



Verkündet am 27.11.2019

Amberg, Justizamtsinspektorin  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

**Amtsgericht Duisburg-Ruhrort**

**IM NAMEN DES VOLKES**

**Urteil**

In dem Rechtsstreit

Verf.	Frist not.		Verf. KSA	Aufg.
RA	<b>EINGEGANGEN</b>			Kennt- nis.
SB	20. DEZ. 2019			Rück- spr.
Rück- spr.	ESSEN DOHRMANN RECHTSANWALT			Zah- lung
zGA				Stell- ang.

des Herrn

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Str.89,  
46236 Bottrop,

Klägers,

gegen

die übrigen Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft

Prozessbevollmächtigter:

Beklagte,

hat das Amtsgericht Duisburg-Ruhrort  
auf die mündliche Verhandlung vom 07.11.2019  
durch die Richterin am Amtsgericht Otte  
für Recht erkannt:

Die auf der Eigentümerversammlung der WEG

zu

TOP 3 (Jahresabrechnung 2018),  
TOP 4 (Wirtschaftsplan 2019/2020),  
TOP 5 (Beschlussanfechtung ),  
TOP 6 (Beschlussfassung Rückbau ),  
TOP 7 (Beschlussfassung betreffend bausubstanzgefährdende  
Veränderungen)  
TOP 8 (Beschlussfassung Müllcontainer)

werden für ungültig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits werden der sonstigen Beteiligten  
(Verwalterin) auferlegt.

Dieses Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 %  
des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

### **Tatbestand**

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Gem. § 13 Abs. 6 der  
Teilungserklärung kann sich jeder Sondereigentümer durch einen mit schriftlicher  
Vollmacht versehenen Bevollmächtigten vertreten lassen.

Am 07.06.2019 fand eine Eigentümerversammlung statt. Da der Kläger aus  
beruflichen Gründen an der Teilnahme gehindert war, wollte er sich durch seinen  
Prozessbevollmächtigten vertreten lassen. Als dieser unter Vorlage einer schriftlichen  
Vollmacht auf der Eigentümerversammlung erschien, teilte ihm der für die  
Hausverwaltung tätige Versammlungsleiter mit, dass sich in der  
Versammlung nur durch einen Miteigentümer, ein Beiratsmitglied oder den Verwalter  
vertreten lassen könne und verwies den klägerischen Prozessbevollmächtigten auf  
dessen Aufforderung zur Ausübung des Hausrechts hin des Saales. Nachfolgend  
fassten die erschienenen und vertretenen Eigentümer die im Tenor bezeichneten  
Beschlüsse.

Am 06.09.2019 fand eine weitere Eigentümerversammlung stand, auf welcher die  
Beschlüsse vom 07.06.2019 überwiegend wiederholend neu gefasst und bezüglich  
der Beschlussfassungen zu TOP 5 und 8 aufgehoben und neu gefasst wurden. Der  
Kläger hat gegen alle dort gefassten Beschlüsse Anfechtungsklage erhoben. Das  
Verfahren ist unter dem Aktenzeichen 28 C 43/19 anhängig.

Der Kläger macht unter anderem geltend, die gefassten Beschlüsse seien formell  
unwirksam, da der Kläger rechtswidrig von der Teilnahme an der  
Eigentümerversammlung ausgeschlossen worden sei. Im Übrigen macht er

materielle Einwände gegen die angefochtenen Beschlüsse geltend und moniert die fehlende Bestimmtheit der Beschlüsse zu Top 5 und 8.

Er beantragt,

sämtliche Beschlüsse der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft Rheinpreussenstraße 33-43 in 47198 Duisburg vom 07.06.2019 für ungültig zu erklären, hilfsweise, die Nichtigkeit der vorgenannten Beschlüsse festzustellen, insbesondere folgende Beschlüsse für ungültig zu erklären:

- TOP 3 (Jahresabrechnung 2018),
- TOP 4 (Wirtschaftsplan 2019/2020),
- TOP 5 (Beschlussanfechtung),
- TOP 6 (Beschlussfassung Rückbau),
- TOP 7 (Beschlussfassung bausubstanzgefährdend Veränderung)
- TOP 8 (Beschlussfassung Müllcontainer).

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie vertreten die Auffassung, die Anfechtung der Beschlüsse unter dem Gesichtspunkt eines formellen Fehlers sei treuwidrig. Der klägerische Prozessbevollmächtigte habe sich wissentlich den Fehler der Hausverwaltung zu Nutze gemacht. Der klägerische Prozessbevollmächtigte hätte den Versammlungsleiter vor dem Verlassen des Saales darauf aufmerksam machen müssen, dass die Rechtsauffassung des Versammlungsleiters unzutreffend sei und dass sich aus der Teilungserklärung keine entsprechende Einschränkung ergebe. In diesem Fall hätte der Versammlungsleiter seine Rechtsauffassung durch Einblick in die Teilungserklärung noch vor Versammlungsbeginn korrigieren und der klägerische Prozessbevollmächtigte an der Versammlung teilnehmen können.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Rechtsstands wird auf die zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

**Entscheidungsgründe**



Die zulässige Klage ist begründet.

