

1 S 40/22

196 C 142/21
Amtsgericht Essen



Verkündet am 30.08.2022

als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

Landgericht Dortmund
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit



der WEG

Essen, gesetzlich vertreten durch Hausverwaltung

Beklagten und Berufungsklägerin,

Prozessbevollmächtigter: Herr Rechtsanwalt Frank Dohrmann,
Essener Str. 89, 46236 Bottrop,

gegen

1. Frau ...
2. Herrn ...

Kläger und Berufungsbeklagten,

Prozessbevollmächtigte zu 1, 2: Rechtsanwälte

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund auf die mündliche Verhandlung vom 30.08.2022 durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Bünnecke, die Richterin am Landgericht Stelzig und den Richter Krüger

für **Recht** erkannt:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Essen vom 04.02.2022 abgeändert:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe:

I.

Von der Darstellung eines Tatbestandes sieht die Kammer gemäß §§ 313 a, 544 Abs. 2, 540 Abs. 1, Abs. 2 ZPO ab.

II.

Die Berufung hat im vollen Umfang Erfolg.

Die angefochtenen Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 30.09.2021 widersprechen nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

1.

Soweit die Kläger rügen, dass die Einladung zu einer Eigentümerversammlung durch eine nichtberechtigte Person erfolgt sei sowie die Ansicht vertreten, dass durch Anwesenheit einer dritten Person der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit in der Eigentümerversammlung vom 30.09.2021 verletzt worden sei, führen derartige Formalmängel entgegen der von den Klägern vertretenen Ansicht nicht zur Nichtigkeit der in dieser Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse, sondern lediglich zu deren Anfechtbarkeit (vgl. BGH, Urteil vom 20.07.2012 – V ZR 235/11; Spielbauer/Then, WEG, 3. Auflage, § 24 Rn. 11, § 23 Rn. 30; Bärmann/Merle, 18. Auflage, § 23, Rn. 180 ff, wie vor § 24 Rn. 74).

2.

Soweit die Kläger innerhalb der gesetzlichen Anfechtungsfristen rügen, dass die Einladung durch eine unberechtigte Person erfolgt sei, hat die Anfechtungsklage im Ergebnis keinen Erfolg.

a)

Es kann dabei erstinstanzlich und maßgeblich auch zweitinstanzlich das diskutierte Problem dahingestellt bleiben, ob die ehemalige Verwaltung M i berechtigt gewesen ist, zur Eigentümerversammlung am 30.09.2021 einzuladen.

Selbst wenn zu Gunsten der Kläger unterstellt wird, dass die Einladung durch eine nicht mehr zur Einladung berechtigte Person – hier durch die alte Verwaltung Mi i – erfolgt ist, fehlt es bei dem gerügten Formalmangel sowohl im Hinblick auf die Beschlussfassung zur Wahl einer neuen Verwaltung als auch im Hinblick auf die

Bevollmächtigung eines Eigentümers, den Vertrag stellvertretend für die Eigentümer zu unterzeichnen, an der notwendigen Kausalität des Mangels.

b)

Die Kammer ist überzeugt, dass der formale Einberufungsmangel sich nicht kausal auf das Beschlussergebnis ausgewirkt hat. Soweit bei einem feststehenden Formalmangel nach herrschender Meinung die Kausalität zwar grundsätzlich vermutet wird, hat die Beklagte die Kausalität indes widerlegt.

Es handelt sich auch nicht um einen Mangel, der so relevant ist, dass sich jegliche Kausalitätserwägungen verbieten (vgl. LG Frankfurt 2-13 S 75/20 in ZWE 2022, 225 mit Anm. Fridolin Bartholome unter Bezugnahme auf BGH NJW 2012, 3571 = ZWE 2012, 429)

aa)

Die Eigentümer hätten kein anderes Beschlussergebnis gefasst, denn die WEG war zu diesem Zeitpunkt verwalterlos. Die von den Eigentümern gewünschte Bestellung eines Verwalters hätte erfolgen müssen, gerade auch vor dem Hintergrund, dass eine von den Eigentümern im Anschluss an die Verwaltung M... zunächst bestellte Verwaltung G... gemäß rechtskräftigem Urteil des Amtsgerichts Essen in einer Parallelsache nicht wirksam bestellt worden war.

