

I.

196 C 142/21



Ver.:	Frist not.		RA	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN			Kart-nr.
SB	09. FEB. 2022			Rück-spr.
Rück-spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt			Zahl-ung
zdA				Stell-ungn.

Amtsgericht Essen
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

.....

Kläger,

Prozessbevollmächtigte

gegen

Wohnungseigentümergeinschaft,

Essen,
Beklagte,

Prozessbevollmächtigter: Herr Rechtsanwalt Frank Dohrmann,
Essener Straße 89, 46236 Bottrop,

hat das Amtsgericht Essen
auf die mündliche Verhandlung vom 04.02.2022
durch die Richterin am Amtsgericht Lagoudis

für Recht erkannt:

Die Beschlüsse zu den Tagesordnungspunkten 4 und 5 der
Wohnungseigentümergeinschaft

.in der Wohnungseigentümerversammlung vom 30. September 2021 werden für ungültig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits hat die Beklagte zu tragen.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die jeweiligen Vollstreckungsschuldner*innen dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die jeweiligen Vollstreckungsgläubiger*innen zuvor Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils vollstreckbaren Betrages leisten.

Tatbestand:

Die Kläger sind Sondereigentümer in der Liegenschaft der Beklagten in Essen.

Zunächst war Verwalterin der Beklagten die Firma [redacted]. Diese legte zum 31.12.2020 ihr Verwalteramt nieder. Frau S [redacted] ist Mitarbeiterin der Hausverwaltung M [redacted].

Am 29.12.2020 bestellten die Eigentümer die Firma G [redacted] zum Verwalter. Mit rechtskräftigem Urteil des Amtsgerichts Essen vom 24.06.2021 wurde die Verwalterbestellung der Firma G [redacted] aufgehoben. Eine Bestellung der Hausverwaltung M [redacted] erfolgte nicht.

Die Hausverwaltung M [redacted] lud dann mit Schreiben vom 01.09.2021 zur Eigentümerversammlung am 30.09.2021 ein. Die Einladung selber wurde am 07.09.2021 vorab per Mail durch den Eigentümer Ried versendet und später per Post übermittelt.

Die Versammlung fand am vorgenannten Datum statt und Frau S [redacted] leitete diese. Es handelte sich nicht um eine Generalversammlung. Insgesamt waren 807,59/1.000-stel Miteigentumsanteile vertreten.

In der Versammlung beschlossen die Eigentümer unter Tagesordnungspunkt (im Folgenden: TOP) 4 die Bestellung der Hausverwaltung J [redacted] zum Verwalter. Der Beschluss lautet:

"Bestellungen einer neuen Hausverwaltung für die Zeit ab 01.10.2021 (Bestellzeitraum ergibt sich aus dem jeweiligen Angebot)

Herr Sch. [redacted] hat allen Eigentümern das Vertragsangebot der Fa. S [redacted] Immobilienmanagement GmbH vom 27.09.2021 am 29.09.2021 und erneut ein abweichendes Angebot am 30.09.2021 per E-Mail übermittelt. Dieses Angebot reicht

er vor Versammlungsbeginn als Tischvorlage; dieses Angebot wird als Anlage zu der Versammlungs-Niederschrift genommen.

Folgende Angebote liegen vor:

1. Immobilienverwaltung G

Die Eigentümer lehnen die Verwalterbestellung der Fa. G ab. Der Beschluss wurde abgelehnt mit 0 Ja-Stimmen, mit 0 Enthaltungen und mit 10 Nein-Stimmen

2.J.

Die Eigentümer beschließen, die Fa. J ab 01.10.2021 bis 30.09.2022 (gemäß Vertrag) zur Verwalterin zu bestellen, den Verwaltervertrag abzuschließen und Verwaltervollmacht zu erteilen. Der Beschluss wurde mehrheitlich angenommen mit 8 Ja-Stimmen (Eheleute Herr , Eheleute , Frau Herr , Herr , Frau :), mit 2 Enthaltungen (Frau , Herr) und mit 0 Nein-Stimmen

3.Hausverwaltung !

