

**Beglaubigte Abschrift**

196 C 14/21



Eingegangen  
27. Juli 2021

**Amtsgericht Essen**

**IM NAMEN DES VOLKES**

**Urteil**

In dem Rechtsstreit

1. der Frau
2. des Herrn

Kläger,

Prozessbevollmächtigte

zu 1, 2:

Rechtsanwälte

gegen

die WEG E

, vertr. d. d. Hausverwaltung

Immobilien GmbH,

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Hausverwaltung

Immobilien

GmbH,

hat das Amtsgericht Essen

auf die mündliche Verhandlung vom 24.06.2021

**am 15.07.2021**

durch die Richterin am Amtsgericht Schlüter

für **Recht** erkannt:

Der Beschluss der Wohnungseigentümersammlung vom 29.12.2020

der Eigentümergemeinschaft in

45131 Essen, der zu TOP 4 (Verwalterbestellung) gefasst wurde, wird für ungültig erklärt.

Die Kosten des Verfahrens trägt die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung eines Betrages von 110 % des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Kläger ihrerseits vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages leisten.

#### **Tatbestand:**

Die Kläger sind Mitglied der Beklagten. Sie verfügen über eine Sondereigentumseinheit. In der Eigentümerversammlung vom 15.12.2020 beschlossen die Wohnungseigentümer zu TOP 8 mehrheitlich, dass die Hausverwaltung [redacted] GmbH für zwei Jahre, beginnend ab dem 01.01.2021, zur Verwalterin der Beklagten bestellt wurde. Die Verwalterbestellung der zu diesem Zeitpunkt amtierenden Hausverwaltung I [redacted] e. K. endete zum 31.12.2020. Die Hausverwaltung [redacted] e. K. hatte auf der Eigentümerversammlung vom 25.08.2020 zu TOP 14 mitgeteilt, dass sie für weitere Verwaltungstätigkeit ab dem 01.01.2021 nicht zur Verfügung stehe (Blatt 158 der Akte). Die Wohnungseigentümer fassten daher zu TOP 14.1 den Beschluss, dass die Wohnungseigentümer sich um die Einholung von Angeboten einzelner Verwalterfirmen kümmern und dass mit den Einladungsunterlagen zu der zweiten Versammlung 2020 diese Unterlagen an alle Eigentümer versandt werden.

Die Hausverwaltung E [redacted] GmbH nahm zunächst die Verwalterbestellung an, sagte dann aber mit Mail vom 18.12.2020 die Übernahme der Verwaltungstätigkeit ab dem 01.01.2021 ab. Hierüber unterrichtete die damals amtierende Verwalterin die Wohnungseigentümer (Blatt 93 der Akte). Mit Einladung vom 21.12.2020 lud die Verwaltung [redacted] e. K. zur Wohnungseigentümerversammlung auf den

29.12.2020 in der Tiefgarage der Beklagten vorab per Mail ein. Die Einladung umfasste als einziges Sachthema die Neubestellung der Verwaltung ab dem 01.01.2021. In der Einladung wurde auf die Angebote der Firma G Immobilien GmbH und Hausverwaltung GmbH hingewiesen, die den Wohnungseigentümern bereits vorlagen. Weitere Angebote lagen zu dieser Wohnungseigentümerversammlung vom 29.12.2020 nicht vor.

Am 29.12.2020 fassten die Wohnungseigentümer zu TOP 4 folgenden Beschluss:

*„Die Eigentümer beschließen, dass ab dem 01.01.2021 für zwei Jahre die Firma G Immobilien GmbH basierend auf dem vorliegenden Vertragsangebot vom 08.12.2020 zur Verwalterin bestellt wird. Die anwesenden Eigentümer unterschreiben den Vertrag auf der Versammlung. Herr Ei wird mit der Firma G Immobilien GmbH kurzfristig Kontakt aufnehmen zwecks Vertragsunterschrift der neuen Verwaltung.*

*Beschluss:*

*Mehrheitlich angenommen mit 7 Ja-Stimmen und 4-Neinstimmen.“*

Auf dieser Wohnungseigentümerversammlung waren die Kläger anwesend. Es waren 923,69/1.000 Miteigentumsanteile anwesend bzw. vertreten.

Die Kläger begehren die Ungültigkeitserklärung dieses Beschlusses zu TOP 4 der Wohnungseigentümerversammlung vom 29.12.2020. Die Kläger sind der Meinung, dadurch dass die Einladungsfrist von drei Wochen gemäß § 24 Absatz 4 WEG n. F. nicht eingehalten wurde, liege ein Einberufungsmangel vor, der sich auch auf die Beschlussfassung ausgewirkt habe. Auf Grund der Kürze der Zeit von acht Tagen hätte nämlich kein drittes Angebot einer weiteren Verwaltung eingeholt werden könne, so dass lediglich zwei Angebote vorgelegen haben. Die Wahl zwischen zwei Angeboten entspreche jedoch nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, es hätten mindestens drei vergleichbare Angebote vorliegen müssen. Die Kläger bestreiten, dass es nicht möglich gewesen wäre, ein weiteres Angebot einzuholen. Auch sei das Angebot der Firma G nicht vergleichbar gewesen, da dieses auf eine Laufzeit von fünf Jahren gezielt habe.

