

Abschrift

24 C 69/19



Verkündet am 06.02.2020

Telke, Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

Amtsgericht Essen-Borbeck

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit



1. der

Klägerin und Widerbeklagten,

2. des

3. der

Drittwiderbeklagten,

Prozessbevollmächtigter

zu 1:

Rechtsanwalt Dohrmann, Frank, Essener  
Str. 89, 46236 Bottrop,

gegen

1. Γ

2.

3.

n,

Beklagten und Widerkläger,

4.

5.

1,

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte

zu 1-3:

),R,

hat das Amtsgericht Essen-Borbeck  
auf die mündliche Verhandlung vom 16.01.2020  
durch die Richterin Steins  
für Recht erkannt:

Die Klägerin wird ermächtigt, eine Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft mit den Tagesordnungspunkten „Wahl eines Verwalters und Abschluss eines Verwaltervertrages“ einzuberufen.

Die Drittwiderklage wird abgewiesen.

Die Gerichtskosten und die außergerichtlichen Kosten der Klägerin tragen die Beklagten zu 1), 2) und 3) zu 80 % und die Beklagten zu 4) und 5) zu 20 %. Im Übrigen findet keine Kostenerstattung statt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Beklagten bleibt nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils aus dem Urteil zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die andere Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages leistet.

#### **Tatbestand:**

Die Parteien sind Miteigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft Neustraße 86 in Essen.

Die Klägerin und die Beklagte zu 1) halten jeweils 2.545,60 Miteigentumsanteile inne. Die Beklagten zu 2) und 3) verfügen gemeinschaftlich über 2.363,20 Miteigentumsanteile und die Beklagten zu 4) und 5) gemeinschaftlich über 2.545,60 Miteigentumsanteile.

Die Eigentümergeinschaft ist derzeit verwalterlos. Der Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft zur Bestellung der Co KG zur Verwalterin wurde durch rechtskräftiges Urteil des LG Dortmund vom 14.08.2018 für ungültig erklärt.

Einen Beirat gibt es nicht.

Am 18.03.2019 fand ein Treffen der Eigentümer in der Wohnung der Beklagten zu 4) und zu 5) statt, mit dem Ziel, eine neue Hausverwaltung zu wählen.

Dies scheiterte insbesondere an dem Widerstand der Beklagten zu 4) und 5).

Die Unterlagen der Wohnungseigentümergeinschaft befinden sich weiterhin bei der C mbH & Co. KG. Diese forderte die Wohnungseigentümergeinschaft mit Schreiben vom 27.06.2019 dazu auf, die Verwaltungsunterlagen durch eine bevollmächtigte Person bis zum 31.08.2019 abholen zu lassen. Anderenfalls könnten die Unterlagen gebührenpflichtig eingelagert werden.

Eine Bevollmächtigung eines der Eigentümer zur Abholung und Entgegennahme der Unterlagen scheiterte daran, dass die Klägerin eine entsprechende Vollmacht nicht unterzeichnete. Aus diesem Grund kann auch kein Einblick in das gemeinsame Konto genommen werden.

Ein aktueller Wirtschaftsplan existiert nicht und auch die aktuelle Hausgeldabrechnung wurde nicht erstellt.

Versuche, eine Vollversammlung durchzuführen, scheiterten bislang.

Die Klägerin beantragt,

1. sie zu ermächtigen, eine Eigentümerversammlung mit den Tagesordnungspunkten Wahl eines Verwalters und Abschluss eines Verwaltervertrages einzuberufen.

Die Beklagten zu 1), 2) und 3) beantragen,  
die Klage abzuweisen.

Drittwiderklagend beantragen die Beklagten zu 1), 2) und 3),

2. für die Wohnungseigentümergeinschaft einen Notverwalter zu bestellen, mit dem Aufgabenkreis: Einberufung und Durchführung einer Eigentümerversammlung mit dem Tagesordnungspunkt „Neuwahl eines Verwalters – Verwalterbestellung und Abschluss eines Verwaltervertrages“, sowie für den Fall fehlender Beschlussfähigkeit die Einberufung und Durchführung einer weiteren Eigentümerversammlung, § 25 Abs. 4 WEG, mit dem Tagesordnungspunkt „Neuwahl eines Verwalters – Verwalterbestellung und Abschluss eines Verwaltervertrages“.
3. den Notverwalter zu ermächtigen, sämtliche Verwaltungsunterlagen betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft Essen, bei der bisherigen Verwalterin, der Firma C mbH & Co. KG, im Original für die Eigentümergemeinschaft abzuholen und in Empfang zu nehmen, insbesondere die Liste mit Namen und Anschrift aller Wohnungseigentümer, Versammlungsniederschriften mit Eigentümerbeschlüssen nebst Einberufungsschreiben und Beschlussammlung, Gesamt- und Einzelabrechnungen, Hausgeldkonten und etwaige Gelder der Gemeinschaft, Wirtschaftspläne, Kontoauszüge

und sonstige Unterlagen für die Konten der Eigentümergemeinschaft bei der Deutschen Bank, Rechnungen, sonstige Buchhaltungsbelege, alle sonstigen aus der Verwaltung der Wohnungseigentumsanlage herrührenden Unterlagen, auch solche, die im Zuge der Verwaltungstätigkeiten in EDV-Form in Form von Dateien angelegt wurden.

