

Amtsgericht Düsseldorf

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 24 Abs. 4 WEG

- 1. Eine bereits zustande gekommene Eigentümerversammlung kann per Geschäftsordnungsbeschluss vertagt werden.**
- 2. Für die Fortsetzungsversammlung bedarf es keiner erneuten Einladung im Sinne von § 24 Abs. 4 WEG. Der Sicherungszweck einer formellen Einladung im Sinne von § 24 Abs. 4 WEG, nämlich die Wohnungseigentümer rechtzeitig über Ort und Zeit sowie Gegenstand der Eigentümerversammlung zu informieren, damit diese sich darauf einstellen und vorbereiten können, wurde bereits mit der Einladung zur Erstversammlung erreicht.**
- 3. Die nicht anwesenden Wohnungseigentümer müssen aber umgehend von dem neuen Termin informiert werden, auch wenn sie in der Eigentümerversammlung vertreten waren. Die Information ist zur Sicherstellung des Teilnahmerechts der Wohnungseigentümer an den Eigentümerversammlungen erforderlich.**

AG Düsseldorf, Urteil vom 21.09.2020; Az.: 290a C 189/19

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in dieser Höhe leisten.

Tatbestand:

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft H-Straße in D. Die Beklagte zu 1 ist die Tochter des Klägers und der Beklagte zu 2 deren Ehemann. Der Kläger wendet sich mit einer am 11.12.2019 bei Gericht eingegangenen

Schriftsatz gegen die in der Eigentümerversammlung vom 11./18.11.2019 zu TOP 2.3 und TOP 6 gefassten Beschlüsse. Der Beigeladene lud mit Schreiben vom 27.10.2019 für den 11.11.2019 zu einer ordentlichen Eigentümerversammlung ein. Das Schreiben enthielt keinen Hinweis, dass gegebenenfalls eine Fortsetzungsversammlung an einem anderen Versammlungstag in Betracht kommen könnte. Die Versammlung begann um 18:15 Uhr und wurde zunächst planmäßig durchgeführt. Der Kläger sowie die Beklagten zu 1 bis 3 waren persönlich erschienen. Für die Beklagte zu 4 war ihr Bruder als Vertreter anwesend, dem die Beklagte zu 4 schon seit längerer Zeit eine Vollmacht für alle Angelegenheiten der WEG erteilt hatte. Nachdem zu TOP 1 diverse Vorschaltbeschlüsse zu den Abrechnungen 2018 und 2019 diskutiert bzw. beschlossen worden waren, wurde gegen 21:45 Uhr auf Vorschlag des Beigeladenen per Geschäftsordnungsbeschluss einstimmig beschlossen, die Versammlung auf den 18. November 2019 am selben Ort zu vertagen. Zu diesem Zeitpunkt hatte der Kläger die Versammlung schon verlassen. In dem Fortsetzungstermin wurden die angefochtenen Beschlüsse gefasst. Der Beschluss zu TOP 2.3 betrifft Instandsetzungsmaßnahmen von Heizungsrohren und der Beschluss zu TOP 6 die Wiederbestellung des Verwalters und den Neuabschluss eines Verwaltervertrages. Der Kläger nahm an dem Fortsetzungstermin nicht teil. Die Beklagte zu 1 rügte zunächst, dass sie sowie der Kläger über den Fortsetzungstermin nicht per E-Mail informiert worden seien. Die Parteien streiten darüber, ob es für die Fortsetzung der Eigentümerversammlung einer erneuten förmlichen Einladung bedurfte. Gemäß § 15 Abs. 2 der Gemeinschaftsordnung ist zur Vertretung in der Eigentümerversammlung Folgendes vereinbart:

Jedem Wohnungseigentümer ist es gestattet, sich in der Eigentümerversammlung und bei der Abstimmung vertreten zu lassen. Die Vertretungsvollmacht ist durch eine bei den Akten des Verwalters verbleibende Urkunde nachzuweisen.

Der Kläger trägt vor, eine Vertagung sei zwar grundsätzlich möglich. Indes bedürfe es für den Fortsetzungstermin einer erneuten formellen Einladung. Da diese fehle, liege im Ergebnis keine Eigentümerversammlung im wohnungseigentumsrechtlichen Sinne vor und es sei der Rechtsschein von Beschlüssen gesetzt worden. Das erfordere aus Gründen der Rechtssicherheit eine Anfechtung. Er sei nicht wirksam vertreten gewesen, da eine nach der Teilungserklärung erforderliche Vollmachtsurkunde nicht vorgelegen habe und für die Fortsetzungsversammlung auch nicht angefordert worden sei. Vor dem Hintergrund des Ablaufs der ersten Versammlung, der dortigen unklaren Vorschaltbeschlüsse hätte er jedenfalls einer Wiederwahl des Beigeladenen als Verwalter vehement widersprochen.

Der Kläger beantragt,

die in der Eigentümerversammlung vom 11./18.11.2019 zu TOP 2.3 und TOP 6 gefassten Beschlüsse für ungültig zu erklären.

