



18. UR, II 46/00



Vert.	Freirot		Kb/KbA	Mkt.
FA	EINGEGANGEN			Kant-nan.
SB	14. AUG. 2000			Rück-spe
Rück-spc	FRANK BOHRMANN RECHTSANWALT			Zah-lung
zdA				Stil-lungn.

Amtsgericht Gladbeck

Beschluß

In dem Wohnungseigentumsverfahren

betreffend die Liegenschaft [REDACTED] in Gladbeck, an der be-teiligt sind:

1. [REDACTED] in [REDACTED]
2. [REDACTED] in [REDACTED]

Antragsteller,

gegen

1. Eheleute [REDACTED] und [REDACTED] in [REDACTED]
2. Frau [REDACTED] und [REDACTED] in [REDACTED]
3. Eheleute [REDACTED] und [REDACTED] in [REDACTED]
4. Frau [REDACTED] in [REDACTED]
5. Eheleute [REDACTED] und [REDACTED] in [REDACTED]

Antragsgegner,

Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED], [REDACTED]

weiterer Beteiligter:

Hausverwaltung [REDACTED] in [REDACTED]

hat das Amtsgericht Gladbeck durch die Richterin Krafft im Einverständnis mit den Beteiligten im schriftlichen Verfahren am 28. Juli 2000

beschlossen:

- I. Die Beschlüsse der Wohnungseigentümersammlung vom 20. April 2000, 19.45 Uhr, zu TOP 2 und 5 werden für ungültig erklärt.
- II. Die Antragsgegner haben die Gerichtskosten zu tragen.
Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet nicht statt.
- III. Der Geschäftswert wird auf bis zu 5.000,00 DM festgesetzt.

Gründe:

Die Antragsteller und die Antragsgegner sind Wohnungseigentümer der Liegenschaft ~~XXXXXXXXXX~~ in Gladbeck. Hinsichtlich der Teilungserklärung wird auf Bl. 15 ff. d.A. Bezug genommen. Gem. § 12 der Teilungserklärung kann eine Vertretung bei der Wohnungseigentümersammlung nur durch den Ehegatten des Wohnungseigentümers, den Verwalter oder einen anderen Wohnungseigentümer mittels schriftlicher Vollmacht erfolgen.

Zu einer außerordentlichen Wohnungseigentümersammlung am 20.04.00, 19.45 Uhr, lud der Verwalter mit Schreiben vom 11.04.2000 ein (hinsichtlich der Einladung wird auf Bl. 3 d.A. Bezug genommen).

Die Antragsteller behaupten, sie seien wegen einer Reise am Versammlungstag ortsabwesend bzw. verhindert gewesen.

Mit Schreiben vom 14.04.2000 (Bl. 4 d.A.) beantragten sie gegenüber dem Verwalter die Verlegung des außerordentlichen Versammlungstermins bzw. erteilten sie ihm hilfsweise eine Vollmacht mit konkreten Vorgaben hinsichtlich des Abstimmungsverhaltens zu den einzelnen Tagesordnungspunkten.

Der Verwalter lehnte die Vertretung der Antragsteller ab, was er ihnen im Schreiben vom 19.04.2000, dass er am selben Tage nachmittags eingeworfen haben will, mitteilte.

Die Eigentümersammlung vom 20.04.2000, 19.45 Uhr, fasste zu Tagesordnungspunkt 2 folgenden Beschluss:

„Tagesordnungspunkt 2 - Beschluss über die Kostenverteilung der Veräußerung von Wohnungseigentum der Fa. ~~XXXXXXXXXX~~ (Kostenübernahme bei Veräußerung von Wohnungseigentum)

Siehe Protokoll vom 22.12.1999, der Beschluss wird erneut gefasst, da bei der Einladung vom 13.12.1999 Frau ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ nicht berücksichtigt worden ist.

Abstimmungsergebnis: Ja-Stimme = 6 Stimmen
 Enthaltungen = 0 Stimmen
 Nein-Stimmen = 0 Stimmen

Damit ist der Beschluss angenommen."

Zu Tagesordnungspunkt 5 fasste die Versammlung folgenden Beschluss:

„Tagesordnungspunkt 5 - Abrechnungsmodus der Heizungs- und Warmwasserverbräuche

Der Abrechnungsmodus soll nunmehr wie in den Jahren 1987 bis 1991 vorgenommen werden. Nämlich: Differenz zwischen VKR-Lieferungen und der Gesamtsumme der abgelesenen Verbräuche ist die Berechnungsgrundlage für Warmwasser. Dadurch wird gewährleistet, dass nicht mehr MWh abgerechnet werden, als angeliefert worden sind.

