



## LANDGERICHT DUISBURG

### Beschluss

11 T 314/04

verkündet am 23.03.2005

30 II 36/04 – Amtsgericht Mülheim an der Ruhr

In der Wohnungseigentumssache

der Eheleute *[Name]* und *[Name]*, 45473  
Mülheim an der Ruhr,

Antragsteller und Beschwerdeführer

Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Str. 89,  
46236 Bottrop

g e g e n

- 1.) die übrigen Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft *[Name]*  
*[Name]*, 15473 Mülheim an der Ruhr
- 2.) Hausverwaltung *[Name]*, 45477 Mülheim an der Ruhr,  
als Verwalterin

Antragsgegner und Beschwerdegegner

Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwältinnen *[Name]* und *[Name]*,  
*[Name]*, 45478 Mülheim an der Ruhr

hat die 11. Zivilkammer des Landgerichts Duisburg  
auf die mündliche Verhandlung vom 23.02.2005  
durch die Richterinnen am Landgericht Garthmann-Ressing und Dr. Hattstein  
und den Richter am Landgericht Lüttgen

b e s c h l o s s e n:

Auf die Beschwerde der Antragsteller wird der Beschluss des Amtsgerichts  
Mülheim an der Ruhr vom 24.09.04 - 30 II 36/04 – abgeändert und wie folgt  
insgesamt neu gefasst:

Die in der Eigentümerversammlung vom 10. März 2004 gefassten Beschlüsse  
zu TOP 5, TOP 7, TOP 12, TOP 14 bis 16 werden für ungültig erklärt.

Die Kosten des Verfahrens werden der Antragsgegnerin zu 2) auferlegt.

Außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 7.061,44 € festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

Die Antragsteller bilden zusammen mit den Antragsgegnern zu 1) die  
Wohnungseigentümergeinschaft des Hauses F... in  
Mülheim, bei der Antragsgegnerin zu 2) handelt es sich um die Verwalterin des  
Objektes.

Am 10. 03.04 fand unter Mitwirkung der Antragsteller eine Eigentümerversammlung  
statt. Die Antragsteller haben zunächst die Ungültigkeitserklärung der in dieser  
Versammlung gefassten Beschlüsse zu TOP 3, TOP 5, TOP 7, TOP 11, TOP 12,  
TOP 14 – TOP 16 und zu TOP 18,2 begehrt, ihre Anträge zu TOP 3 und 18,2 aber in  
der mündlichen Verhandlung vom 3.09.04 nicht aufrechterhalten.

Mit Schriftsatz vom 17.09.04 haben sie zudem klargestellt, dass die Beschlussanfechtungen nur noch mit der nicht ordnungsgemäßen Unterzeichnung des Protokolls begründet werde. Sie berufen sich insoweit auf die Teilungserklärung, in der unter § 10 Nr. 9 ( Bl. 16 d.A.) bestimmt ist, dass zur Gültigkeit eines Beschlusses dessen Protokollierung notwendig ist und das Protokoll außer vom Versammlungsleiter von einem oder zwei von der Versammlung bestimmten Wohnungseigentümer zu unterzeichnen ist.

Im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 10.03.04 heißt es diesbezüglich zu TOP 18.2 ( BL 32 d.A.): „ Die Wohnungseigentümer baten, dass nach Möglichkeit der Beiratsvorsitzende und der Stellvertreter das Protokoll unterzeichnen.,,

Das Amtsgericht hat den Antrag der Antragsteller bezogen auf TOP 7 ( erneute Bestellung der Verwalterin) durch Teilbeschluss zurückgewiesen. Hinsichtlich des Sach- und Streitstandes sowie der Begründung der amtsgerichtlichen Entscheidung wird auf die Gründe des angefochtenen Teilbeschlusses vom 24. 09. 2004 ( Bl. 126 ff d.A.) verwiesen.

Die Antragsteller begehren die Aufhebung des amtsgerichtlichen Beschlusses.

I. Die Antragsteller beantragen,

den Beschluss des Amtsgerichts Mülheim vom 24.09.2004 aufzuheben und den Beschluss der Eigentümergeinschaft vom 10.03.2004 zu TOP 7 für ungültig zu erklären.

Die Antragsgegner beantragen,

die Beschwerde zurückzuweisen.

Die Antragsteller verteidigen den amtsgerichtlichen Beschluss und nehmen dabei im wesentlichen auf ihre früheren Ausführungen Bezug.

Am 08.02.05 fand eine weitere Eigentümerversammlung statt, in der die von den Antragstellern angefochtenen Beschlüsse erneut gefasst wurden. Das Protokoll wurde von zwei gewählten Eigentümern unterschrieben.

## II.

Die sofortige Beschwerde ist zulässig und insbesondere fristgerecht eingelegt worden. Auf Grund der in der letzten Eigentümerversammlung vom 08.02.05, in der durch Zweitbeschlüsse die von den Antragsgegnern angefochtenen Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 10.03.04 bestätigt worden sind, ist auch nicht das Rechtsschutzbedürfnis der Antragsteller hinsichtlich der Beschwerde entfallen, da diese Beschlüsse noch nicht bestandkräftig geworden sind.

Die Beschwerde hat auch in der Sache Erfolg, der Teilbeschluss des Amtsgerichts Mülheim war aufzuheben und der Beschluss zu TOP 7 für ungültig zu erklären.

Das Amtsgericht hätte bereits nicht durch Teilbeschluss entscheiden dürfen, da die Voraussetzungen für eine Teilentscheidung nicht vorlagen. Auch soweit die Antragsteller den Beschluss zu TOP 7 angefochten haben, war der Rechtsstreit ebenso wie hinsichtlich der weiteren angefochtenen Beschlüsse noch nicht entscheidungsreif. Soweit das Amtsgericht über die anderen Anträge noch nicht entschieden hat, weil die Antragsteller deren Anfechtung mit einer nicht den notwendigen Anforderungen entsprechenden Protokollierung begründet haben und der Gegenseite dazu eine Stellungnahmefrist zu gewähren war, traf dies auch für den Beschluss zu TOP 7 zu.

Die Antragsteller berufen sich insoweit zu Recht darauf, dass die Protokollierung des Beschlusses nicht den nach der Teilungserklärung erforderlichen Anforderungen entspricht. Der angefochtene Beschluss ist daher für ungültig zu erklären.

Die Teilungserklärung enthält in § 10 Nr. 9 die Bestimmung, dass zur Gültigkeit eines Beschlusses dessen Protokollierung notwendig ist, und das Protokoll vom Versammlungsleiter sowie von einem oder zwei von der Eigentümerversammlung bestimmten Wohnungseigentümern zu unterzeichnen ist. Eine solche Bestimmung ist wirksam mit der Folge, dass ein Verstoß hiergegen den Beschluss anfechtbar macht ( BHGZ 136, 187).

Das Protokoll vom 10.03.04 ist von dem Beiratsvorsitzenden und seinem Stellvertreter unterschrieben worden. Es fehlt jedoch an einer Bestimmung dieser beiden Personen zur Unterschriftsleistung seitens der Eigentümergemeinschaft entsprechend der Teilungserklärung. Eine solche Bestimmung hat durch einen

entsprechenden Beschluss der Eigentümergemeinschaft zu erfolgen. Dies ist jedoch im vorliegenden Fall nicht geschehen. Im Protokoll heißt es lediglich unter TOP 18.2 : „ die Wohnungseigentümer baten, dass nach Möglichkeit...„ Nach dem Wortlaut handelt es sich hierbei lediglich um eine unverbindliche Bitte der Eigentümer, der kein ausdrücklicher Beschlusscharakter zukommt. Auch aus den vorgelegten Protokollen früherer Eigentümerversammlungen ergibt sich, dass auch in früheren Zeiten keine Beschlussfassung bezüglich der Unterschriftsleistung erfolgte. Selbst wenn die Wohnungseigentümer entgegen des Wortlautes des Protokolls einen entsprechenden Beschluss einstimmig, wie von den Antragsgegnern behauptet , gefasst hätten, wäre dieser mangels Bestimmtheit nicht wirksam. Es ergibt sich nämlich aus dem Wortlaut nicht, wer das Protokoll konkret unterschreiben soll. Zwar sind der Beiratsvorsitzende und sein Stellvertreter bestimmbar, gewählt wurden nach dem Protokoll der Eigentümerversammlung zu TOP 6 Herr Kilian und Herr Imandt, fraglich ist jedoch, wie der Begriff „ nach Möglichkeit„ auszulegen ist. Dies kann nämlich einmal so verstanden werden, nach Möglichkeit beide , oder nach Möglichkeit die Beiden aber eventuell auch jemand anderes, oder auch nur Einer, wobei dann unklar bleibt, wer von den Beiden zu unterschreiben hat. Eine eindeutige Bestimmung, wer das Protokoll zu unterschreiben hat, wie es die Teilungserklärung vorsieht, ist jedenfalls dem Protokoll nicht zu entnehmen. Darüber hinaus entspräche auch ein Beschluss, wonach der in der Versammlung gewählte Beirat und sein Stellvertreter das Protokoll zu unterschreiben haben, nicht den Anforderungen der in der Teilungserklärung geforderten Form, da nach dieser ein oder zwei Wohnungseigentümer zur Unterschriftsleistung bestimmt werden müssen. Zum Zeitpunkt der Eigentümerversammlung am 10.03.04 waren jedoch sowohl Herr Imandt wie auch Herr Kilian wie sich aus dem Protokoll ergibt noch nicht Wohnungseigentümer, der jeweilige Verkauf der Eigentumswohnung sollte erst am 1.04.04 erfolgen, die notwendige Eintragung ins Grundbuch erfolgte wahrscheinlich noch später.

### III.

Da, wie bereits dargelegt, die vom Amtsgericht noch beabsichtigte Überprüfung der Ungültigkeit wegen fehlerhafter Protokollierung hinsichtlich der weiteren angefochtenen Beschlüsse, die noch nicht beschieden wurden, eventuell zu einem dem Teilbeschluss widersprechenden Ergebnis führen würde, lag hinsichtlich des

Teilbeschlusses noch keine Entscheidungsreife vor, jedoch ist nunmehr nach entsprechender Stellungnahmemöglichkeit der Antragsgegner im Rahmen des Beschwerdeverfahrens ohne weiteres eine Entscheidung über den gesamten Rechtsstreit möglich. Wenn der Beschluss zu TOP 7 in Anbetracht der Nichteinhaltung der erforderlichen Form der Protokollierung ungültig ist, gilt dies auch für sämtliche weiteren in der Versammlung vom 10.03.04 gefassten Beschlüsse, soweit sie von den Antragstellern angefochten wurden. Im Interesse der Prozesswirtschaftlichkeit hielt es die Kammer daher für sachdienlich, ausnahmsweise über den Teil des Streitgegenstandes zu entscheiden, der noch im ersten Rechtszug anhängig ist. Angesichts des Umstandes, dass die Heranziehung des noch in 1. Instanz anhängigen Teils auch mit den Parteien in der mündlichen Verhandlung vom 23.02.05 erörtert wurde, ohne dass diesem Vorgehen widersprochen wurde, ist darüber hinaus von deren Einverständnis mit der Entscheidung des gesamten Streitgegenstandes durch das Beschwerdegericht auszugehen.

Es waren somit auch die Beshlüsse zu TOP 3, 12, 14 - 16 für ungültig zu erklären.

#### IV.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG. Es erschien der Kammer angemessen, im vorliegenden Fall der Verwalterin als Antragsgegnerin zu 2) die Gerichtskosten aufzuerlegen, da sie die Kosten des Beschlussanfechtungsverfahrens schuldhaft veranlasst hat, indem sie dadurch, dass sie nicht darauf hingewirkt hat, dass eine ordnungsgemäße Protokollierung der Beschlüsse entsprechend der Teilungserklärung erfolge, ihre vertragliche Verpflichtung verletzt hat. Ein Grund, der die ausnahmsweise Erstattung außergerichtlicher Kosten gem. § 47 Satz 2 WEG rechtfertigt, ist nicht ersichtlich.

V.

Der Geschäftswert folgt aus § 48 Abs. 3 WEG, wobei, da die Kammer über den gesamten Rechtsstreit entschieden hat, der Wert für das gesamte Verfahren festgesetzt werden mußte. Die Kammer setzt den Wert daher mit 7061,44 € an, und zwar hinsichtlich der von den Antragsgegnern angefochtenen Beschluss zu TOP 3 ( Jahresabrechnung) mit 921,44 €, da sich aus dem Zusammenhang ergibt, dass Streit nur hinsichtlich einer Dachreparatur besteht, zu TOP 7 (Verwaltervertrag) mit 5.940,00 € ( 6 WE x 16,50 € x 12 Monate) und zu TOP 12, 14,15 und 16 mit je 50,00 e an.

### Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Entscheidung kann die

#### **sofortige weitere Beschwerde**

eingelegt werden. Sie ist nur zulässig, wenn der Wert der begehrten Abänderung für den Beschwerdeführer 750,- EUR übersteigt.

Die sofortige weitere Beschwerde ist

#### **innerhalb einer Frist von zwei Wochen,**

die mit Zustellung der Entscheidung beginnt, bei dem Amtsgericht Mülheim, dem Landgericht Duisburg oder dem Oberlandesgericht Düsseldorf entweder durch Einreichung einer von einem Rechtsanwalt unterzeichneten Beschwerdeschrift oder zur Niederschrift des Rechtspflegers eines der genannten Gerichte einzulegen. Die Frist wird nur durch den Eingang der Beschwerdeschrift bei einem der genannten Gerichte bzw. durch die Erklärung zur Niederschrift des Rechtspflegers eines der genannten Gerichte gewahrt.

Die Beschwerde kann nur darauf gestützt werden, dass die Entscheidung auf einer Verletzung gesetzlicher Vorschriften beruht, § 27 FGG.

Garthmann-Ressing

Dr. Hattstein

Lüttgen

Ausgefertigt  
  
 Justizangestellte  
 als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

