

Beglaubigte Abschrift

334 C 59/22



Vert.:	Frist not.		KR/KfA	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN			Kenn- ner:
SB	13. JUNI 2023			Rück- spr.
Rück- spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt			Zah- lung
zdA				Stel- lung

**Amtsgericht Oberhausen
IM NAMEN DES VOLKES**

Urteil

In dem Rechtsstreit

der Frau

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter:

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

gegen

WEG, 46236 Oberhausen, vertreten durch die
Wohnungseigentümer:

1. Frau f. 46236 Oberhausen, vertreten durch die Wohnungseigentümer,
2. Herrn f. 46236 Oberhausen, vertreten durch die Wohnungseigentümer,
3. Frau f. 46236 Oberhausen, vertreten durch die Wohnungseigentümer,
4. Herrn f. 46236 Oberhausen, vertreten durch die Wohnungseigentümer,
5. Frau f. 46236 Oberhausen, vertreten durch die Wohnungseigentümer,
6. Herrn f. 46236 Oberhausen, vertreten durch die Wohnungseigentümer,
7. Herrn f. 46236 Oberhausen, vertreten durch die Wohnungseigentümer,

- 8. Herrn [Name]
- 9. Frau [Name]
- 10. Herrn [Name]

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte zu 9, 10: Rechtsanwälte

Herr [Name] 46045 Oberhausen,

Streithelfer

Frau [Name] 46045 Oberhausen,

Streithelferin

hat das Amtsgericht Oberhausen
auf die mündliche Verhandlung vom 16.05.2023
durch die Richterin am Amtsgericht Schleif
für Recht erkannt:

Der Miteigentümer M wird
ermächtigt, eine Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen und
durchzuführen mit den Tagesordnungspunkten „Wahl eines Verwalters“ und
„Abschluss eines Verwaltervertrages“ sowie „Wahl von zwei
Wohnungseigentümern zur Unterzeichnung des Verwaltervertrages“.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagte und der streitgenössischen
Nebenintervenenten zu je 50%.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 100% des jeweils
vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Die Klägerin ist Miteigentümerin der D in Oberhausen.

Die bisherige Verwaltung der Beklagten, die S in Oberhausen, war aufgrund § 6 des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie (im Folgenden: COVMG) über den Ablauf ihrer ursprünglichen Amtszeit hinaus im Amt. Das Gesetz war bis zum 31.08.2022 gültig. Eine Fortführung über diesen Zeitraum hinaus lehnte die ehemalige Hausverwaltung ab. Ein Verwaltungsbeirat existiert nicht.

Die Eigentümer hatten versucht, im Wege eines Umlaufbeschlusses die Ermächtigung zur Einberufung einer Eigentümerversammlung durch den Miteigentümer Blettgen durchzusetzen. Mit Ausnahme der Miteigentümer Metzler stimmten alle Wohnungseigentümer zu.

Alle Miteigentümer außer den Miteigentümern Melzer erkennen die Klage an.

Die Miteigentümer Melzer traten als streitgenössische Nebenintervenenten, §§ 69, 66 ZPO, mit Schriftsatz vom 16.01.2023 dem Rechtsstreit auf Seiten der Beklagten bei.

Die Klägerin ist der Ansicht, die Beklagte sei verwalterlos. Mit dem Ablauf der Geltung des § 6 COVMG zum 31.08.2022 sei die Bestellung beendet. Im Rahmen des Umlaufbeschlusses sei versucht worden eine Regelung ohne gerichtliches Tätigwerden zu finden. Dies sei von den Miteigentümern bgelehnt worden. Eine Einladung durch sämtliche Eigentümer sei an der Weigerungshaltung des Miteigentümers Melzer gescheitert und darüber hinaus auch unzulässig.

Die Klägerin beantragt,

den Miteigentümer M
zu ermächtigen, eine
Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen und
durchzuführen mit den Tagesordnungspunkten „Wahl eines

Verwalters“ und „Abschluss eines Verwaltervertrages“ sowie „Wahl von zwei Wohnungseigentümern zur Unterzeichnung des Verwaltervertrages“.

Die streitgenössischen Nebenintervenenten beantragen,
die Klage abzuweisen.

Die streitgenössischen Nebenintervenenten behaupten, nur weil die gesetzliche Sonderregelung zum 31.08.2022 auslief, führe dies nicht dazu, dass die Verwalterstellung endet. Dies ergebe sich daraus, dass nach dem ausdrücklichen Wortlaut des § 6 die Verwalterstellung erst mit Abberufung oder Neubestellung eines Verwalters ende. Es hätte einer Vorbefassung nach § 24 Abs. 2 WEG bedürft. Zumindest hätten sich die Wohnungseigentümer auf einen Termin zur Durchführung einer Versammlung gemeinschaftlich einigen können, ohne dass es einer Ermächtigung zur Einberufung durch einen einzelnen Eigentümer bedürft hätte. Der Klageantrag sei zu unbestimmt. Darüber hinaus hätte die Klägerin auch bereits mit dem begehrten Umlaufbeschluss Verwaltungsangebote vorlegen müssen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet.

I.