Die Rechtskraft dieses Urteils ist im Laufe des August 2021 eingetreten. Es ist offensichtlich, dass die Eigentümer die Wohnungseigentümergeinschaft nicht verwalterlos lassen sein wollten. Im Hinblick auf die Beschlussfassung selbst ist die Kammer davon überzeugt, dass auch eine anderweitige Beschlussfassung in einer ordnungsgemäß einberufenen Eigentümerversammlung unter Korrektur des Einladungsmangels zu keinem anderen Ergebnis geführt hätte. Die von den Klägern favorisierte Verwaltung, die sie selbst als viertes Angebot zur Abstimmung gestellt haben, haben die Eigentümer mit 10 von anwesenden 10 Stimmen einstimmig abgelehnt. Die nunmehr gewählte Verwaltung hat hingegen die Mehrheit von 8 Ja-Stimmen bei nur zwei Enthaltungen auf sich vereinigt. Gegenstimmen gab es nicht. Sachliche Einwände gegen den Bestellungsbeschluss haben die Kläger nicht vorgebracht, so dass der Beklagten (selbst bei Annahme eines Formalmangels) aufgrund des fehlenden Sachvortrags der Kläger, was die anwesenden Eigentümer von der Beschlussfassung abgebracht hätte, eine Widerlegung nicht möglich gewesen wäre. Die Kläger haben nicht vorgetragen, was sie an Argumenten gegen die Bestellung der jetzigen Verwaltung vorgetragen hätten. Im Gegenteil ergibt sich aus dem Schreiben vom 30.09.2021, dass es den Klägern auf eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den Vorschlägen zur Verwalterwahl überhaupt nicht ankam, weil sie ausweislich des vor

der Versammlung persönlich übergebenen Schreibens vom 30.09.2021 bereits jegliche Mitwirkung abgelehnt haben.

bb)

Soweit die Kläger nunmehr vorbringen, dass sie im Hinblick auf den Formalmangel nicht an der Abstimmung teilgenommen haben und insbesondere der Kläger zunächst zur Versammlung erschienen war, diese dann aber vor dem eigentlichen Beginn der Versammlung wieder verlassen hatte, ohne die Anwesenheitsliste gegenzuzeichnen, weil ihm verwehrt worden sei, zu den angebotenen Hausverwaltungen Stellung zu nehmen um ggf. eine andere Entscheidung herbeizuführen, verfängt diese Rüge nicht.

(1)

Ausweislich des Protokolls ist es den Klägern nicht verwehrt worden, zu den einzelnen Hausverwaltungen Stellung zu nehmen und ggf. eine andere Entscheidung herbeizuführen. Der Kläger hatte ausweislich des Protokolls ausweislich des Schriftsatzes vom 29. November 2021 die Eigentümerversammlung „nur“ auf Grund der Anwesenheit der Hausverwaltung M. . . verlassen, weil sie nicht berechtigt gewesen sei, zu einer Eigentümerversammlung einzuladen und deshalb auch ihre Mitarbeiterin, Frau S. . . , zu Unrecht anwesend gewesen sei. Aus seinem eigenen Vortrag ist nicht ersichtlich, dass er durch Frau S. . . / als Mitarbeiterin der Verwaltung Müller-Henkel daran gehindert worden ist, eine Stellungnahme abzugeben. Im Gegenteil ergibt sich aus dem Protokoll, dass ein Schreiben der Kläger vom 30.09.2021 verlesen worden ist und Frau S. . . auch über die von den Klägern zur Wahl gestellte Verwaltung hat abstimmen lassen.

(2)

Soweit die Kläger in einem weiteren Schriftsatz vorgetragen haben, dass durch Frau S. . . als Mitarbeiterin der Hausverwaltung M. . . versucht worden sei, dem Kläger sein Mitwirkungsrecht zu entziehen, mit der ihrer Ansicht nach unrichtigen Behauptung, dass sie diesen vom Gemeinschaftseigentum verweisen könne und dem Kläger deshalb jegliche Einflussnahme genommen worden sei, lässt sich das aus dem Protokoll nicht ersehen. Nach dem Protokoll hat er vor dem eigentlichen Beginn der Eigentümerversammlung die Eigentümerversammlung bereits verlassen. Soweit er nach dem insoweit ebenfalls vom Protokoll abweichenden Vortrag der Beklagten die Eigentümerversammlung zunächst nicht verlassen hatte, sondern wegen störenden Verhaltens von der Versammlungsleitung darauf hingewiesen worden war,

dass er sich zunächst beruhigen solle und sich zunächst vor dem Versammlungsraum beruhigen und anschließend wieder der Versammlung teilnehmen könne, ist der Kläger diesem erstinstanzlichen Vortrag der Beklagten nicht mehr entgegengetreten. Deshalb kann dahin gestellt bleiben, dass die Parteien das Vorfeld zur und den eigentlichen Ablauf der Eigentümerversammlung zunächst voneinander abweichend dargestellt haben. Jedenfalls sind die für den Umstand, dass eine zur Anfechtung berechtigende Handlung der Versammlungsleitung stattgefunden hat, darlegungs- und beweisbelasteten Kläger beweisfällig geblieben. Zum Beweis haben sie sich lediglich auf das Zeugnis der weiteren Eigentümer laut der Anwesenheitsliste zur Versammlung berufen. Dieser Beweisantritt war indes evident unzureichend, weil sich aus der Anwesenheitsliste zur Eigentümerversammlung keine ladungsfähigen Anschriften ergeben.

