



LANDGERICHT ESSEN

BESCHLUSS

In der Wohnungseigentumssache
betreffend die Schwechater Str. 38 in Gladbeck

an der beteiligt sind:

1.

Klaus-Jürgen [Name], 45966 Gladbeck,
Antragsteller,

Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte [Name], [Name],
[Name], 42103 Wuppertal,

2.

[Name], 45968 Gladbeck,

3.

[Name], 45964 Gladbeck,

4.

[Name], 45966 Gladbeck,

Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dohrmann in Bottrop,

5.

[Name] und [Name], 45966 Gladbeck,

6.

[Name], 45966 Gladbeck,

7.

8. Herrmann, Rechtsanwalt, Dür. 00, 45966 Gladbeck,

8.

9. Herrmann, Rechtsanwalt, Dür. 00, 45966 Gladbeck,

9.

10. Verwaltung Wuppertal AG, vertr.d.d.Vorstand A. B., am 11. 12. 03, 42103 Wuppertal,

Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte K. B., am 11. 12. 03, 42103 Wuppertal,

10.

sämtliche übrigen Wohnungs- und Teileigentümer der oben genannten Liegenschaft mit Ausnahme der Beteiligten zu 1) bis 9), namentlich aufgeführt in anliegender Eigentümerliste,

Antragsgegner,

Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt K. B., am 11. 12. 03, 40227 Düsseldorf,

11.

12. Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH, vertr.d.d.Geschäftsführer, Herr K. B., am 11. 12. 03, 47809 Krefeld,

als Verwalterin der Liegenschaft,

hat die 9. Zivilkammer des Landgerichts Essen
am 15.10.2004

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

Die sofortige Beschwerde der Antragsgegner - mit Ausnahme von Frau G., Eheleute D., Herrn K., Herrn K., Herrn K., Herrn C. und Herrn C. - vom 06. 05. 2004 und der TRV Treuverwaltung GmbH vom 06. 05. 2004 gegen den Beschluß des Amtsgerichts Gladbeck vom 30. 03. 2004 - Aktenzeichen 18 UR II 65/03 - werden zurückgewiesen.

Die Hilfsanträge der oben an erster Stelle genannten Antragsgegner vom 06. 05. 2004 werden zurückgewiesen.

Die im Beschwerdeverfahren entstandenen Gerichtskosten tragen die oben an erster Stelle genannten Antragsgegner und die TRV Treuverwaltung GmbH.

Außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Der Beschwerdewert wird auf 30.000,-- € festgesetzt.

Gründe:

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft Schwechater Str. 38 in Gladbeck. Sie sind der Teilungserklärung des Notars Naß vom 06.09.1984 unterworfen. In dessen § 10 Abs. 9 ist bestimmt:

„In Ergänzung des § 23 WEG wird bestimmt, dass zur Gültigkeit eines Beschlusses der Eigentümerversammlung außer den dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist. Das Protokoll ist vom Verwalter und von einem von der Eigentümerversammlung bestimmten Wohnungs-/Teileigentümer zu unterzeichnen.“ Am 24.11.2003 fand eine Eigentümerversammlung statt, die unter den TOP 6 und 7 Beschlüsse betreffend die Gesamtwohngeldabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2002, den Umlageschlüssel für das Wirtschaftsjahr 2002, den Gesamtwirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2004 und den Umlageschlüssel für das Wirtschaftsjahr 2004 betrafen. Das Protokoll ist von dem Versammlungsleiter Klein und dem Miteigentümer R. unterzeichnet worden, wobei aber

letzterer nicht von der Eigentümergemeinschaft zur Unterzeichnung bestimmt worden war.

Der Beteiligte zu 1) hat die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 24.11.2003 zu den TOP 6 und 7 angefochten. Er hat behauptet, die Beschlüsse seien aus bestimmten - von ihm im einzelnen dargestellten - materiellen Gründen unwirksam. Sie seien aber auch ungültig, weil die Wohnungseigentümer, die das Protokoll unterzeichnet hätten, nicht ordnungsgemäß nach der Teilungserklärung bestimmt worden seien.

Er hat beantragt,

1.
die Beschlüsse der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 24.11.2003 zu TOP 6 und TOP 7 für ungültig zu erklären,
2.
den Antragsgegnern die Verfahrenskosten aufzuerlegen.

Diesen Anträgen haben sich die Beteiligten zu 2) bis 9) angeschlossen.