Die Beklagten zu 3 und 4 beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten zu 3 und 4 tragen vor, es habe sich nur wenige Minuten nach dem Erscheinen der Beklagten zu 1 und 2 ein Tumult entwickelt. Der Kläger habe sich erhoben, unter den Augen und Ohren aller Teilnehmer der Beklagten zu 1 mündlich eine uneingeschränkte Vollmacht erteilt. Die Beklagte zu 1 habe die schriftlichen Unterlagen des Klägers entgegengenommen und den Kläger in der Versammlung vertreten. Nach dem Hinweis, dass alle Eigentümer anwesend bzw. vertreten seien, habe die Beklagte zu 1 der Fortsetzung der Versammlung nicht mehr widersprochen. Sie sei in der Versammlung auch als Bevollmächtigte des Klägers aufgetreten. Für eine Fortsetzungsversammlung aufgrund einer Vertragung bedürfte es keiner neuen förmlichen Einberufung, da zur Versammlung bereits förmlich eingeladen worden und eine Vertragung per Geschäftsordnungsbeschluss möglich sei. Das gelte auch dann, wenn nicht alle Eigentümer anwesend und nicht vertreten gewesen seien, da diese Eigentümer auf eine Teilnahme sehenden Auges verzichtet hätten. Diesen Eigentümern sei es gleichgültig, ob die Versammlung diese nach einem Termin oder erst nach zwei Terminen beenden würden. Jedenfalls sei vorliegend eine förmliche Einladung entbehrlich gewesen, da alle Eigentümer anwesend bzw. vertreten gewesen seien. Nach der Gemeinschaftsordnung sei eine Vollmachtsurkunde für eine Vertretung nicht erforderlich, sondern nur für den Nachweis einer bereits erteilten Vollmacht. Ein nachvollziehbares Interesse des Klägers an einer weiteren Einladung sei nicht erkennbar, da ihm der Termin bekannt gewesen sei und er auch bei einer erneuten Einladung nicht erschienen wäre. Jedenfalls wären die Beschlüsse auch bei seinem Erscheinen nicht anders gefasst worden.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage hat keinen Erfolg.

Die angefochtenen Beschlüsse sind nicht mangels einer erneuten Einladung unter Einhaltung der Formalien des § 24 Abs. 4 WEG zur Fortsetzungsverhandlung für ungültig zu erklären.

Es ist allgemein anerkannt und wird auch von dem Kläger nicht in Abrede gestellt, dass eine bereits zustande gekommene Eigentümerversammlung per Geschäftsordnungsbeschluss vertagt werden kann, so insbesondere, wenn eine sachgemäße Behandlung der Tagungsordnung wegen der bisherigen Dauer der Versammlung nicht mehr gewährleistet ist.

Das Gericht folgt jedoch nicht der Rechtsauffassung, dass es für die Fortsetzungsversammlung sodann erneut einer Einladung im Sinne von § 24 Abs. 4 WEG bedarf. Der Sicherungszweck einer formellen Einladung im Sinne von § 24 Abs. 4 WEG, nämlich die Wohnungseigentümer rechtzeitig über Ort und Zeit sowie Gegenstand der Eigentümerversammlung zu informieren, damit diese sich darauf einstellen und vorbereiten können, wurde bereits mit der Einladung zur Erstversammlung erreicht. Bereits im Rahmen dieses Zeitraumes hatten die Eigentümer ausreichend Gelegenheit, sich auf die einzelnen Tagungsordnungspunkte vorzubereiten.

Im Falle einer Vertagung reicht es nach Auffassung des Gerichts jedoch nicht, dass allein die in der Versammlung Anwesenden vom neuen Termin Kenntnis haben. Die nicht anwesenden Wohnungseigentümer sind vielmehr umgehend von dem neuen Termin zu informieren, auch wenn sie in der Eigentümerversammlung vertreten waren. Die Information ist zur Sicherstellung des Teilnahmerechts der Wohnungseigentümer an den Eigentümerversammlungen erforderlich. Entgegen der Rechtsauffassung der Beklagten zu 3 und 4 kann nicht grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass diese Eigentümer sehenden Auges auch auf eine Teilnahme an der Versammlung im Falle einer Vertagung verzichtet haben. Denn die Gründe, warum ein Eigentümer nicht zu einer Eigentümerversammlung erscheint, können vielfältig sein. Ein bloßes fehlendes Interesse kann nicht zwingend angenommen werden. Es ist auch denkbar, dass ein Eigentümer aus persönlichen Gründen am ersten Termin verhindert war, jedoch an einem Fortsetzungstermin persönlich teilnehmen würde, auch wenn er zuvor jemanden für die erste Versammlung bevollmächtigt hat.

Dies vorangestellt hätten grundsätzlich die nicht anwesenden Eigentümer, also der Kläger und die Beklagte zu 4 umgehend von dem Beigeladenen von dem Termin der Fortsetzungsverhandlung informiert werden müssen, insofern liegt mithin ein formeller Einladungsfehler vor. Die Beklagten zu 3 und 4 haben indes ausreichend dargetan, dass dieser formelle Einladungsmangel nicht kausal für die Beschlussfassungen war.

Die Beklagte zu 4 hat nach dem insoweit unwidersprochenen Vortrag der Beklagten ihrem Bruder schon seit längere Zeit eine Vollmacht für alle Angelegenheiten der WEG erteilt, so dass es in diesem besonderen Fall ausreichend war, dass dieser als Teilnehmer der Erstversammlung über die Vertagung informiert war. Die Beklagte zu 4 hatte aufgrund dieser umfassenden Vollmacht erkennbar kein Interesse an der Teilnahme der Fortsetzungsversammlung.

Der Kläger war unstreitig über den Termin der Fortsetzungsverhandlung, offensichtlich durch seine Tochter, informiert, da er eine fehlende Information per E-Mail über diesen Termin durch seine Tochter rügen ließ. Da er ungeachtet seiner Kenntnis nicht an der Versammlung teilnahm, steht auch fest, dass eine fehlende Information durch den Beigeladenen, die sich allein auf den Ort und Termin der Fortsetzung hätte beschränken müssen, nicht kausal für sein Nichterscheinen und damit die gefassten Beschlüsse war.

Die Ausführungen der Beklagten zu 3 und 4 im nachgelassenen Schriftsatz vom 24.08.2020 enthalten keinen neuen entscheidungserheblichen Vortrag und rechtfertigen eine Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung nicht.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 708 Nr.11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 4.000,00 € festgesetzt.