Die Kläger meinen, es habe auch keine Dringlichkeit im Sinne des § 24 Absatz 4 WEG n. F. bestanden, die eine Verkürzung der Einladungsfrist zugelassen hätte. Die Verwaltung hätte für einen Zeitpunkt im Januar einladen können und die Wohnungseigentümer hätten jemanden bestimmen können, der die Versammlung leitet. So sei es auch bei der Versammlung am 29.12.2020 geschehen. Im Übrigen greife die Regelung des Artikel 2 § 6 Absatz 1 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Covid19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht, wonach die Verwalterbestellung der Verwaltung ... l e. K über den 31.12.2020, fortgegolten hätte.

Die Kläger meinen weiterhin, dass die Einberufung in der Tiefgarage nicht zulässig sei, da diese einen ungeeigneten Ort darstellen würde. Zum Zeitpunkt der Wohnungseigentümerversammlung hätten 2,9 Grad Celsius geherrscht, wodurch schon ein Druck auf die Teilnehmer entstanden sei. Auch spreche gegen den Beschluss zu TOP 4 der Wohnungseigentümerversammlung vom 29.12.2020, dass der Beschluss zu TOP 8 der Eigentümerversammlung vom 15.12.2020 nicht aufgehoben wurde, so dass die Hausverwaltung E... GmbH noch bestellt gewesen sei. Im Übrigen würde ich es sich bei der Firma G... auch nicht um einen zertifizierten Verwalter nach § 26 a WEG n. F. handeln.

Die Kläger beantragen daher,

den Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 29.12.2020  
der Wohnungseigentümergeinschaft ... 54 in  
45131 Essen für ungültig/nichtig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte meint, dass die Verwalterbestellung der Verwaltung ... e. K. zum 31.12.2020 geendet sei. Daher habe eine Eilbedürftigkeit für die Abkürzung der Ladungsfrist vorgelegen. Auf Grund der Kürze der Zeit habe kein weiteres Angebot eingeholt werden können. Weiterhin seien von der amtierenden Verwalterin drei weitere in Essen und Umgebung ansässige Hausverwaltungen nach der Absage der Hausverwaltung E... GmbH angerufen worden, um ein weiteres Angebot für eine Verwaltung zu erhalten. Nachdem die amtierende Verwalterin diese Hausverwaltung über die von den Klägern initiierten gerichtlichen Verfahren informiert habe, seien diese Verwaltungen nicht bereit gewesen, ein Angebot abzugeben. Auch der Wohnungseigentümer R... habe zehn Hausverwaltungen in Essen und Umgebung angefragt und habe, nachdem er die gerichtlichen Verfahren genannt habe, keine Angebote erhalten, so behauptet die Beklagte. Daher sei es auch bei der Einhaltung der Ladungsfrist nicht möglich gewesen, ein weiteres Angebot einzuholen. Die Beklagte meint, die amtierende Verwalterin hätte nicht für einen Zeitraum nach ihrer Bestellung im Jahr 2021 einladen können. Sie meint, dass die Tiefgarage ein geeigneter Versammlungsort gewesen wäre und meint weiterhin, dass die zwei bei der Versammlung vorliegenden Angebote auch vergleichbar gewesen seien.

Bezüglich des weitergehenden Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist zulässig und begründet.

Die Klageerhebungs- und Klagebegründungsfristen des § 45 WEG n. F. wurden eingehalten.

Der Beschluss zu TOP 4 der Wohnungseigentümerversammlung vom 29.12.2020 entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und war daher für ungültig zu erklären. Der Beschluss leidet an einem Einberufungsmangel, da die Einberufungsfrist von drei Wochen des § 24 Absatz 4 WEG n. F. nicht eingehalten

wurde. Es liegt auch kein Fall der Dringlichkeit vor, so dass diese Frist nicht abzukürzen war. Die Verwalterbestellung der Bestellung i. d. R. e. K. endete zwar qua Bestellungsbeschluss am 31.12.2020. Die Verwaltung i. d. R. ist jedoch unstreitig nicht abberufen worden, so dass gemäß Artikel 2 § 6 Absatz 1 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Covid19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht die Verwalterbestellung über den 31.12.2020 hinauswirkte. Es ist auch kein neuer Verwalter durch die Verwalterbestellung vom 15.12.2020 zu TOP 8 der Hausverwaltung E. R. GmbH erfolgt, da die Hausverwaltung E. R. GmbH nach dem unstreitigen Sachvortrag die Bestellung zwar zunächst angenommen hat, das Amt aber vor Beginn des Beststellungszeitraums mit Mail vom 18.12.2020 sodann niedergelegt hat. Diese Niederlegung war auch wirksam, da selbst eine unberechtigte Amtsniederlegung sofort wirksam ist (vergleiche Bärmann, § 26, Randnummer 274). Zum 01.01.2021 war demnach kein neuer Verwalter bestellt, bevor der streitgegenständliche Beschluss gefasst wurde und die damals amtierende Verwalterin i. d. R. e. K. zur streitgegenständlichen Wohnungseigentümersammlung einberufen hat und sie selber war auch nicht abberufen. Zum Zeitpunkt der Einladung war sie daher auch über den 01.01.2021 hinaus als gültige Verwalterin einzustufen.