Die Beteiligten zu 10) haben beantragt,

1.
die Anträge zurückzuweisen,
2.
festzustellen, dass die in der Versammlung vom 24.11.2003 gefassten anfechtbaren und hier angefochtenen Beschlüsse durch den Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 11.03.2003 zu TOP 3 zur Gültigkeit nach § 10 Teilungserklärung wirksam von dem Miteigentümer Herr [Name], Geschäftsführer der [Firma] Immobilien GmbH, unterzeichnet wurden, nachdem der Miteigentümer Herr [Name], (Geschäftsführer der Firma [Firma] Immobilien GmbH) nach § 10 Teilungserklärung zur Unterzeichnung der Niederschrift der Versammlung vom 20.08.2003 nachträglich bestimmt und

seine damalige Unterschrift unter die Niederschrift der Versammlung vom 24.11.2003 genehmigt wurde,

hilfsweise,

den Miteigentümer H. [Name], Geschäftsführer der [Name] Immobilien GmbH, nach § 10 Teilungserklärung zur Unterzeichnung der Niederschrift der Versammlung vom 24.11.2003 nachträglich zu bestimmen und seine damalige Unterschrift vom 27.12.2003 gerichtlich zu genehmigen,

weiter hilfsweise,

den Miteigentümer Rechtsanwalt R. [Name], [Adresse], 45966 Gladbeck zur Unterzeichnung des Protokolls vom 24.11.2003 gerichtlich zu bestimmen,

äußerst hilfsweise,

einen auf der Versammlung vom 24.11.2003 anwesenden anderen Miteigentümer zur Unterzeichnung der Niederschrift gerichtlich zu bestimmen.

Die Beteiligten zu 1) bis 9) haben beantragt,

den Widerantrag sowie die Hilfswideranträge zurückzuweisen.

Die Beteiligten zu 10) haben die Eigentümerbeschlüsse ihrem materiellen Inhalt nach verteidigt. Sie haben darüber hinaus behauptet, die Eigentümerversammlung habe am 11.03.2004 beschlossen, dass R. [Name] nachträglich in der Eigentümerversammlung vom 11.03.2004 zur Unterschrift ermächtigt würde. In der selben Eigentümerversammlung sei auch beschlossen worden, dass das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 24.11.2003 von den damals anwesenden Miteigentümern D. [Name] und K. [Name] unterschrieben werden dürfe, was auch geschehen sei. Eine Kostenlast des Verwalters könne nicht angenommen werden.

Das Amtsgericht hat mit Beschluss vom 30.03.2004 die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom 24.11.2003 zu den TOP 6 a, 6 b, 7 a und 7

b für ungültig erklärt, die Wideranträge zurückgewiesen und bestimmt, dass die Gerichtskosten von der Beteiligten zu 11) zu 5/6 und von den Beteiligten zu 10) zu 1/6 zu tragen sind und dass die Beteiligte zu 11) die außergerichtlichen Kosten der Beteiligten zu 1) bis 10) zu 5/6 zu tragen hat. Zur Begründung hat es ausgeführt, zu Beginn der Versammlung sei kein Miteigentümer zur Protokollunterzeichnung bestimmt worden, und diese Bestimmung habe nicht später nachgeholt werden können.

Gegen diese Entscheidung haben die Beteiligten zu 10) und 11) sofortige Beschwerden eingelegt.

Sie wiederholen und vertiefen den erstinstanzlichen Vortrag der Beteiligten zu 10) und behaupten, eine Kostenbelastung des Verwalters komme nicht in Betracht, da es Sache der Gemeinschaft bleibe, ob sie den Verwalter wegen des Schadens in Regress nehme. Im übrigen stehe auch der Verwaltervertrag einer kostenmäßigen Belastung entgegen.

Sie beantragen,

1.

nach ihren erstinstanzlichen Anträgen zu entscheiden,

2.

festzustellen, dass die in der Versammlung vom 24.11.2003 gefassten anfechtbaren und hier angefochtenen Beschlüsse zu TOP 6 a und 6 b, sowie 7 a und 7 b durch den Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 11.03.2003 zu TOP 3 zur Gültigkeit nach § 10 Teilungserklärung wirksam von dem Miteigentümer H. [Name], Geschäftsführer der [Name] Immobilien GmbH, unterzeichnet wurden, nachdem der Miteigentümer H. [Name] (Geschäftsführer der Firma [Name] Immobilien GmbH) nach § 10 Teilungserklärung zur Unterzeichnung der Niederschrift der Versammlung vom 20.08.2003 am 11.03.2004 nachträglich bestimmt und seine damalige Unterschrift unter die Niederschrift der Versammlung vom 20.08.2003 genehmigt wurde,

hilfsweise

den Miteigentümer H. [REDACTED], Geschäftsführer der [REDACTED] Immobilien GmbH, nach § 10 Teilungserklärung zur Unterzeichnung der Niederschrift der Versammlung vom 24.11.2003 nachträglich zu bestimmen und seine damalige Unterschrift gerichtlich zu genehmigen,

hilfsweise,

den Miteigentümer Rechtsanwalt R. [REDACTED], [REDACTED],
45966 Gladbeck zur Unterzeichnung des Protokolls vom 24.11.2003 gerichtlich zu bestimmen,

hilfsweise

einen auf der Versammlung vom 24.11.2003 anwesenden anderen Miteigentümer zur Unterzeichnung der Niederschrift gerichtlich zu bestimmen.

