



Ausfertigung

95b C 18/19



Verkündet am 12.08.2019

Reitz, Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamter der  
Geschäftsstelle

**Amtsgericht Wuppertal**  
**IM NAMEN DES VOLKES**  
**Urteil**

Vert.:	Frist not	KR/ KfA	Mdt.:
RA	<b>EINGEGANGEN</b>		Kennt- nisn.
SB	<b>23. AUG. 2019</b>		Rück- spr.
Rück- spr.	<b>FRANK LOFFMANN</b> <b>RECHTSANWALT</b>		Zeh- lung
zdA			Stel- lungsn.

In dem Rechtsstreit

1. der
2. c
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
7. der
- 8
9. de

Kläger,

Prozessbevollmächtigte der Kläger zu 1. bis 8.:  
Rechtsanwälte

Prozessbevollmächtigter der Kläger zu 9.:  
Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Straße 89, 46236 Bottrop,

g e g e n

die übrigen Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft  
Wuppertal,  
namentlich aufgeführt in der anliegenden Liste,

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte:



### Tatbestand:

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft . Auf der Eigentümerversammlung vom 31.01.2019 beschloss die Gemeinschaft zu TOP 2 eine Beton- und Oberflächeninstandsetzung und Flachdachsanierung zum Preise von 1,980 Mio. Euro zuzüglich 92.270 € Architektenkosten. Die Maßnahme sollte in drei Bauabschnitten 2019/2021 und 2023 durchgeführt werden. Zur Finanzierung des ersten Abschnittes sollten 500 000 € aus der Rücklage und 600 000 € Sonderumlage erhoben werden, für den zweiten Abschnitt 250 000 € aus der Rücklage und 250000 € durch Sonderumlage und für den dritten Abschnitt 250 000 € aus der Rücklage und im Übrigen durch eine Sonderumlage erhoben werden.

Die Kläger . und die Kläger : fechten vorstehende Beschlüsse an. Das Gericht hat beide Verfahren verbunden.

Die Kläger machen geltend:

Bei der Auftragsvergabe über fünf Jahre bestehe das Risiko der Nichterfüllung durch die Unternehmen aufgrund Insolvenz. Der Kläger habe einen Finanzierungsvorschlag unterbreitet, der günstiger sei. Eine Dringlichkeit der Maßnahme sie nur in geringem Umfang gegeben. Für die Arbeiten seien jeweils lediglich zwei Angebote eingeholt worden. Der Eigentümer habe sein Stimmrecht missbräuchlich ausgeübt, da er für den Beschluss gestimmt habe in Kenntnis nicht zahlen zu können.

Die Kläger Schlingmeier machen geltend:

Der Beschluss sei nicht ordnungsgemäß festgestellt worden. Die Beschlussfassung sei nicht hinreichend bestimmt als beschlossen worden sei, die Dachabdichtung und Wärmedämmung je nach Notwendigkeit zu erneuern oder zu sanieren. Hiernach bestehe erhebliche Unsicherheit, welche Maßnahmen tatsächlich durchgeführt werden sollten, und sei später unklar, ob Arbeiten ordnungsgemäß durchgeführt worden seien oder nicht. Es hätten nicht ausreichend Vergleichsangebote vorgelegen. Die Angebote seien nicht vergleichbar gewesen. Die Entfernung der Fliesen der Balkone sei hinsichtlich der Kostenposition unklar. Die Schätzung der Kosten von 6000 € könne nicht ernstgenommen werden. Hinsichtlich der Beauftragung des Architekten gäbe es keine Vergleichsangebote. Die Finanzierung der Maßnahme sei nicht ordnungsgemäß geregelt, als bei Nichtzahlung von Geldern diese der Rücklage entnommen werden sollten. Die Rücklage werde hierdurch fast komplett aufgezehrt. Der Sockelbetrag von 50000 € sei vernachlässigenswert.

Sämtliche Kläger machen geltend, dass der Beschluss unter Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit zustande gekommen sei, da Rechtsanwalt und der Architekt bei der Abstimmung zugegen gewesen seien. Eigentümer hätten sich durch Rechtsanwalt unter Druck gesetzt gefühlt. Sämtliche Kläger mit Ausnahme der Kläger waren auf der Eigentümerversammlung anwesend.

Die Kläger beantragen,

wie erkannt.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten machen geltend:

Das Insolvenzrisiko der Durchführung der Maßnahme in einem oder drei Abschnitten sei das gleiche. Es handele sich um große etablierte Unternehmen. Eine Darlehensaufnahme komme rechtliche nicht in Betracht. Die Sanierung müsse dringend erfolgen. Von jeweils fünf Firmen hätten jeweils drei Angebote vorgelegen, teilweise hätten Firmen jedoch nicht an der Vergabeverhandlung teilgenommen. Es sei normal, offen zu lassen, welche Maßnahme letztlich durchgeführt würde, da sich in der Bauphase entscheide, ob eine Reparatur erfolge oder etwas erneuert werde, was sich auch aus dem detaillierten Kostenverzeichnis ergebe. Auch bezüglich der Beauftragung des Architekten seien Vergleichsangebote eingeholt worden. Eine eiserne Reserve verbleibe für die Rücklage. Die Kläger hätten die Klage nicht rechtzeitig erhoben, da deren Klage den Beklagten erst unter dem 06.05.2019 zugestellt worden sei. Die Teilnahme von Rechtsanwalt und des Architekten ergäbe sich aus dem Beschluss der Eigentümerversammlung vom 31.08.2017. Eine Beeinflussung habe nicht stattgefunden, niemand habe Einwendungen erhoben. Auch während der Abstimmung seien noch Fragen an Rechtsanwalt und den Architekten gestellt worden. Die nicht anwesenden Eigentümer könnten sich auf die Verletzung des Nichtöffentlichkeitsgrundsatzes nicht berufen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird gemäß § 313 Abs. 2 ZPO auf die vorbereitenden Schriftsätze Bezug genommen.