Der Beschluss wurde einstimmig gefasst."

Beide Beschlüsse wurden ohne Berücksichtigung der Stimme der Antragsteller gefasst.

Die Antragsteller haben die gefassten Beschlüsse hinsichtlich der oben genannten Tagesordnungspunkte mit am 19.5.00 bei Gericht eingegangenen Antrag angefochten, weil sie nicht in der Versammlung vertreten worden sind.

Die Antragsteller beantragen,

die Beschlüsse zu TOP 2 und TOP 5 der sogenannten außerordentlichen Eigentümerversammlung des Hauses ~~am 20.04.2000~~ Gladbeck vom 20.04.2000, Beginn 19.45 Uhr, aufzuheben.

Die Antragsgegner beantragen,

den Antrag zurückzuweisen.

Die Antragsgegner sind der Ansicht, der Verwalter habe die Bevollmächtigung ablehnen dürfen, weil im letzten Satz des Schreibens der Antragsteller vom 14.04.2000 geltend gemacht worden sei, dass der Verwalter nicht Verwalter sei. Von daher sei die Ablehnung „nur konsequent“.

Hinsichtlich der inhaltlichen Stellungnahmen der Beteiligten zum Inhalt der zu TOP 2 und 5 gefassten Beschlüsse wird auf die Antragschrift und die Schriftsätze vom 03.07.2000 (Bl. 36 d.A.) bzw. vom 21.07.2000 (Bl. 43 d.A.) ausdrücklich voll- umfänglich Bezug genommen.

Der gem. § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit zulässige, innerhalb der Monatsfrist des § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG bei Gericht eingegangene Antrag ist begründet.

Über ihn konnte abweichend von § 44 WEG auch im allgemeinen Einverständnis im schriftlichen Verfahren entschieden werden.

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 20.04.2000 (19.45 Uhr) zu TOP 2 und TOP 5 sind für ungültig zu erklären, weil sie unter Verstoß gegen die Vorschriften über das Beschlußverfahren gefasst worden sind.

Den Antragstellern steht gem. § 25 Abs.2 WEG das Recht zu, an Beschlussfassungen in Angelegenheiten der Wohnungseigentümer mit der ihnen zustehenden Stimme teilzunehmen.

Dieses Recht der Antragsteller ist durch den Verwalter rechtswidrig vereitelt worden. Das Gericht ist der Ansicht, dass die Ablehnung der Annahme der Bevollmächtigung und die anschließende Nichtvertretung durch den Verwalter ~~(§ 25 Abs. 2)~~ nicht zulässig war.

Vorliegend war der Verwalter bereits aufgrund des geschlossenen Verwaltervertrages verpflichtet, die Antragsteller im Rahmen der erteilten Vollmacht auf der WEV zu vertreten.

Denn der Verwalter steht zu den Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft als Vertragspartner in einer schuldrechtlichen Sonderbeziehung. Es obliegen ihm Aufklärungs-, Beratungs- und Obhutspflichten gegenüber den Eigentümern (Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 3.Auflage, Rdnr.475 ff.) Das Gericht ist der Ansicht, dass bereits aus dem Verwaltervertrag folgt, dass der Verwalter verpflichtet ist, eine zulässige schriftliche Vollmacht anzunehmen und entsprechend der Vollmacht zu handeln, soweit er durch evtl. Auflagen nicht gegen das Gesetz bzw. das WEG verstoßen würde. Ein rechtswidriger bzw. sittenwidriger Inhalt der Abstimmungsvorgaben der Antragsteller ist aber nicht ersichtlich.

Hinzu kommt, dass aufgrund der Teilungserklärung der konkreten Wohnungseigentümergeinschaft, § 12, der Wohnungseigentümer sich hier nur durch den Verwalter, seinen Ehegatten oder einen anderen Wohnungseigentümer aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen kann.