Die Beteiligten zu 1), 4) und 9) beantragen,

die sofortige Beschwerde zurückzuweisen.

Sie wiederholen und vertiefen ihr erstinstanzliches Vorbringen.

Die sofortigen Beschwerden sind innerhalb der Frist des § 22 FGG eingelegt worden und zulässig, aber nicht begründet. Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 24.11.2003 sind in dem vom Amtsgericht festgestellten Umfang unwirksam. § 10 der Teilungserklärung vom 06.09.1984 bestimmt, dass die Protokolle über die gefassten Beschlüsse vom Verwalter und von einem von der Eigentümerversammlung bestimmten Wohnungs- oder Teileigentümer unterzeichnet werden müssen. Diese Bestimmung geht über die in § 24 Abs. 6 WEG niedergelegte Protokollierungsform hinaus, indem nämlich verlangt wird, dass der unterzeichnende Eigentümer von der Eigentümerversammlung bestimmt worden sein muss, und in dem weiter festgesetzt worden ist, dass die verlangte Protokollierungsart zur Gültigkeit eines Beschlusses erforderlich ist. Solche Erschwernisse dürfen in der Teilungserklärung festgelegt werden (Bärmann-Pick-Merle, WEG, 9. Auflage 2003, § 24 Randnummer 118), und ein Verstoß gegen diesen erschwerten Protokollierungsmodus macht den Beschluss anfechtbar (BGH NJW 1997, 2956).

Diesem Protokollierungsmodus ist hier nicht genügt worden. Herr B... hat zwar das Protokoll unterschrieben, ist aber nicht von der Eigentümerversammlung dazu bestimmt worden. Eine Heilung des Mangels kann durch die nachträgliche Bestimmung eines Eigentümers in einer späteren Eigentümerversammlung oder durch das Gericht nicht erfolgen. Die von den Beschwerdeführern vorgebrachten Gründe - Weigerung eines von der Versammlung bestimmten Eigentümers, das Protokoll zu unterschreiben, oder nachträgliche Unmöglichkeit - betreffen nicht den hier vorliegenden Fall. Das Protokoll ist deshalb nicht unterzeichnet worden, weil die Verwalterin zu Beginn der Versammlung versäumt hat, über die Bestimmung eines zur Unterzeichnung des Protokolls befugten Miteigentümers abstimmen zu lassen. Wollte man auch in diesem Fall die nachträgliche Bestimmung eines zur Unterzeichnung befugten Miteigentümers durch eine spätere Wohnungseigentümerversammlung oder das Gericht für zulässig halten, würde die Bestimmung in der Teilungserklärung ihren Sinn verlieren und leerlaufen. Sinn der Bestimmung ist es, dass die an der konkreten Versammlung teilnehmenden Eigentümer eine Person ihres Vertrauens aus ihrer Mitte bestimmen, die das Protokoll unterzeichnen soll und nach Auffassung der Eigentümergemeinschaft die Gewähr dafür bietet, die Ordnungsgemäßheit der Protokollierung zu bestätigen. Das kann nicht dadurch erreicht werden, dass nachträglich eine von der ersten Eigentümerversammlung teilweise personenverschiedene zweite Versammlung die Bestimmung nachholt. Noch weniger kann ein gerichtlicher Beschluss die Willensbildung der Wohnungseigentümer ersetzen.

Zu Unrecht wenden sich die Beschwerdeführer auch dagegen, dass das Amtsgericht dem Verwalter Kosten auferlegt hat. Der Bundesgerichtshof hat in NJW 1997, 2956, 2957 die Auferlegung der Kosten auf den Verwalter mit der Begründung gebilligt, dass ein Berufsverwalter das Risiko einer Anfechtung meiden und dafür sorgen muss, dass die in der Teilungserklärung enthaltenen Bestimmungen über die Protokollierung von Beschlüssen eingehalten werden. Zu Unrecht verweisen die Beschwerdeführer demgegenüber auf den Verwaltervertrag. Denn dessen Regelungen sind nur für das Innenverhältnis von Bedeutung.

Die Beschwerdeführer müssen die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens tragen, da ihre Beschwerden unbegründet sind (§ 47 WEG). Die Erstattung der außergerichtlichen Kosten wurde nach der Regel des § 47 Satz 2 WEG nicht

angeordnet. Die Festsetzung des Beschwerdewertes folgt der unbeanstandet gebliebenen Geschäftswertfestsetzung durch die erste Instanz.

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.

gez. Dr. Middelberg

gez. Schalla

gez. Dr. Vogel