4. den Notverwalter zu ermächtigen, die für die Wohnungseigentümergeinschaft eingerichteten Konten bei der Deutschen Bank, insbesondere das Verwaltungskonto zur einzusehen und etwaige rückständige Forderungen zu Lasten der Wohnungseigentümergeinschaft zu begleichen.

Die Klägerin beantragt,  
die Widerklage abzuweisen.

Die Beklagten zu 1) – 3) sind der Ansicht, dass eine ordnungsgemäße Verwaltung nur durch die Bestellung eines Notverwalters sichergestellt werden könne.

Die Einberufung einer Eigentümerversammlung durch die Klägerin sei nicht hinreichend.

### **Entscheidungsgründe:**

I.

Die zulässige Klage ist begründet.

Die Klägerin kann sich vom Gericht zur Einberufung einer Eigentümerversammlung mit den Tagesordnungspunkten „Wahl eines Verwalters“ und „Abschluss eines Verwaltervertrages“ ermächtigen lassen.

Die entsprechenden Voraussetzungen hierfür liegen vor.

Eine anderweitige Möglichkeit der Einberufung einer Eigentümerversammlung besteht nicht. Die Wohnungseigentümergeinschaft verfügt weder über einen Verwalter, noch einen Beirat. Demnach ist nach dem Gesetz derzeit niemand befugt, eine Versammlung einzuberufen.

Ist in einer Wohnungseigentümergeinschaft weder ein Verwalter noch ein Verwaltungsbeirat vorhanden, so kann ein Wohnungseigentümer durch gerichtliche Entscheidung zur Einberufung der Eigentümerversammlung ermächtigt werden (vgl. OLG Frankfurt, Beschluss vom 27. September 2004 – 20 W 513/01 –, juris).

Die Einberufung einer Eigentümerversammlung zur Wahl eines Verwalters und dem Abschluss eines Verwaltervertrages entspricht auch ordnungsgemäßer Verwaltung. Es entspricht gefestigter Rechtsprechung und allgemeiner Ansicht, dass jeder

Wohnungseigentümer aus § 21 Abs. 4 WEG einen Anspruch auf Bestellung einer geeigneten Person zum Verwalter hat und insofern ein einklagbarer Anspruch jedes Wohnungseigentümers besteht (vgl. LG Frankfurt a. M., Beschluss vom 07.03.2017, 2-13 S 4/17, grdl. BGH, NJW 2011, 3025 Rn. 11).

Zudem ist die Wohnungseigentümergeinschaft vorliegend nicht fähig, ihre Angelegenheiten eigenständig zu regeln. Die einzelnen Wohnungseigentümer sind nach dem Vortrag der Parteien so zerstritten, dass eine Verwaltung durch Vollversammlungen, Umlaufbeschlüsse oder gegenseitige Bevollmächtigungen nicht möglich ist.

Daher besteht ein Anspruch der einzelnen Wohnungseigentümer auf die Wahl eines Verwalters um eine ordnungsgemäße Verwaltung des Eigentums und der Vermögenswerte sicherstellen zu können.

## II.

Die zulässige Drittwiderklage ist unbegründet.

### 1.

Ein Anspruch auf Bestellung eines Verwalters durch das Gericht mit der Ermächtigung zur Einberufung einer Eigentümerversammlung zur Wahl eines Verwalters und Abschluss eines Verwaltervertrages besteht nicht.

Die Bestimmung eines Verwalters durch das Gericht gemäß § 21 Abs. 8 WEG setzt voraus, dass die Eigentümergeinschaft nicht selbst durch Bestellung eines Verwalters Abhilfe schaffen kann oder will (vgl. OLG Köln, Beschluss v. 04.09.2002, 16 Wx 114/02), denn die Klage auf Bestellung eines Verwalters durch das Gericht ist nur dann zulässig, wenn ihr der Versuch vorausgegangen ist, eine Verwalterbestellung durch die Gemeinschaft zu erreichen (LG Hamburg, Beschl. v. 20.1.2016, Az. 318 S 99/15).

Durch die Ermächtigung der Klägerin zur Einberufung einer Eigentümerversammlung wird die Wohnungseigentümergeinschaft aber in die Lage versetzt, eine Beschlussfassung über die Verwalterwahl zu bewirken.