### Entscheidungsgründe:

Die Klage ist begründet.

Die Klage der Kläger ist innerhalb der Monatsfrist des § 46 WEG am 28.02.2019 bei Gericht eingegangen. Nach Zustellung der Vorschussanforderung am 14.03.2019 zahlten die Kläger den Vorschuss unter dem 22.03.2019 rechtzeitig ein und haben damit alles ihnen mögliche veranlasst, um eine alsbaldige Zustellung der Klage zu ermöglichen. Etwaige Verzögerungen im gerichtlichen Ablauf der Zustellung betreffen die Kläger nicht, da sie hierauf keinen Einfluss haben.

Der angefochtene Beschluss ist unter Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit zustande gekommen, da Dritte (Rechtsanwalt , Architekt ) bei der Abstimmung zugegen waren. Die Beschlussfassung erfolgt gemäß § 23 Abs. 1 WEG in der Versammlung der Wohnungseigentümer. Hierbei sind die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung nach § 21 Abs. 3 und 4 zu berücksichtigen. Die Versammlung dient der Verwaltung der Gemeinschaft, so dass für deren Ablauf der aus § 21 Abs. 3 und 4 WEG folgende Grundsatz der ordnungsgemäßen Verwaltung deren zentralen Maßstab bildet. Die Verwaltung soll von Einflüssen von außen geschützt werden und vertrauliche Informationen geheim gehalten werden, weshalb Dritte grundsätzlich nicht teilnahmeberechtigt sind (vgl. Armbrüster/Roguhn, ZWE 16, 105). Beschlüsse, die unter Verstoß gegen das Gebot der Nichtöffentlichkeit zustande gekommen sind, sind auf Anfechtungserklärung für ungültig zu erklären, wenn sich die Ursächlichkeit des Verstoßes nicht ausschließen lässt. Im Verfahren muss der Anfechtungskläger nur den Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit beweisen, den Beklagten obliegt die Beweislast für die fehlende Kausalität (vgl. Bärmann-Merle, WEG, 14. Aufl., § 24 Rdnr. 74).

Ein Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit ist vorliegend unstrittig gegeben, als Rechtsanwalt und der Architekt nicht nur im Vorfeld der Beratung über den Beschluss anwesend waren, sondern auch noch während der Abstimmung.



Ein derartiges Anwesenheitsrecht ergibt sich auch nicht aus der Beschlussfassung vom 31.08.2017, als dort lediglich eine baubegleitende Beratung beauftragt war und Rechtsanwalt \_\_\_\_\_ über das Ergebnis der Vergabeverhandlungen referieren sollte. Ein Anwesenheitsrecht bei der Abstimmung ergibt sich hieraus gerade nicht, hätte im Übrigen auch nicht durch Mehrheitsbeschluss beschlossen werden können.

Rechtsanwalt \_\_\_\_\_ und der Architekt \_\_\_\_\_ hätten daher vor Abstimmung die Eigentümerversammlung verlassen müssen.

Die Kläger \_\_\_\_\_ vermögen diesen Verstoß auch zu rügen.

Anders als bei den übrigen Klägern, die auf der Eigentümerversammlung anwesend waren und die Anwesenheit Dritter nicht gerügt haben, und denen damit die Berufung auf einen Verstoß gegen die Nichtöffentlichkeit nach Treu und Glauben verwehrt ist (LG Düsseldorf, 25 S 95/16 m.w.N.), trifft dieser Vorwurf die Kläger nicht.

Die anwesenden Miteigentümer können nicht mehrheitlich auf das altruistische Mitgliedschaftsrecht der nicht anwesenden Eigentümer auf Nichtöffentlichkeit verzichten (vgl. Armbrüster/Roguhn, a.a.O.; Bärmann-Merle, § 24 Rdnr. 102 b). Da der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit Ausprägung des Prinzips der ordnungsgemäßen Verwaltung ist, handelt es sich insoweit nicht lediglich um ein Individualrecht, sondern um ein altruistisches Mitgliedschaftsrecht, welches der gesamten Gemeinschaft zukommt und welches keine eigene Betroffenheit erfordert. Daher kommt es nicht entscheidend darauf an, ob ein Eigentümer auf der Eigentümerversammlung anwesend war, da der Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung hierdurch nicht berührt wird. Entspricht ein Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, können auch zustimmende Eigentümer diesen angreifen (vgl. Armbrüster/Roguhn, a.a.O.). Allein im Fernbleiben des Eigentümers von der Eigentümerversammlung kann auch kein Rechtsverzicht des Eigentümers erblickt werden.

Dass sich die Anwesenheit Dritter auf das Beschlussergebnis nicht ausgewirkt haben könnte, haben die insoweit beweispflichtigen Beklagten weder hinreichend dargetan noch unter Beweis gestellt.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 Nr. 11, 709 ZPO.

...

Streitwert: 79 066,51 € x 5 = 395 332,55 €.

#### **Rechtsbehelfsbelehrung:**

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

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. 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 Düsseldorf, Werdener Straße 1, 40227 Düsseldorf, 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 Landgericht Düsseldorf zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Düsseldorf 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.


Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr:

Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für

die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBl. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite [www.justiz.de](http://www.justiz.de).




Kahlhöfer

Ausgefertigt   
 Reitz, Justizbeschäftigte  
 als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle



Diese Entscheidung wurde den Beklagten z.Hd. Rechtsanwälte W & B Wippermann & Benninghoven am 15.08.19 zugestellt.

Wuppertal, 19.08.19  
  
 Reitz, Justizbeschäftigte  
 als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