Die Eigentümer lehnen die Verwalterbestellung der Fa. I ab. Der Beschluss wurde mehrheitlich abgelehnt mit 8 Nein-Stimmen (Eheleute , Herr , Eheleute , Frau , Herr Schlinkheider, Herr Barczewski, Frau Schmidt-Galbenis), mit 2 Ja-Stimmen (Frau , Herr i) und mit 0 Enthaltungen

4. S

Die Eigentümer lehnen die Verwalterbestellung der Fa. S ab. Der Beschluss wurde abgelehnt mit 0 Ja-Stimmen, mit 0 Enthaltungen und mit 10 Nein-Stimmen".

Unter TOP 5 der Versammlung wurde der Eigentümer B bevollmächtigt, den Vertrag „stellvertretend für die Eigentümer“ zu unterzeichnen. Der Beschluss hierzu lautet wörtlich:

"Beschlussantrag: Bevollmächtigung eines Eigentümers, den Vertrag stellvertretend für die Eigentümer zu unterzeichnen. Der Eigentümer B wird bevollmächtigt, den Verwaltervertrag sowie die Verwaltervollmacht mit der J zu unterzeichnen. Beschluss: einstimmig angenommen".

Wegen der weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung wird auf das Protokoll vom 30.09.2021, Anlage K2 Bl. 4 ff. d.A., Bezug genommen.

Die Kläger sind der Ansicht, die Beschlussfassung entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Weder Frau S: noch die Firma Hausverwaltung M seien zum Zeitpunkt der Einladung zu einer Eigentümerversammlung ermächtigt gewesen, auch nicht der Eigentümer . Vielmehr sei zu diesem Zeitpunkt gar keine Hausverwaltung mehr vorhanden gewesen. Warum nunmehr die alte Hausverwaltung Mi noch einmal auftrat, sei nicht nachvollziehbar. Die Verwalterstellung lebe auch zu Zeiten der Pandemie nicht wieder auf. Damit habe nicht nur die falsche Person eingeladen, es sei auch noch ein dritte Person in der Versammlung anwesend gewesen. Das Gebot der Nichtöffentlichkeit sei verletzt worden. Die Kausalität dieser Mängel für die fehlerhafte Beschlussfassung werde vermutet. Unrichtig sei es auch, wenn die Beklagte behauptet, die Kläger hätten auf der Versammlung keine Einwände erhoben. Dies ergebe sich bereits aus dem Protokoll. Dort ist -unstreitig - Folgendes protokolliert: „Herr Sch verlässt vor Versammlungsbeginn die Versammlung und überreicht Frau S das Schreiben vom 30.09.2021 (von G Sch unterzeichnet). Dieses Schreiben wird von Frau S: laut verlesen und als Anlage zu der Versammlungsniederschrift genommen.“

Die Kläger beantragen,

die Beschlüsse zu Tagesordnungspunkt 4 und 5 der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft Essen, vom 30.09.2021 für ungültig/ nichtig zu erklären.

Die beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte ist der Ansicht, dass die richtige Person zur Versammlung einberufen habe. Der Miteigentümer sei im Übrigen nur Bote gewesen. Die Hausverwaltung M sei auf Grund von § 6 Abs. 1 COVMG kraft Gesetzes zum Zeitpunkt der Einberufung auch Verwalterin gewesen. Ungeachtet dessen sei es den Klägern allerdings verwehrt, sich auf einen Verstoß gegen die Nichtöffentlichkeit nach Treu und Glauben zu berufen, wenn die Anwesenheit einer angeblich dritten Person nicht gerügt werde.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet.

Die Kläger haben die Klage innerhalb der nach § 45 WEG erforderlichen Fristen erhoben und begründet.

Die streitgegenständlichen Beschlüsse waren für ungültig zu erklären, weil sie an formellen Fehlern leiden. Die Einberufung einer Versammlung richtet sich vorliegend nach § 24 WEG. Die Versammlung ist grundsätzlich von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einzuberufen (BR-Drs. 168/20, 63). § 24 Abs. 1 WEG weist die Erfüllung der Einberufungspflicht im Rahmen der internen Zuständigkeitsverteilung zwischen den Organen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dem Verwalter zu.