Es ist auch nicht ersichtlich, dass es zu keiner Wahl kommen wird. Die bloße Zerstrittenheit einer Wohnungseigentümergeinschaft ist nicht ausreichend, anzunehmen, dass es zu keiner Wahl mit der erforderlichen Mehrheit kommen wird (vgl. OLG Düsseldorf, Beschluss vom 31.08.2007, 3 Wx 85/07).

Insbesondere können die Beklagten zu 4) und zu 5), an denen nach dem Vortrag der Klägerin und der Beklagten zu 1) – 3) bislang eine Wahl im Wege der Vollversammlung gescheitert ist, angesichts ihrer Miteigentumsanteil eine Wahl nicht verhindern.

### 2.

Ferner besteht auch kein Anspruch auf Bestellung eines Verwalters durch das Gericht mit der Ermächtigung, die Verwaltungsunterlagen bei der ehemaligen

Verwaltung abzuholen, sowie die Konten einzusehen und rückständige Forderungen zu begleichen.

Eine Beschlussersetzung im Wege des § 21 Abs. 8 WEG ist grundsätzlich nur dann möglich, wenn schon eine Vorbefassung der Eigentümer mit dem Beschlussgegenstand stattgefunden hat.

Vorliegend hat die Eigentümerversammlung sich noch nicht mit dem Beschlussgegenstand beschäftigt. Eine Eigentümerversammlung hat nämlich bislang nicht stattgefunden.

Soweit die Beklagten zu 1), 2) und 3) sich auf die Dringlichkeit der Einsicht in die Verwaltungsunterlagen und das Bankkonto berufen, stellt das Gericht diese nicht in Abrede. Durch das geltend gemachte Klageverfahren kann aber das verfolgte Rechtsschutzbegehren nicht in der begehrten Eile erreicht werden. Dies könnte nur im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes geschehen. Es ist nicht ersichtlich, dass die begehrte Einsichtnahme durch einen gerichtlich im Hauptsachverfahren bestellten Verwalter eher vorgenommen werden könnte, als durch einen Verwalter, der im Rahmen einer nunmehr von der Klägerin einzuberufenden Eigentümerversammlung gewählt wird.

Die Ermächtigung eines durch das Gericht zu bestellenden Verwalters zur Begleichung etwaiger rückständiger Forderungen kann schon deshalb nicht erteilt werden, weil zunächst zu prüfen wäre, ob es sich um rechtmäßige Forderungen handelt. Eine allgemeine Ermächtigung zur Begleichung rückständiger Forderungen entspräche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Zudem sind die Anträge auch nicht hinreichend substantiiert. Unter Beachtung des Beibringungsgrundsatzes haben die Parteien dem Gericht die zur Ermessensausübung erforderlichen Tatsachen beizubringen, um dieses in die Lage zu versetzen, nach billigem Ermessen in der Weise zu entscheiden, wie es an sich die Aufgabe der Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung wäre. Dies bedingt, dass die Beklagten zu 1) bis 3) gehalten sind, geeignete Personen für die Verwalterbestellung vorzuschlagen und die jeweiligen Konditionen des Verwaltervertrages nebst der Zustimmung zur Übernahme des Verwalteramtes durch gerichtliche Bestellung darzulegen (vgl. LG Dortmund, Urteil v. 16.8.2016 – 1. S 35/16).

### III.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91, 100 Abs. 1, 3 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

### IV.

Der Streitwert wird auf 2.400,00 € festgesetzt.

Hiervon entfallen auf den Klageantrag 1.200,00 €. Der Streitwert bestimmt sich bei der Klage auf Einberufung einer Versammlung unter Berücksichtigung des Wertes, der Beschlüsse, die auf der Tagesordnung stehen, bzw. dem Wert einer fiktiven Beschlussanfechtungsklage. Vorliegend soll ein Verwalter gewählt werden.

Das Gericht geht von einer dreijährigen Bestelldauer aus. Nach den Angaben der Beklagten zu 1) – 3) beliefen die Verwaltungskosten sich bislang auf 1.200,00 € jährlich.

Von dem Dreijahreswert von 3.600,00 € setzt das Gericht 1/3 an unter Berücksichtigung der geringeren Bedeutung der Einberufung der Eigentümerversammlung verglichen mit der tatsächlichen Verwalterwahl.

Auf die Widerklageanträge entfallen 1.200,00 €. Es ist davon auszugehen, dass der gerichtlich bestellte Verwalter jedenfalls keinesfalls länger als ein Jahr tätig wäre, da sobald wie möglich ein Verwalter durch die Eigentümerversammlung bestimmt werden müsste.

### **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 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.

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 (BGBI. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite [www.justiz.de](http://www.justiz.de).

Steins