

**Abschrift**

20 C 30/21



Verkündet am 08.06.2022

Humpf, Justizbeschäftigte (mD)  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

**Amtsgericht Bottrop**

**IM NAMEN DES VOLKES**

**Urteil**

In dem Verfahren

Vert.:	Frist not.		KZV KfA	Mdt.:
RA	<b>EINGEGANGEN</b>			Kannt- nis.
SB	13. JUNI 2022			Rück- spr.
Rück- spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt			Zan- lung
zdA				Ste- lung.

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft

an dem beteiligt sind:

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Straße  
89, 46236 Bottrop,

gegen

Wohnungseigentümergeinschaft

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter:

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop  
im schriftlichen Verfahren mit einer Schriftsatzeinreichungsfrist bis zum 18.05.2022  
durch den Richter am Amtsgericht Rohlfiing

für Recht erkannt:

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 25.10.2021 zu

- TOP 1 (Hausgeldabrechnung 2020),
- TOP 2 (Wirtschaftsplan 2020/2021) und
- TOP 4 (Beauftragung eines Gutachters)

werden für ungültig erklärt.

Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagten wird nachgelassen, die  
Vollstreckung durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des zu  
vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Kläger zuvor  
Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

#### **Tatbestand:**

Die Klägerin – der Kläger ist inzwischen verstorben – ist Mitglied der  
Wohnungseigentümergeinschaft “f 183-185“ in Bottrop. Die  
Rechtsverhältnisse der Eigentümer untereinander sind geregelt durch die  
Teilungserklärung vom 18.01.1988. Am 25.10.2021 fand eine  
Eigentümerversammlung statt, deren Ergebnisse in der Niederschrift vom 09.11.2021  
(Bl. 8 - 11 der Akten) festgehalten sind. Unter TOP 1 wurde die Abrechnungsspitze  
der Hausgeldabrechnung 2020 beschlossen, unter TOP 2 der Wirtschaftsplan 2021.  
Gegenstand von TOP 4 war die Durchfeuchtungsproblematik im Kellerbereich. Man  
beschloss die Beauftragung eines Sachverständigen zur Ursachenaufklärung.

Die Kläger haben an der Versammlung nicht teilgenommen. Deren mit Vollmacht  
ausgestatteter Parteivertreter wurde von den anwesenden Eigentümern zur  
Teilnahme nicht zugelassen. Die Kläger fühlen sich dadurch in ihren  
Eigentümerrechten verletzt und beantragen,

die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom, 25.10.2021 zu TOP 1 (Hausgeldabrechnung 2020), TOP 2 (Wirtschaftsplan 2020/2021) und TOP 4 (Beauftragung eines Gutachters) für ungültig zu erklären, hilfsweise deren Nichtigkeit festzustellen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Teilnahmerechte der Kläger seien nicht verletzt worden. Sie verweist auf die Vereinbarung in § 16 Abs. 2 der Gemeinschaftsordnung. Danach seien die Eigentümer berechtigt, über die Vertretung auf einer Versammlung durch externe Personen mit Stimmenmehrheit zu entscheiden.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

#### **Entscheidungsgründe:**

Die Beschlussklage ist zulässig und begründet. Die angefochtenen Beschlüsse waren schon deshalb für unwirksam zu erklären, weil das Beschlussverfahren mit Mängeln behaftet war. Diese liegen darin, dass der Prozessbevollmächtigte der Kläger als deren Vertreter unter Verstoß gegen Treu und Glauben von der Teilnahme an der Wohnungseigentümerversammlung vom 25.10.2021 ausgeschlossen wurde. Dieser Ausschluss stellt nämlich einen schweren Eingriff in den unantastbaren Kernbereich der Mitgliedschaftsrechte der Kläger dar, dessen Folge die Anfechtbarkeit sämtlicher nach dem Ausschluss gefasster Beschlüsse ist.

