

Beglaubigte Abschrift

1 S 28/21

20 C 1/20
Amtsgericht Bottrop



Verkündet am 18.05.2021

Radig, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin/Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

Landgericht Dortmund
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil



In dem Rechtsstreit

des Herrn

Klägers und Berufungsklägers,

Prozessbevollmächtigter:

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

gegen

die übrigen Eigentümer der WEG
anliegender Eigentümerliste mit Ausnahme des Klägers,

Beklagte und Berufungsbeklagte,

Prozessbevollmächtigte:

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund auf die mündliche Verhandlung vom 18.05.2021 durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Bünnecke, den Richter am Landgericht Roth und den Richter am Landgericht Regel

für **Recht** erkannt:

Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Amtsgerichts Bottrop vom 15.01.2021, Aktenzeichen 20 C 1/20, abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die auf der Eigentümerversammlung vom 03.12.2019 gefassten Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft in Bottrop zu TOP 3 (Jahresabrechnung 2018, Entlastung der Verwaltung, Sonderumlage), 5 (Beiratswahl) und 9 (Winterdienst) werden für unwirksam erklärt.

Es wird festgestellt, dass die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 03.12.2019 zu TOP 2 (Jahresabrechnung 2017) und TOP 4 (Schadensersatzansprüche gegen Wilke) nichtig sind.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe:

A.

Auf die Abfassung eines Tatbestandes wird gemäß §§ 313 a Abs. 1 Satz 1, 544 Abs. 2 ZPO verzichtet.

B.

I.

Die form- und fristgerecht eingelegte und begründete Berufung ist zulässig und begründet. Der Beschluss zu TOP 4 der Eigentümerversammlung vom 03.12.2019 ist nichtig.

1.

Das Amtsgericht geht zu Unrecht davon aus, dass es sich bei dem streitgegenständlichen Beschluss zu TOP 4 lediglich um einen Grundlagenbeschluss handelt. Dies wäre nur dann der Fall gewesen, wenn – wovon das Amtsgericht noch zutreffend ausgeht – auf Grundlage des Beschlusses ein Rechtsanwalt zulässigerweise zunächst lediglich mit der Prüfung etwaiger Ansprüche gegen die ehemalige Hausverwaltung hätte beauftragt werden sollen. Die Eigentümer hätten in diesem Fall aber erst sodann auf Grundlage einer juristischen Stellungnahme des Rechtsanwalts mit einem Ausführungsbeschluss entscheiden können, ob und in welchem Umfang Ansprüche gegen die Vorverwaltung geltend gemacht werden sollen. Vorliegend sieht der angefochtene Beschluss indes keine reine Prüfung von Ansprüchen vor. Vielmehr sollen diese ausweislich des Beschlusstextes bereits jetzt „geltend gemacht“ und „durchgesetzt“ werden.

2.

Der streitgegenständliche Beschluss ist nichtig, da er zu einer unzulässigen Kompetenzverlagerung führt. Die Entscheidung über die Geltendmachung von

Regressansprüchen obliegt den Eigentümern im Rahmen ihres Selbstorganisationsrechts. Der angefochtene Beschluss führt indes dazu, dass unzulässigerweise diese Entscheidung auf die ehemalige Verwalterin Frau Schrage bzw. den zu bestellenden Verwalter oder den zu beauftragenden Rechtsanwalt übertragen wird.

3.

Der Beschluss ist ferner als Ausführungsbeschluss mangels hinreichender Bestimmtheit nichtig. Grundsätzlich müssen Beschlüsse aus sich heraus verständlich sein (LG München I, ZWE 2014, 419) und eine durchführbare Regelung enthalten. Dabei wird abgestellt auf den Empfangshorizont eines objektiven und unbeteiligten unbefangenen Dritten. Beschlüsse sind grundsätzlich objektiv-normativ auszulegen. Die Bestimmbarkeit im Wege der normativen Auslegung reicht aus (vgl. Bärmann-Merle, 13. Aufl., § 23 Rn. 54). Aus dem angefochtenen Beschluss ergibt sich indes nicht, welche Ansprüche hinsichtlich Art und Höhe überhaupt in Rede stehen.

4.

Der Einwand der Beklagten, dass auch der Kläger ausweislich seiner Email vom 04.07.2020 das Regressverfahren befürworte, ist unerheblich. Denn es kommt auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung vom 03.12.2019 an. Im Übrigen sind die Beklagten mit ihrem Vorbringen gem. § 531 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 ZPO präkludiert.

5.

Lediglich ergänzend weist die Kammer darauf hin, dass es den Eigentümern unabhängig vom hiesigen Verfahren frei steht, die Geltendmachung der Ansprüche im Regressverfahren per Beschluss zu genehmigen.

II.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 10, 713, 544 Abs. 2 ZPO.

Beglaubigt
Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle
Landgericht Dortmund