Die hier tätig gewordene ehemalige Verwalterin Hausverwaltung M: war zum Zeitpunkt der Einberufung nach Auffassung des Gerichts jedoch nicht mehr bestellte Verwalterin der hiesigen Beklagten. Ist der Verwalter noch im Zeitpunkt der Ladung, aber nicht mehr zum Zeitpunkt der Versammlung im Amt, ist die Ladung ordnungsmäßig (OLG Köln NZM 1998, 920). Ein nicht wirksam bestellter, nicht mehr bestellter (BayObLG NJW-RR 1992, 910; OLG Stuttgart NJW-RR 1986, 315) oder vor der Einladung abberufener Verwalter ist hingegen nicht zur Einberufung berechtigt; auch dann nicht, wenn auf der Versammlung über seine erneute Bestellung beschlossen werden soll (OLG Köln NZM 1998, 920) oder der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates mit der Ladung einverstanden war (BayObLG NJW-RR 1992, 910 (911)). Dies war hier der Fall. Die Einladung datierte vom 01.09.2021, die Hausverwaltung M: hatte jedoch bereits am 31.12.2020 ihr Verwalteramt niedergelegt. Sie war daher nicht mehr bestellte Verwalterin.

Etwas anderes ergibt sich vorliegend auch nicht aus der Regelung des § 6 Abs. 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie lautet (Stand: 22.12.2020). Dort heißt es " (1) Der zuletzt bestellte Verwalter im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes bleibt bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt."

Danach bleibt der „zuletzt bestellte Verwalter“ bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt. Dies meint die Verwalter, deren Bestellungszeit nach dem 1.4.2020 abläuft. Die Bestellung endete hier mit der Niederlegung des Amtes durch die Verwalterin am 31.12.2020, also nach dem maßgeblichen Zeitraum. Diese ist auch nicht etwa unbeachtlich, weil sie zur Unzeit erfolgte, denn zuvor war eine neue Verwaltung (Gottschling) bestellt worden am 30.12.2020.

§ 6 COVMG zwingt die jeweilige Verwalterin aber nicht, das Verwalteramt auszuüben. Sie ist daher berechtigt ihr Amt niederzulegen, so wie es auch hier

erfolgt ist. Nach Auffassung des Gerichts umfasst die Regelung des § 6 COVMG daher auch nicht einen solchen Fall, in dem die Verwalterin ihr Amt im maßgeblichen Zeitraum niederlegt. Das Amt lebt durch die Vorschrift nicht wieder auf. Da dem Wortlaut nach nur die Amtsbeendigung durch Zeitablauf oder Abberufung betroffen sind, greifen alle anderen Beendigungsgründe unverändert ein. Zweck der Vorschrift ist zudem, dass die Verwaltung der Gemeinschaft auch in Zeiten ermöglicht wird, in denen eine Eigentümerversammlung nicht zusammentreten kann (BT-Drs. 19/18110, 31). Eine Versammlung war vorliegend aber zudem möglich.

Auf die Entscheidung des OLG Hamm, Beschluss vom 05.08.2020, I-15 W 266/20 kommt es insoweit nicht an. Dort betraf es den Ablauf der Bestellung vor dem 01.4.2020.

Werden auf einer vom „Nicht-mehr-Verwalter“ einberufenen Versammlung Beschlüsse festgestellt und verkündet, leiden diese unter einem formellen Beschlussmangel und sind anfechtbar (OLG Köln OLGR 1998, 241; OLG Hamm WE 1993, 24 (25); KG OLGZ 1990, 421 BayObLG WuM 1990, 235).

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

Der Streitwert wird auf 3.000,00 EUR festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung

A) 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.

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.

Lagoudis

Eingegangen am: _____

Diese Entscheidung wurde zugestellt an:

_____ am: _____
 _____ am: _____

Vollstreckbare Ausfertigung ist erteilt

an: _____

Essen,

als Urkundsbeamter/als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle