



LANDGERICHT ESSEN

BESCHLUSS

In der Wohnungseigentumssache

betreffend die Liegenschaft R ... Gladbeck,

an der beteiligt sind:

1.

Eheleute ... und ... Gladbeck,
Antragsteller,

Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frank Dohrmann in Bottrop,

2.

... Essen,

3.

... und ...

4.

... Bottrop-Kirchellen,

5.

Rechtsanwalt Dr. ... 45130 Essen, als
Insolvenzverwalter über das Vermögen der Firma ...
GmbH, ... + Gladbeck,

zu 2. bis 5. Antragsgegner,

6.

Verwaltungs GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer
45964 Gladbeck,
als Verwalterin der Liegenschaft,

Verfahrensbevollmächtigter der Beteiligten zu 2. bis 4. und 6.: Rechtsanwälte
und 45964 Gladbeck,

hat die 9 Zivilkammer des Landgerichts Essen

am 06.07.2004

durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr. Middelberg, den Vorsitzenden
Richter am Landgericht Schalla und den Richter am Landgericht Dr. Vogel
beschlossen:

Auf die sofortige Beschwerde der Antragsteller vom 16. 04. 2004 wird der Beschluß
des Amtsgerichts Gladbeck vom 13. 04. 2004 - Aktenzeichen 18 UR II 41/03 - dahin
abgeändert, dass auch der in der Eigentümerversammlung vom 25. 09. 2003 unter
dem Tagesordnungspunkt 4 gefaßte Beschluß für unwirksam erklärt wird.

Die Antragsgegner tragen die Gerichtskosten der ersten und zweiten Instanz.
Die in beiden Instanzen entstandenen außergerichtlichen Kosten werden nicht
erstattet.

Der Beschwerdewert wird auf 9.000,-- € festgesetzt.

Gründe:

Die Beteiligten zu 1. bis 5. bilden die Eigentümergemeinschaft R
in
Gladbeck, die Beteiligte zu 6. ist die Verwalterin. In § 12 der Teilungserklärung vom

22.03.1972 ist festgesetzt worden, dass in Ergänzung des § 23 WEG bestimmt wird, dass zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung außer den dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich und das Protokoll vom Verwalter und von zwei von der Eigentümerversammlung bestimmten Wohnungseigentümern zu unterzeichnen ist. Am 25.09.2003 fand eine Eigentümerversammlung statt, an der die Eigentümer F. ... und S. ... anwesend waren, während sich die Eigentümerin E. ... von ihrem Ehemann Dr. E. ... vertreten ließ. Die Eigentümergeinschaft fasste mehrere Beschlüsse, unter TOP 8 fasste sie auch den Beschluss, dass Herr F. ... und Herr Dr. E. ... das Protokoll unterschreiben werden, was auch geschah.

Die Antragsteller haben die Beschlüsse dieser Eigentümerversammlung zu den TOP 4, 7 und 8 angefochten. Hinsichtlich des in der Beschwerdeinstanz nur noch streitgegenständlichen TOP 4 haben sie behauptet, dass der Beschluss der Eigentümer unwirksam sei, weil Dr. E. ... und nicht ein zweiter Eigentümer das Protokoll unterschrieben hat.

Sie haben beantragt,

die Beschlüsse zu den TOP 4, 7 und 8 der Eigentümerversammlung vom 25.09.2003 für unwirksam zu erklären und die Kosten des Verfahrens der Verwalterin aufzuerlegen.

Die Antragsgegner und die Verwalterin haben beantragt,

die Anträge zurückzuweisen.

Sie haben behauptet, Dr. E. ... habe als Vertreter seiner Ehefrau auch für sie das Protokoll unterzeichnen können. Diese Ansicht beruhe auf der Überlegung, dass alle Eigentümer sich von ihrem Ehegatten vertreten lassen könnten, und in einem solchen Fall sei kein Eigentümer anwesend, der das Protokoll unterschreiben könnte.

Das Amtsgericht hat mit Beschluss vom 13.04.2004 den Beschluss zu TOP 7 der Eigentümerversammlung vom 25.09.2003 für nichtig erklärt und im übrigen die Anträge zurückgewiesen. Zur Begründung für die in der Beschwerdeinstanz noch

streitgegenständliche Abweisung des Antrages zu TOP 4 hat es ausgeführt, Herr Dr. E habe das Protokoll unterschreiben dürfen, weil er seine Ehefrau vertreten habe.

Die Antragsteller haben gegen diesen Beschluss sofortige Beschwerde eingelegt. Sie behaupten, sämtliche Kosten einschließlich der außergerichtlichen Kosten seien der Verwalterin aufzuerlegen.

Sie beantragen,

den angefochtenen Beschluss insoweit aufzuheben, soweit TOP 4 nicht für ungültig erklärt worden ist.

Die Antragsgegner und die Verwalterin beantragen,

die sofortige Beschwerde zurückzuweisen.

Sie wiederholen ihren erstinstanzlichen Vortrag.