Wenn die Wohnungseigentümergeinschaft aufgrund ihrer Teilungserklärung aber nur in einem derart engen Rahmen Vertretungen zulassen will, dann kann es nicht angehen, dass der Verwalter, der ja als „Profi“ die Belange der Wohnungseigentümergeinschaft regeln soll, eine solche Vollmacht ablehnt. Dies hätte nämlich zu Ergebnis, dass der eventuell ortsabwesende Wohnungseigentümer, der wie hier vorliegend mit den anderen Wohnungseigentümern in Dauerstreit liegt, bei Ortsabwesenheit mit seinem Ehegatten keine Möglichkeit mehr hätte, seine Stimme auszuüben.

Außerdem geht das Gericht davon aus, dass der Verwalter auch von den Antragstellern die vertraglich vereinbarte Verwaltergebühr für seine Tätigkeiten entgegennimmt. Deshalb dürfen die Antragsteller auch die vollständige Leistung des Verwalters erwarten.

Auch teilt das Gericht nicht die Ansicht, dass im letzten Satz des Schreiben vom 14.04.2000 geltend gemacht würde, dass der Verwalter nicht Verwalter sei. Vielmehr kann dieser Satz auch so verstanden werden, dass wegen des damals noch schwebenden Verfahrens über die Gültigkeit der Verwalterbestellung durchaus eine Verschiebung des knappen, an einem Feiertag stattfindenden Versammlungstermins, angeregt wurde. Insbesondere ist dieser Passus weder polemisch, noch beleidigend.

Das Verhalten des Verwalters ist auch nicht „konsequent“, da er ja - was zwischenzeitlich auch gerichtlich entschieden ist - sich ja für wirksam bestellt hielt.

Es ist auch nicht entscheidend, ob die Antragsteller tatsächlich ortsabwesend waren oder nicht. Deshalb konnte dieser Punkt auch ungeklärt bleiben.

Denn es dürfte auf der Hand liegen, dass nicht nur die Ortsabwesenheit ein aner kennenswerter Grund eines Wohnungseigentümers ist, nicht an einer Wohnungseigentümersammlung teilzunehmen. Zumal wenn diese recht kurzfristig und an einem Feiertag einberufen wird.

Es dürfte wohl der allgemeinen Handlungsfreiheit der Antragsteller unterfallen, zu entscheiden, ob sie an einer Versammlung teilnehmen oder nicht.

Soweit in diesem Fall dann über die schriftliche Bevollmächtigung trotzdem die Rechte als Wohnungseigentümer geltend gemacht werden, begegnet die aus gesetzlichen Gründen keinen Bedenken.

Mängel im Beschlußverfahren führen grundsätzlich zur Anfechtbarkeit des Beschlusses.

Zwar gilt, dass Mängel im Beschlußverfahren nur beachtlich sind, wenn diese sich auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt haben. Es muß also feststehen, dass der jeweilige Beschluß auch bei ordnungsgemäßer Beschlußfassung ebenso gefaßt worden wäre.

Dabei ist nicht auf die hypothetische Kausalität des faktischen Stimmausschlusses im Hinblick auf das Beschlußergebnis abzustellen. Denn eine derartige Beschränkung des Abstimmungsrechts der Antragsteller stellt zugleich einen rechtswidrigen Eingriff in den Kernbereich der Mitgliedschaft des Wohnungseigentümers dar (so auch Bärman/Pick/Merle, WEG, Kommentar, 7. Auflage, § 23, Rdnr. 150 ff.; 156).

Die Nichtbeteiligung der Stimme der Antragsteller führt daher hier zur Aufhebung der Beschlüsse.

Daher war inhaltlich auf die Beschlüsse zu TOP 2 und TOP 5 nicht mehr einzugehen.

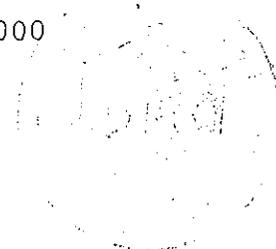
Es entspricht billigem Ermessen, den Antragsgegnern die Gerichtskosten aufzuerlegen, weil sie in dem Verfahren unterlegen sind (§ 47 Abs. 1 WEG).

Es bestand vorliegend aber kein Anlass, von dem im Wohnungseigentumsverfahren geltenden Grundsatz abzuweichen, wonach außergerichtlich Kosten nicht erstattet werden.

Die Festsetzung des Geschäftswertes beruht auf § 48 Abs. 3 WEG.

Gladbeck, 28. Juli 2000
Amtsgericht

Krafft
Richterin



Ausgefertigt
Stemme
Justizangestellte
als Urkundsbewahrer der Geschäftsstelle