I. Grundsätzlich ist die rechtsgeschäftliche Vertretung eines Wohnungseigentümers in einer Versammlung zulässig (vgl. nur Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 24 Rdnr. 82; Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rdnr. 87). Aus diesem Grunde war der Prozessbevollmächtigte der Kläger als wirksam bevollmächtigter Dritter berechtigt, an der Versammlung vom 25.10.2021 teilzunehmen und das Stimmrecht der Kläger auszuüben. Daran ändert auch die in der Gemeinschaftsordnung unter § 16 Abs. 2 vereinbarte Vertreterklausel nichts. Richtig ist zwar, dass die Beschränkung der Vertretungsmöglichkeit auf einen bestimmt bezeichneten Personenkreis durch Vereinbarung in der Teilungserklärung zulässig ist. Das entspricht einhelliger Auffassung in Literatur und Rechtsprechung (s. nur BGH NJW 1987, 650; NJW 1993, 1329; BayObLG NJW-RR 1997, 463; Jennißen,

aaO, § 25 Rdnr.106), der sich das Gericht anschließt. In Ausnahmefällen ist es aber auch nach dieser Auffassung den Wohnungseigentümern nach Treu und Glauben verwehrt, sich auf die vereinbarte Vertretungsklausel zu berufen, nämlich dann, wenn die Vertretungsbeschränkung für den oder die betroffenen Eigentümer aufgrund besonderer Umstände im Einzelfall nicht tragbar ist (vgl. nur BGH NJW 1987, 650; OLG Hamm, ZMR 2003, 51; Bärmann, aaO, § 25 Rn. 89; Jennißen, aaO, § 25 Rdnr. 110). Ein solcher Fall liegt hier vor.

II. Es steht fest, dass die hochbetagten Kläger nicht in der Lage waren, an der Versammlung teilzunehmen. Zu dieser Feststellung bedarf es trotz Bestreitens der Beklagtenseite keiner Beweisaufnahme. Der Kläger war zum Zeitpunkt der Versammlung schwer erkrankt und ist an dieser Krankheit am 30.03.2022 verstorben. Die unter Betreuung stehende Klägerin ist unstreitig seit dem 11.07.2021 vollstationär in einem Pflegeheim untergebracht. Beide Eheleute waren daher nicht in der Lage, von der in der Gemeinschaftsordnung erlaubten Möglichkeit, den Ehepartner in die Versammlung zu schicken, Gebrauch zu machen. Die in der Gemeinschaftsordnung weiterhin vereinbarte Möglichkeit, sich durch einen anderen Wohnungseigentümer oder durch den Verwalter vertreten zu lassen, war den Kläger nicht zumutbar. Denn in einer willensbildenden Wohnungseigentümersversammlung haben die Kläger einen Anspruch darauf, auch argumentativ vertreten zu sein. Denn es ist aus verschiedenen Vorverfahren gleichen bzw. umgekehrten Rubrums gerichtsbekannt, dass die Rechtsauffassungen der Kläger von denen der anderen Eigentümer abweichen und die Beeinflussung der Meinungsbildung durch einen – andersdenkenden – Eigentümer oder Verwalter wenig Erfolg versprochen hätte. Die Kläger waren daher berechtigt, ihren Prozessbevollmächtigten mit ihrer Vertretung in der Versammlung zu betrauen.

III. Der rechtswidrige Teilnahmeausschluss des Prozessvertreters der Kläger reicht für die Ungültigerklärung der angefochtenen Beschlüsse aus. Auf eine hypothetische Kausalität des Verfahrensmangels im Hinblick auf die Beschlussergebnisse kommt es nicht an. Das folgt aus der Schwere des Eingriffs in die unantastbaren Mitgliedschaftsrechte der ausgeschlossenen Kläger, gegen den auf andere Weise nachträglicher Rechtsschutz in der Regel nicht zu halten ist (vgl. BGH ZWE 2011, 123; .

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

Der Streitwert wird auf 10.000,00.EUR festgesetzt.

**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.

Rohlfing