Die angegriffenen Beschlüsse sind allesamt formell fehlerhaft zustande gekommen, da der klägerische Prozessbevollmächtigte als Vertreter des Klägers zu Unrecht von der Teilnahme an der Versammlung ausgeschlossen wurde. Ein Wohnungseigentümer kann sich auf der Eigentümerversammlung grundsätzlich durch jede natürliche oder juristische Person vertreten lassen, es sei denn in der Teilungserklärung ist eine sog. Vertreterklausel vorhanden, die die Befugnis der Wohnungseigentümer, sich in der Versammlung vertreten zu lassen, auf einen bestimmten Personenkreis beschränkt. Eine solche Beschränkung des Personenkreises sieht die Teilungserklärung hier nicht vor. Wird ein Wohnungseigentümer oder sein Vertreter zu Unrecht von der Teilnahme an der Versammlung ausgeschlossen, sind alle auf der Versammlung gefassten Beschlüsse für ungültig zu erklären. Die Verletzung des Teilnahmerechts des Wohnungseigentümers stellt einen schweren Eingriff in den unantastbaren Kernbereich der Mitgliedschaft dar, gegen den auf andere Weise regelmäßig nachträglicher Rechtsschutz nicht zu erlangen ist. Es ist daher nicht auf die hypothetische Kausalität des Ausschlusses von der Wohnungseigentümerversammlung im Hinblick auf das Beschlussergebnis abzustellen; ob der gefasste Beschluss auch bei einer Mitwirkung des ausgeschlossenen Wohnungseigentümers die erforderliche Mehrheit erreicht hätte, ist irrelevant (Merle in Bärmann, WEG, 14. Auflage 2018, § 24 Rn. 106).

Die Hinnahme des Teilnahmeausschlusses und der Ausübung des Hausrechts zulasten des klägerischen Prozessbevollmächtigten erfolgte auch nicht treuwidrig. Es kann einem Wohnungseigentümer bzw. dessen Vertreter nicht zugemutet werden, zunächst in eine rechtliche Diskussion mit dem Versammlungsleiter einzusteigen, damit er sein Teilnahmerecht ausüben darf, oder gar das Hausrecht des Versammlungsleiters in Frage zu stellen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 49 Abs. 2 WEG. Das Gericht hat insoweit von der ihm eingeräumten Möglichkeit Gebrauch gemacht, dem Verwalter die Prozesskosten aufzuerlegen. Denn die Tätigkeit des Gerichts wurde durch den evident rechtswidrigen Ausschluss des klägerischen Prozessbevollmächtigten von der Versammlung veranlasst und beruhte auf einem groben Verschulden des Verwalters. Unter einem grobem Verschulden im Sinne von § 49 Abs. 2 WEG sind Vorsatz oder zumindest grobe Fahrlässigkeit zu verstehen. Letztere setzt voraus, dass der Handelnde die erforderliche Sorgfalt nach den gesamten Umständen in ungewöhnlich grobem Maße verletzt und dasjenige nicht beachtet hat, was jedem hätte einleuchten und sich aufdrängen müssen. Es muss sich um eine auch subjektiv schlechthin unentschuld bare Pflichtverletzung handeln, wobei generell an einen erfahrenen Berufsverwalter bei der Ausübung seiner Tätigkeit höhere Anforderungen

zu stellen sind als an einen nicht professionell tätigen Verwalter aus der Reihe der Wohnungseigentümer (BGH, Beschluss vom 07.07.2016, V ZB 15/14). Gemessen an diesem Maßstab war ein grobes Verschulden des Verwalters im Streitfall zu bejahen. Das Vertrautmachen mit den Regelungen der Teilungserklärung zur Teilnahme und Vertretungsbefugnis bei einer Eigentümerversammlung gehört zu den Kernaufgaben, die von einem Verwalter bei der Durchführung einer Eigentümerversammlung zu erwarten sind. Dies gilt umso mehr, als es sich bei der Beigeladenen vorliegend um eine Berufsverwalterin handelt und sie seit Jahren mit dem Objekt vertraut ist. Der vorschnelle Ausschluss eines Miteigentümers bzw. dessen Vertreter von der Teilnahme, ohne sich zuvor über den Inhalt der Teilungserklärung vergewissert zu haben, stellt eine schlechthin unentschuldbare Pflichtverletzung dar, die einen Schadensersatzanspruch des ausgeschlossenen Wohnungseigentümers begründet.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 S. 2 ZPO.

Der Streitwert wird auf 61.000,00 EUR festgesetzt.

#### **Rechtsbehelfsbelehrung:**

A) 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.

B) Gegen die Kostengrundscheidungsentscheidung ist das Rechtsmittel der sofortigen Beschwerde zulässig, wenn der Wert der Hauptsache 600,00 EUR und der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt. Die sofortige Beschwerde ist bei



dem Amtsgericht Duisburg-Ruhrort, Amtsgerichtsstr. 36, 47119 Duisburg-Ruhrort oder dem Landgericht Duisburg, König-Heinrich-Platz 1, 47051 Duisburg schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichts einzulegen.

Die sofortige Beschwerde muss die Bezeichnung des angefochtenen Beschlusses sowie die Erklärung enthalten, dass sofortige Beschwerde gegen diesen Beschluss eingelegt wird. Sie ist zu unterzeichnen und soll begründet werden.

Die sofortige Beschwerde muss spätestens **innerhalb einer Notfrist von zwei Wochen** bei dem Amtsgericht Duisburg-Ruhrort oder dem Landgericht Duisburg eingegangen sein. Dies gilt auch dann, wenn die sofortige Beschwerde zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines anderen Amtsgerichts abgegeben wurde. Die Frist beginnt mit der Zustellung des Beschlusses, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach Erlass des Beschlusses.

Otte