Im Übrigen ist nicht ersichtlich und auch nicht vorgetragen, dass die Versammlungsleitung auf die Abstimmung oder die Erörterung Einfluss genommen hat. Der Versammlungsleitung waren keine Vollmachten der nicht erschienenen Eigentümer erteilt worden, so dass die Versammlungsleitung noch nicht einmal stellvertretend abgestimmt hat. Aus dem Protokoll ergibt sich auch nicht, dass die Versammlungsleitung sich für oder gegen eine Verwaltung ausgesprochen hat, zumal sie selbst nicht mehr zur Wahl stand.

(3)

Des Weiteren haben die Kläger im Schriftsatz vom 29. November 2021 hierzu noch abweichend vorgetragen, in dem sie behauptet haben, dass der Kläger nur auf Grund der Anwesenheit von Frau S die Versammlung verlassen habe.

Nicht aber haben sie in diesem Schriftsatz mitgeteilt, was indes für die rechtliche Beurteilung nicht unerheblich gewesen wäre, dass der Kläger durch Frau S daran gehindert worden sei, sein Mitwirkungsrecht auszuüben. Das ist im Hinblick auf die Wichtigkeit dieses Vortrages nicht nachzuvollziehen, genauso wenig ist nachzuvollziehen, dass die Kläger davon abgesehen haben, einen Protokollberichtigungsantrag zu stellen.

3.

Soweit die Kläger einen Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit rügen, weil die Mitarbeiterin der ehemaligen Verwaltung, Frau S, als Versammlungsleiterin an der Versammlung teilgenommen hat, verfangen auch diese Rügen nicht.

Auch hier kann dahingestellt bleiben, ob die Anwesenheit der Mitarbeiterin der Verwaltung, Frau S.; einen Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit darstellt und bei einem Verstoß dagegen auf die Anfechtung, die in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse materiell für unwirksam zu erklären wären.

a)

Zunächst ist zu berücksichtigen, dass die Eigentümer sich auch in Ansehung der Erklärung der Kläger vom 30.09.2021, die den Eigentümern verlesen worden ist, dafür ausgesprochen haben, Frau S. als Versammlungsleiterin zu bestimmen und darüber einen einstimmigen Beschluss gefasst haben. Damit haben sie – weil sich der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit der Versammlung aus dem Prinzip ordnungsmäßiger Verwaltung ableitet – zulässigerweise mit einem einstimmigen Mehrheitsbeschluss die Teilnahme von Frau S. als Dritte einstimmig genehmigt. Sie haben damit zum Ausdruck gebracht, dass – selbst wenn die alte Verwaltung nicht mehr berechtigt gewesen sein sollte, die Versammlung zu leiten – sie jedenfalls Frau S. als dritter Person die Leitung der Versammlung übertragen haben. Dies ist auch möglich (vgl. Bärmann/Merle, 18. Auflage, § 24 Rn. 102, 102 a, 102 b, 103).

b)

Eine Inzidentprüfung, ob der Geschäftsordnungsbeschluss zur Versammlungsleitung durch Frau S. ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, lässt vorliegend keinen Verstoß gegen den Grundsatz ordnungsmäßiger Verwaltung erkennen. Die Beschlüsse zur Bestellung der Verwaltung und auch die Ermächtigung für einen Eigentümer, den Verwaltervertrag zu unterzeichnen, entsprechen ordnungsmäßiger Verwaltung. Insoweit hatte die Kammer bereits zu II. 2. ausgeführt, dass sich etwaige Formalmängel nicht kausal ausgewirkt haben (vgl. zum Kausalitätserfordernis vgl. Spielbauer in Spielbauer/Then, 3. Auflage, § 24 Rn. 11; Bärmann/Merle, § 24 Rn. 74).

4.

Soweit die Klage meint, dass die Bestellung und auch der Beschluss für die Unterschrift unter dem Verwaltervertrag unter Berücksichtigung der Regelung im Verwaltervertrag nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen habe, weil bestimmte Passagen des Verwaltervertrags der Teilungserklärung sowie dem Gesetz widersprechen, führt auch dieser Einwand nicht zum Erfolg der Berufung.

Die Beklagte hat bereits erstinstanzlich und inhaltlich zutreffend darauf hingewiesen, dass die Wirksamkeit von Klauseln oder einzelner vertraglicher Gestaltungen in einem Verwaltervertrag nicht im Rahmen einer Anfechtung der Verwalterbestellung

überprüft werden kann, sondern bei Anwendung des Vertrages im Verhältnis zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und dem Verwalter vorzunehmen ist (vgl. BGH, V ZR 278/17). Soweit die Berufungserwiderung auf ein Urteil des Landgerichts Frankfurt vom 27.09.2017, 2-13 S 49/16 Bezug nimmt, ist das von der zuvor zitierten Entscheidung des BGH aufgehoben und zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen worden.

III.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 10, 713, 544 Abs. 2 ZPO.

Bünnecke

Stelzig

Krüger