



Amtsgericht Essen

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

1. der Frau [Name]
2. des Herrn [Name]

Kläger,

Prozessbevollmächtigte zu 1, 2:
Rechtsanwälte [Name]

Essen,

gegen

die Wohnungseigentümergeinschaft [Name]
Essen,

Beklagte,

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

hat das Amtsgericht Essen
auf die mündliche Verhandlung vom 05.07.2022
durch die Richterin am Amtsgericht Lagoudis

für Recht erkannt:

117
Die Beschlüsse zu den Tagesordnungspunkten 2 (Neuwahl einer Hausverwaltung), 3 (Unterzeichnung des Verwaltervertrages und 4 (Wahl des Beirats) der Wohnungseigentümergeinschaft

4, 45131 Essen in der Wohnungseigentümersammlung vom 10. Februar 2022 werden für ungültig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits haben die Beklagten zu tragen.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die jeweiligen Vollstreckungsschuldner*innen dürfen die Vollstreckung durch Sicherungsleistung 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 der Straße 54 in Essen.

Mit Schreiben vom 10.01.2022 lud die Hausverwaltung J zu einer Eigentümersammlung am 10.02.2022 um 16 Uhr in die Büroräume der Hausverwaltung in Bochum ein. Wegen der genauen Einzelheiten der Einladung wird auf die Anlage K3, Bl. 9 d.A., Bezug genommen.

In dieser Versammlung vom 10.02.2022 beschlossen die Eigentümer unter Tagesordnungspunkt (im Folgenden Top) 2 die Firma J GmbH & Co. KG mit Wirkung zum 15.02.2020 als Verwalter zu bestellen. Unter Top 3 wurde der Eigentümer Herr B. bevollmächtigt, den Verwaltervertrag nebst Verwaltungsvollmacht zu unterzeichnen. Unter Top 4 wurden die Eigentümer S., Sch., R., Rö. und O. zu Beiräten gewählt. Den Vorsitz übernimmt Herr R.. Wegen der genauen Einzelheiten der Beschlussfassung wird auf das Protokoll vom 10.02.2022, Anlage K2, Bl. f d.A., Bezug genommen.

Die Kläger sind der Ansicht, dass weder Ort noch Zeit der Versammlung zumutbar seien. Dies teilten sie der Verwaltung unstreitig mit. Die Eigentümersammlung

solle am Ort der Liegenschaft oder in der Nähe stattfinden. 16:00 Uhr sei für beschäftigte Personen zudem zu früh. Der Beginn der Versammlung solle daher nicht vor 17.00 Uhr, besser aber ab 18.00 Uhr angesetzt werden. 118

Über die formell fehlerhafte Beschlussfassung hinaus rügen die Kläger zudem, dass die Bestellung widersprüchlich sei, weil einerseits eine Bestellung über zwei Jahre laufe, aber dann nur bis zum 31.12.2024. Die vorgelegten Angebote seien unzureichend, weil Verwalterverträge unstreitig nicht vorgelegt worden seien, sei keine Prüfung möglich. Zudem haben die Kläger - auch dies ist unstreitig - selbst ein Angebot vorgelegt. Über dieses sei keine Abstimmung erfolgt. Für die Wahl des Beirats fehle es zudem an einer hinreichend bestimmten Ankündigung in der Einladung, weil keine Personen genannt seien. Eine Annahme sei nicht möglich gewesen, weil überhaupt nur ein Eigentümer vor Ort anwesend war. Zudem sei die Stimmabgabe unklar und unwirksam.

Die Kläger beantragen,

die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 10.02.2022 zu Top 2 erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie sind der Ansicht, dass Bochum als unmittelbar angrenzende Stadt ermessenfehlerfrei gewählt worden sei. Die Angebot seien weiterhin gültig. Insoweit handele es sich auch nicht um veraltete Verwalterangebote, da anders als bei Handwerkerangeboten es sich vorliegend um ein Dauerschuldverhältnis über mehrere Jahre handele, sodass die Verwalter bereits bei Abgabe ihrer Angebote künftige Preissteigerungen einkalkuliert hätten. Der Beschluss sei auch nicht widersprüchlich, sondern eindeutig aufgrund der Angabe der Daten.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet.

Die Klage ist rechtzeitig nach § 46 WEG erhoben und dem Grunde nach begründet worden.

119 Die Beschlüsse waren für ungültig zu erklären, weil sie nicht den formellen Anforderungen der §§ 23, 24 WEG entsprachen.

Dabei kann dahinstehen, ob tatsächlich die Büroräume der Hausverwaltung in Bochum einen geeigneten Versammlungsort darstellen, weil dieser in der unmittelbar angrenzenden Stadt zu Essen verkehrstechnisch und nicht verkehrsunüblich zu erreichen ist.

Denn jedenfalls ist vorliegend die Versammlungszeit nicht ermessensfehlerhaft seitens der Verwalterin gewählt worden.

Welcher Versammlungstag und welche Versammlungszeit zu wählen sind, bestimmen originär die Wohnungseigentümer (s. a. LG Karlsruhe ZWE 2014, 93). Treffen die Wohnungseigentümer keine Regelung, hat der Einberufende Ermessen. Die Versammlungszeit muss verkehrsüblich und zumutbar sein (OLG Düsseldorf WuM 1993, 305). Eine Einberufung zur „Unzeit“ ist im Regelfall nicht zulässig (OLG Frankfurt NJW 1983, 398).

Dabei scheidet eine Versammlung am Vormittag oder frühen Nachmittag an Werktagen aus im Regelfall. Auch Samstage kommen in Betracht (OLG Zweibrücken WE 1994, 146). Sonn- und Feiertage scheiden nicht grundsätzlich aus (BayObLG NJW-RR 1987, 1362). Auf die Bedürfnisse Berufstätiger, Wohnungseigentümerversammlungen möglichst außerhalb der üblichen Dienstzeiten anzusetzen, ist Rücksicht zu nehmen. Die Anberaumung einer Versammlung vor 18 Uhr kann aber interessengerecht sein, etwa bei weiten Anfahrtswegen auswärtiger Wohnungseigentümer oder bei voraussichtlich mehrstündiger Dauer der Versammlung.

Diese Grundsätze hat die Verwalterin bei Anberaumung der Versammlung verletzt.

Vorliegend war zu beachten, dass hier Wohnungseigentümer - wie die Kläger - berufstätig sind und daher nicht um 16 Uhr teilnehmen konnten. Zudem waren nur drei Tagesordnungspunkte zu diskutieren und zu beschließen. Eine mehrstündige Versammlung war daher nicht zu erwarten. Ausweislich des Protokolls dauerte die Versammlung eine Stunde.

Die Kausalität eines formellen Beschlussmangels für das Beschlussergebnis wird widerlegbar vermutet, so dass eine Ungültigerklärung dann ausscheidet, wenn mit Sicherheit, nicht nur mit hoher Wahrscheinlichkeit feststeht, dass der jeweilige Beschluss auch bei ordnungsmäßigem Verfahren ebenso gefasst worden wäre. Für

die mangelnde Kausalität des Einberufungsmangels ist die Beklagte darlegungs- und beweispflichtig. Sie hat insoweit überhaupt nichts vorgetragen.

120

Auf die weiterhin gerügten Mängel kommt es daher vorliegend ebenfalls nicht mehr an.

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

Der Streitwert wird auf 5.000,00 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

121
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