentümerversammlungen keine Regelungen aufgenommen wurden. Im Übrigen erachtet das Gericht auch eine Übertragung der Stimmrechtsausübung ohne Zustimmung des Beklagten zu 2) für nicht rechtmäßig. Auch eine Vertretungsvollmacht, worauf die Stimmrechtsvergabe hinausläuft, kann nicht ohne Zustimmung des Vollmachtgebers übertragen werden (vergleiche Palandt, § 167, Randnummer 1).

Es ist auch nicht von einer Unterbevollmächtigung des Herrn K () von der Frau R () und sodann der Beklagten zu 1) durch Herrn K () auszugehen. Zum einen ist schon fraglich, ob ein Unterbevollmächtigter wiederum einen anderen Unterbevollmächtigten bevollmächtigen kann. Zum anderen ist eine Unterbevollmächtigung durch den Vertreter nur dann zulässig, wenn die Auslegung der Vollmacht ergibt, ob

und in welchem Umfang Untervollmachten erteilt werden können. Fehlt eine ausdrückliche Gestattung, kommt es in erster Linie darauf an, ob der Vollmachtgeber erkennbar ein besonderes Interesse daran hat, dass der Bevollmächtigte die Angelegenheiten persönlich wahrnimmt. Im Hinblick auf das in der Bevollmächtigung regelmäßig zum Ausdruck kommende Vertrauen in die Person des Vertreters ist die Unterbevollmächtigung im Zweifel eher als nicht gewollt anzusehen. Bei dieser Auslegung ist insbesondere darauf abzustellen, ob der Vollmachtgeber ein schutzwürdiges Interesse an der persönlichen Wahrnehmung durch den Hauptvertreter hat oder nicht (vergleiche Münchener Kommentar, § 167, Randnummer 102, Staudinger, § 167, Randnummer 63, Palandt, § 167, Randnummer 12).

In der Stimmrechtsübertragung im notariellen Kaufvertrag vom 26.02.2002, § 4 Absatz 2, ist eine Weiterübertragung der Stimmrechtsausübung auf potentielle nachfolgende Erwerber nicht geregelt. Die Auslegung dieser Stimmrechtsübertragung ergibt aber auch nicht, dass eine solche Weiterübertragung auf die Beklagte zu 1) gewünscht war. Es ist schon zu beachten, dass diese innerhalb des Kaufvertrages zwischen Frau R und dem Beklagten zu 2) erfolgte und sich darauf bezog, dass die Frau R den Besitz nutzen und die Lasten des verkauften Objektes zu tragen hatte und bis zur Eigentumsumschreibung daher auch wie eine Wohnungseigentümerin auftreten sollte. Die Eigentumsumschreibung war auch von der Kaufpreiszahlung von Frau R an den Beklagten zu 2) abhängig. Daher ging die Stimmrechtsübertragung im Vertrauen darauf, dass Frau P auch den Kaufpreis an den Beklagten zu 2) entrichtete. In diesem Verhältnis ist die Stimmrechtsübertragung auch interessengerecht. Für eine Weiterübertragung des Stimmrechts kann eine solche Interessenlage auf Seiten des Beklagten jedoch nicht mehr angenommen werden. Es ist vielmehr von einer persönlichen Wahrnehmung der Stimmrechtsausübung durch die Erwerberin Frau R (vom Beklagten zu 2) gewollt auszugehen. In diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass der Beklagte zu 2), so lange er noch im Grundbuch eingetragen ist, als Wohnungseigentümer anzusehen ist, und in diesem Umfang auch haftet. Daher ist von einer persönlichen Wahrnehmung einer von ihm gewählten Vertragspartei auszugehen und nicht von einer Weiterübertragung auf den Verwalter und sodann auf die Beklagte zu 1).

Diese Auslegung wird auch dadurch gestützt, dass inzwischen ein Rechtsstreit beim Landgericht Essen über die Grundbuchumschreibung rechtshängig ist.

Eine konkludente Erteilung von Untervollmachten durch die Übertragungsverträge auf die Beklagte zu 1) konnte daher nicht wirksam erfolgen.

Entgegen der Ansicht der Beklagten zu 1), sie habe im Rahmen der Rechtsscheinsvollmacht wirksam den Beklagten zu 2) vertreten, kann eine solche Bevollmächtigung nicht angenommen werden. Selbst wenn der Beklagte zu 2) in Kenntnis der Sachlage die Vertretung durch den Verwalter und sodann durch die Beklagte zu 1) wissentlich geduldet hat, so besteht ein Schutz zugunsten der Beklagten zu 1), der eine Duldungsvollmacht begründet, nicht.

Eine Duldungsvollmacht setzt nämlich voraus, dass der Vertretene es wissentlich geschehen lässt, dass ein anderer für ihn wie ein Vertreter auftritt und der Geschäftsgegner dieses Dulden nach Treu und Glauben dahin versteht und auch verstehen darf, dass der als Vertreter Handelnde bevollmächtigt ist (vergleiche Palandt, § 172, Rdn. 8, 9 mit weiteren Nachweisen). Die Beklagte zu 1) und der Verwalter, die hier gleichzeitig Erklärungsempfänger der Abstimmung in der Wohnungseigentümerversammlung am 22.12.2009 waren, sind jedoch aufgrund der vollständigen Kenntnis der Übertragungsverträge bezüglich der Wohnung des Beklagten zu 2) nicht nach Treu und Glauben zu schützen. Sie wussten, dass der Beklagte zu 2) die Beklagte zu 1) nicht bevollmächtigt hatte. Dies gilt umso mehr, als ein Rechtsstreit bezüglich Grundbuchumschreibung bezüglich der Wohnung des Beklagten zu 2) rechtshängig ist. Die Annahme einer Duldungsvollmacht scheidet daher aus. Aus dem gleichen Grund ist auch eine Anscheinsvollmacht nicht anzunehmen (vergleiche Palandt, § 172, Rdn. 11).

Die Beklagte zu 1) war daher zur Stimmrechtsausübung nicht durch den Beklagten zu 2) bevollmächtigt. Auch der von der Beklagten zu 1) behauptete Verzicht des Beklagten zu 2) kann zu keiner anderen Einschätzung führen. Ein pauschal behaupteter Verzicht kann den Verwalter nicht von der Pflicht zur ordnungsgemäßen Einladung zu einer Wohnungseigentümerversammlung entheben, gerade wenn bekannt ist, dass zwischen den Wohnungseigentümern oder dem Verwalter Rechtsstreitigkeiten rechtshängig sind.

Der Beklagte zu 2) hätte daher zur Wohnungseigentümerversammlung ordnungsgemäß eingeladen werden müssen. Dieser Einberufungsmangel führt auch zur Anfechtbarkeit der Beschlüsse. Die Kausalität des Einberufungsmangels für die Beschlussfassung wird vermutet. Eine Ungültigkeitserklärung scheidet nur dann aus, wenn feststeht, dass die Beschlüsse auch bei ordnungsgemäßer Ladung ebenso gefasst worden wären. Die beklagten Wohnungseigentümer tragen hier die materielle Feststellungslast (vergleiche Bärmann, § 23, Randnummer 169 bis 172). Entgegen der Ansicht der Beklagten zu 1) ist es hier nicht ausreichend, dass Beschlüsse mit einer bestimmten Mehrheit der Wohnungseigentümer gefasst wurden und dieselbe Mehrheit die Beschlüsse in einer Wiederholungsversammlung erneut fassen würden. Es kann nämlich nicht davon ausgegangen werden, dass sich alle Wohnungseigentümer zu sämtlichen Beschlussgegenständen etwaigen Argumenten des nicht eingeladenen Wohnungseigentümers verschlossen hätten. Es muss nämlich gewährleistet werden, dass jeder Wohnungseigentümer an der Willensbildung der Gemeinschaft mitwirken kann, und zwar auch dann, wenn er sich mit seinen Vorstellungen in einer Minderheitenposition befindet. Wird bei der Feststellung, ob ein Beschlussergebnis auf einem Einberufungsmangel beruht, allein darauf abgestellt, dass sich innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft eine Mehrheit von Miteigentümern zusammengefunden hat, die jeweils bestimmte Entscheidungen trägt, so bestünde die Gefahr, dass die Einberufungsvorschriften, die eine gleichrangige Mitwirkung aller Wohnungseigentümer am Willensbildungsprozess gewährleisten sollen beiseitegeschoben werden könnten (vergleiche OLG Hamm, Beschluss vom 19.04.1995, Aktenzeichen 15 W 26/95). Die Beklagte zu 1) hat hier ihrer Feststellungslast nicht genügt, dass die Beschlüsse auch bei Teilnahme des Beklagten zu 2) so gefasst worden wären.

Die Beschlüsse TOP 2 und TOP 4 waren daher für ungültig zu erklären.

Dem Verwalter waren hier gemäß § 49 Absatz 2 WEG die Kosten aufzuerlegen. Der Verwalter war hier an der Übertragung der Rechte an der Wohnung des Beklagten zu 2) maßgeblich beteiligt und war in Kenntnis aller Umstände. Dennoch hat er den Beklagten zu 2) nicht geladen. Dies wertet das Gericht als grobes Verschulden. Ihm waren die Kosten des Verfahrens aufzuerlegen.

Aufgrund des Umstandes, dass der Beklagte zu 2) mit der Beklagten zu 1) in notwendiger Streitgenossenschaft steht, war es hier unschädlich, dass er in der mündlichen Verhandlung vom 23.09.2010 keinen Antrag gestellt hat. Die Entscheidung hatte einheitlich zu ergehen.

Die weiteren prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 708 Nummer 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 3.000,00 Euro festgesetzt.

Schlüter

Ausgefertigt

Rickal, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



