



Amtsgericht Bochum
IM NAMEN DES VOLKES

Vert.:	Frist not.	KP/ KIA	MdL:
RA	EINGEGANGEN		Kenntnis.
SB	21. MRZ. 2023		Rückscr.
Rückscr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		Zahlung
zdA			Stellungn.

Urteil

In dem Rechtsstreit

des

Klägers,

Prozessbevollmächtigter:

Herr Rechtsanwalt Dohrmann, Frank,
Essener Str. 89, 46236 Bottrop,

gegen

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter:

hat das Amtsgericht Bochum
auf die mündliche Verhandlung vom 14.03.2023
durch den Richter am Amtsgericht Hugenroth
für Recht erkannt:

Es wird festgestellt, dass sämtliche Beschlüsse der
Wohnungseigentümersversammlung der WEG

vom 25.03.2021 nichtig sind, namentlich

TOP2 (Wirtschaftsplan 2021),

TOP 3 (Abrechnung 2019),

TOP 4 (Übertragung der Hausverwaltung auf die).

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Der Kläger ist Eigentümer einer Eigentumswohnung bei der Beklagten. Die damalige Verwalterin lud mit dem Schreiben vom 04.03.2021 zur Eigentümerversammlung vom 25.03.2021 ein. In dem Einladungsschreiben heißt es unter anderem:

„Aufgrund der aktuellen Sars -Cov2 -Pandemie wird die Eigentümerversammlung im Gegensatz zur Vergangenheit als Vertreterereigentümerversammlung (ohne die Anwesenheit der Eigentümer) durchgeführt. Das heißt für Sie, dass Sie uns die als Anlage beigefügte Vollmacht bis spätestens zum 19. März 2021 bitte unterschrieben zurück schicken möchten, um Sie in der EGV vertreten zu können.“

Der Kläger ist der Ansicht, die Beschlüsse seien nichtig, da den Wohnungseigentümern die Teilnahme an der Versammlung versagt worden sei. Die Teilnahme an einer Wohnungseigentümerversammlung gehöre zu den elementaren Mitwirkungsrechten eines Wohnungseigentümers innerhalb einer Eigentümergemeinschaft.

Der Kläger beantragt,

festzustellen, dass sämtliche Beschlüsse der
Wohnungseigentümerversammlung der WEG
vom 25.03.2021 nichtig sind, namentlich TOP2 (Wirtschaftsplan
2021), TOP 3 (Abrechnung 2019) TOP 4 (Übertragung der
Hausverwaltung auf die).

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beschlüsse seien nicht nichtig sondern lediglich anfechtbar. Die Anfechtungsfrist sei nicht eingehalten worden. Wegen der damals herrschenden Pandemie sei eine übliche Eigentümerversammlung nicht möglich gewesen. Deshalb verstoße eine

Vertreterversammlung nicht gegen die Teilnahmerechte. Insoweit verweist die Beklagte auf die Entscheidung LG Bremen, 04.02.2022, 4 S 239/21.

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig (§ 44 Abs. 1, S. 1, 2. Alt. WEG).

Die Klage ist auch begründet.

Die in der Eigentümerversammlung vom 25.03.2021 gefassten Beschlüsse sind nichtig. Denn die Eigentümerversammlung ist unter Ausschluss der Wohnungseigentümer angesetzt und durchgeführt worden. Aus der Einladung ergibt sich bereits, dass eine reine Vertreterversammlung (ohne die Anwesenheit der Eigentümer) durchgeführt werden sollte. Auch in Zeiten der Corona-Pandemie besteht ein Anspruch der Eigentümer auf eine persönliche Teilnahme an Eigentümerversammlungen und es ist unzulässig, Versammlungen dahingehend zu beschränken, dass lediglich eine Teilnahme einzelner Personen gewährleistet wird und die übrigen Eigentümer Vollmachten zu erteilen haben oder gar von vornherein lediglich zu sog. Vertreterversammlungen geladen wird, bei denen sich die Eigentümer nur (üblicherweise vom Verwalter) vertreten lassen können. Denn die Eigentümer haben nicht nur das Recht, ihren Willen durch Abstimmungsverhalten zum Ausdruck zu bringen, sondern auch durch Wortmeldungen auf der Versammlung die Mehrheit in Richtung der von ihnen gewünschten Willensbildung zu beeinflussen (Zscheschack in Schmidt, COVID-19 – Rechtsfragen zur Corona-Krise, 2. Aufl., § 4 Rn. 25; AG Lemgo NZM-info Heft 22/2020, IX = ZWE 2020, 480 mit Anm. Greiner ZWE 2020, 482). Demzufolge sieht der BGH in der Teilnahme an einer Versammlung auch eines der elementaren Kernrechte der Eigentümer (BGH NJW-RR 2020, 840) (**LG Frankfurt NJW-RR 2021, 144**). Ein Verstoß gegen diese elementaren Kernrechte eines Eigentümers führen nicht lediglich zur Anfechtbarkeit der Beschlüsse sondern zu deren Nichtigkeit (BGH NJW-RR 2020, 840; beck.online Großkommentar WEG, Stand 01.03.2023, § 23 Rn. 159.1). Die Entscheidung des LG Bremen (ZWE 2022, 325) legt die gleichen Grundsätze an. Das LG Bremen hatte lediglich über eine andere Art der Einladung zu entscheiden, die mit der hier maßgeblichen Einladung nicht vergleichbar ist.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91, 709 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

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.

Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr:

Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBl. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Auf die Pflicht zur elektronischen Einreichung durch professionelle Einreicher/innen ab dem 01.01.2022 durch das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten vom 10. Oktober 2013, das Gesetz zur Einführung der elektronischen Akte in der Justiz und zur weiteren Förderung des elektronischen Rechtsverkehrs vom 5. Juli 2017 und das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 05.10.2021 wird hingewiesen.

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de.