Die sofortige Beschwerde ist innerhalb der Frist des § 22 FGG eingelegt worden und zulässig und im wesentlichen auch begründet. Der in der Beschwerdeinstanz noch streitgegenständliche Beschluss zu TOP 4 betrifft die Beantragung der Zwangsversteigerung der beiden Wohnungen der Antragsteller. In § 12 der Teilungserklärung vom 22.03.1972 ist festgelegt, dass in Ergänzung des § 23 WEG bestimmt wird, dass zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung außer den genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich und das Protokoll von zwei von der Eigentümerversammlung bestimmten Wohnungseigentümern zu unterzeichnen ist. Diese Bestimmung der Teilungserklärung ist hier verletzt worden, da nur der Eigentümer F. das Protokoll unterzeichnet hat, während der ebenfalls unterzeichnende Dr. E kein Eigentümer ist, sondern lediglich als Vertreter der Eigentümerin E auf der Eigentümerversammlung zugegen war. Der Verstoß gegen diese Bestimmung der Teilungserklärung macht den Beschluss zu TOP 4 anfechtbar (BGH NJW 1997, 2956). Die Auffassung der Antragsgegner, Dr. E habe deswegen das Protokoll unterzeichnen können, weil er als Vertreter der Eigentümerin E anwesend gewesen sei, verkennt folgendes: Frau Dr. E

konnte ihren Ehemann nur im Rahmen ihrer Rechtsmacht bevollmächtigen; die in § 12 der Teilungserklärung aufgestellten Gültigkeitsvoraussetzungen eines Eigentümerbeschlusses stehen demgegenüber nicht in der Rechtsmacht der Eigentümerin E..., so dass eine Bevollmächtigung durch Frau E... insoweit nichts bewirken kann. Die von den Antragsgegnern aufgeworfene Frage, wie zu verfahren ist, wenn sich alle Eigentümer von ihren Ehegatten vertreten lassen, braucht hier nicht entschieden zu werden, da auf der Eigentümerversammlung vom 25.09.2003 zwei Eigentümer anwesend waren, nämlich die Eigentümer F... und S....

Unbegründet ist die Beschwerde aber insoweit, als die Antragsteller alle Kosten, auch die außergerichtlichen Kosten der Verwalterin aufbürden wollen. Richtig ist zwar, dass der Bundesgerichtshof in NJW 1997, 2956 bei dem auch hier vorliegenden Protokollierungsfehler die Kosten der Verwalterin auferlegt hat. Die Kammer hat demgegenüber zu berücksichtigen, dass die Entscheidung zu TOP 7 bereits vom Amtsgericht rechtskräftig entschieden wurde und dass das Amtsgericht diese Entscheidung nicht mit dem Protokollierungsfehler begründet, sondern diesen ausgeschlossen hat. Da somit der Beschluss zu TOP 7 rechtskräftig nicht auf dem Protokollierungsfehler beruht, kann die Kammer dem Verwalter den Protokollierungsfehler nicht vorwerfen. Das hat zur Folge, dass nach § 47 WEG alle Gerichtskosten der beiden Instanzen den Antragsgegnern aufzuerlegen ist. Es bleibt bei der Regel des § 47 Satz 2 WEG, wonach außergerichtliche Kosten in beiden Instanzen nicht erstattet werden.

Der Beschwerdewert wurde auf 9.000,00 EUR festgesetzt. Der Beschluss der Eigentümer zu TOP 4 betraf die Beantragung der Zwangsversteigerung für zwei Wohnungen der Antragsteller. Der Geschäftswert bei Anfechtung von Eigentümerbeschlüssen, deren Gegenstand die Einleitung eines Verfahrens auf Entziehung des Wohnungseigentums ist, beträgt in der Regel 20 Prozent des Verkehrswertes (Bärmann-Pick-Merle, WEG, 9. Auflage 2003, § 48 Randnummer 20). Da die Parteien den Verkehrswert der beiden Wohnungen nicht mitgeteilt haben, hat die Kammer den Wert für beide Wohnungen auf zusammen 45.000,00 EUR geschätzt. 20 Prozent hiervon sind 9.000,00 EUR.

Rechtsbehelfsbelehrung in WEG-Sachen:

Gegen diese Entscheidung ist das Rechtsmittel der sofortigen weiteren Beschwerde gegeben, wenn die Entscheidung auf einer Verletzung des Gesetzes beruht. Diese sofortige weitere Beschwerde ist beim Amtsgericht Gladbeck, Landgericht Essen oder Oberlandesgericht Hamm einzulegen, und zwar schriftlich oder zu Protokoll des Rechtspflegers. Erfolgt die Einlegung schriftlich, muss das Schriftstück von einem Rechtsanwalt unterzeichnet sein. Das Rechtsmittel muss binnen zwei Wochen ab Zustellung der Entscheidung bei einem der vorbezeichneten Gerichte eingehen.

Vorsitzender Richter am LG
Dr. Middelberg ist infolge
Urlaubes ortsabwesend
und kann deshalb den
Beschluss nicht
unterschreiben
04.08.2004
gez. Dr. Vogel

Vors. Richter am LG
Schalla ist infolge
Urlaubes ortsabwesend
und kann deshalb den
Beschluss nicht
unterschreiben.
04.08.2004
gez. Dr. Vogel

gez. Dr. Vogel

Ausgefertigt

(Grimberg)

Justizangestellte

als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