Daher gab es keinen Grund, die Einberufungsfrist auf acht Tage abzukürzen. Es galt vielmehr die Einberufungsfrist von drei Wochen, die durch die Einberufung verkürzt wurde. Es ist auch von der Kausalität dieses Einberufungsmangels für die Beschlussfassung auszugehen. Nach ständiger Rechtsprechung wird die Ursächlichkeit eines formellen Beschlussmangels für das Beschlussergebnis wiederlegbar vermutet, so dass eine Ungültigkeitserklärung dann ausscheidet, wenn mit Sicherheit, nicht nur mit hoher Wahrscheinlichkeit, feststeht, dass der jeweilige Beschluss auch bei ordnungsgemäßer Verwaltung ebenso gefasst worden wäre. Die beklagten Wohnungseigentümer müssen darlegen und beweisen, dass das Beschlussergebnis hierauf nicht beruht (vergleiche Bärmann, § 23, Randnummer 185).

Dieses hat die Beklagte weder dargelegt, noch bewiesen. Unstreitig lagen bei der Beschlussfassung vom 29.12.2020 nur zwei Angebote für eine Verwalterbestellung vor, nämlich das der Firma G. R. und das der Firma E. R. GmbH. Ein Beschluss über eine Verwalterbestellung entspricht jedoch nur dann

ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn mindestens drei Alternativangebote vorliegen, zwischen denen die Wohnungseigentümer wählen können (vergleiche LG Dortmund, Urteil vom 14.06.2016, Aktenzeichen: 1 S 455/15; Herberger/Martinek/Rüssmann, § 26, Randnummer 18). Die Beklagte hat zum einen selber vorgetragen, dass auf Grund der Kürze der Zeit zwischen Einladung und Durchführung der Versammlung keine weiteren Angebote eingeholt werden konnten. Weiterhin hat sie hierzu vorgetragen, dass die Verwaltung drei weitere Verwalter angefragt habe, die jedoch auf Grund der laufenden und durchgeführten gerichtlichen Verfahren die Verwaltung abgelehnt hätten. Auch der Wohnungseigentümer R. hätte zehn Verwaltungen angefragt, die allesamt unter Bezug auf die gerichtlichen Verfahren abgelehnt hätten. Selbst wenn dieser bestrittene Vortrag zutreffend wäre, so hat die Beklagte hierdurch nicht den Beweis geführt, dass die Verkürzung der Ladungsfrist nicht dafür ursächlich ist, dass nicht noch ein weiteres Angebot hätte eingeholt werden können. Zum einen ist die Anfrage von drei weiteren Verwaltern seitens der Verwaltung bereits nicht ausreichend. In Essen und Umgebung gibt es eine Vielzahl von Verwaltungen, so dass noch weitere Verwaltungen hätten angefragt werden müssen. Auch der Vortrag, dass der Eigentümer Ried zehn Verwaltungen angefragt hat, ist hier nicht ausreichend. Dies vor dem Hintergrund, dass die Wohnungseigentümer zu TOP 14 der Wohnungseigentümerversammlung vom 25.08.2020 beschlossen haben, dass die Eigentümer sich um die Einholung von Angeboten einzelner Verwalterfirmen kümmern sollen. Es wurde hier nicht beschlossen, dass dies lediglich der Wohnungseigentümer R. sein soll. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer längeren Ladungsfrist andere Wohnungseigentümer, so auch die Kläger, weitere Angebote von Verwaltern erhalten hätten, zumal dann auch die Feiertage um Weihnachten und Silvester verstrichen gewesen wären.

Unabhängig von dem Umstand, dass die Kläger selber bei der streitgegenständlichen Wohnungseigentümerversammlung anwesend waren, steht nicht mit hinreichender Sicherheit fest, dass der streitgegenständliche Beschluss auch bei ordnungsgemäßer Einberufung ebenso gefasst worden wäre. Es kann gerade nicht ausgeschlossen werden, dass bei Einhaltung der dreiwöchigen Einberufungsfrist weitere Angebote von Verwaltern vorgelegen hätten. Der Beschluss war daher bereits auf Grund des Einberufungsmangels für ungültig zu erklären.

Der Beschluss wäre aber auch bei Einhaltung der Einberufungsfrist für ungültig zu erklären, da er auf Grund des Umstandes, dass nur zwei Angebote vorlagen, gerade nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Insoweit kann auf die obigen Ausführungen Bezug genommen werden.

Der Klage war daher vollumfänglich stattzugeben.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91 Absatz 1, 708 Nummer 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 3.000 € festgesetzt.

#### **Rechtsbehelfsbelehrungen:**

a)

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder

b) 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 (oder Postanschrift: 44127 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.

b)

Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Essen statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Essen, Zweigertstr. 52, 45130 Essen, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt 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 (BGBl. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite [www.justiz.de](http://www.justiz.de).

Schlüter

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Essen