Die Klägerin hat einen Anspruch aus §§ 18 Abs. 2 Nr. 1, 24 Abs. 2 WEG auf Ermächtigung des Miteigentümers M zur die Einberufung und Durchführung einer Wohnungseigentümerversammlung mit den Tagesordnungspunkten „Wahl eines Verwalters“ und „Abschluss eines Verwaltervertrages“, sowie „Wahl von zwei Wohnungseigentümern zur Unterzeichnung des Verwaltervertrages“.

1.

Die Beklagte ist verwalterlos, so dass es ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, den Miteigentümer Blettgen zu ermächtigen eine Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen und durchzuführen um einen neuen Verwalter zu bestellen und einen neuen Verwaltervertrag abzuschließen.

Nach § 24 Abs. 3 WEG kann die Eigentümerversammlung, wenn ein Verwalter fehlt oder er sich pflichtwidrig weigert, auch durch einen durch Beschluss ermächtigten Wohnungseigentümer einberufen werden. Eine solche Ermächtigung ermöglicht den Wohnungseigentümer, die Eigentümerversammlung selbst einzuberufen, wenn ein Verwalter fehlt oder sich pflichtwidrig weigert, eine Eigentümerversammlung einzuberufen und auch der Verwaltungsbeirat untätig bleibt. Der einzelne Wohnungseigentümer hat nach § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG einen Anspruch auf Einberufung einer Eigentümerversammlung, wenn die Durchführung einer Eigentümerversammlung ordnungsgemäßer, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechender Verwaltung entspricht. Dieser Anspruch kann unabhängig von § 24 Abs. 2 WEG und ohne Vorbefassung der übrigen Wohnungseigentümer von jedem Wohnungseigentümer gegen die Wohnungseigentümergeinschaft klageweise geltend gemacht werden. Im Wege der Beschlussersetzungsklage nach § 44 Abs. 1 S. 2 WEG gegen die Wohnungseigentümergeinschaft kann sich der einzelne Wohnungseigentümer auch selbst zur Einberufung einer Eigentümerversammlung ermächtigen lassen (Bärmann/Merle, 15. Aufl. 2023, WEG § 24 Rn. 29, 33).

Welche Folgen der Ablauf der Geltungsdauer der COVID-19-Sonderregelung am 31.8.2022 hat, ist offen. Unter Berufung auf den Gesetzeswortlaut wird vertreten, dass ein Verwalter, dessen Bestellung sich aufgrund der Sonderregelung verlängerte, unbefristet – dh für alle Zeiten! – im Amt verbleibe, solange die Gemeinschaft nichts anderes beschliesse. Das entspräche aber nicht dem Sinn und Zweck der Sonderregelung. Vielmehr ist anzunehmen, dass eine „COVID-19-Verlängerung“ der Beststellungszeit mit Ablauf des 31.8.2022 endet. Denn die Sonderregelung soll bewusst nur für eine Übergangszeit gelten, in der die Befürchtung besteht, dass coronabedingt keine Eigentümerversammlungen stattfinden können. Die Befristung der Sonderregelung beinhaltet die (zutreffende) gesetzgeberische Erwartung und Entscheidung, dass spätestens mit Ablauf des 31.8.2022 Eigentümerversammlungen wieder stattfinden können. Ein „Corona-

Verwalter“ kann und muss deshalb rechtzeitig – spätestens am 31.8.2022 – eine Versammlung einberufen, die über eine Neubestellung Beschluss fasst. Wird dies versäumt, wird eine Gemeinschaft verwalterlos – nicht anders als sonst, wenn das Auslaufen einer Bestellungszeit verpasst wird (BeckOGK/Greiner, 1.3.2023, WEG § 26 Rn. 87).

Die Beklagte war nach Auslaufen der Sonderregelung zum 31.08.2022, also seit dem 01.09.2022 verwalterlos.

Im Weiteren hat der ehemalige Verwalter auch die Fortführung der Verwaltung abgelehnt. Es liegt somit nicht nur ein weitere Ermächtigungs- und Einberufungsgrund vor, sondern die Verwaltung war auch nach § 6 Abs. 1 COVMG bzw. ab der Ablehnung der Fortführung beendet.

Nach § 6 Abs. 1 COVMG bleibt der „zuletzt bestellte Verwalter“ bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt. Das COVMG zwingt diese Person freilich nicht, das Verwalteramt auszuüben. Demzufolge kann der Verwalter auch seine durch § 6 Abs. 1 COVMG verlängerte Amtsstellung grundsätzlich jederzeit durch Niederlegung voraussetzungsfrei beenden. . Da der Verwalter als Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft für den Zugang der Niederlegungserklärung ausgeschlossen ist, reicht die Erklärung einem Eigentümer gegenüber. . Mit der Niederlegung geht typischerweise die zumindest konkludente Kündigung des Verwaltervertrages einher (Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, COVMG § 6 Rn. 3; Zehelein, ZWE 2020, 165; Römermann COVInsAG/Römermann/Grupe, 2. Aufl. 2022, COVMG § 6 Rn. 367, 368). Nach hM kann ein Verwalter jederzeit die Amtsniederlegung erklären und dadurch sein Verwalteramt beenden. Die Amtsniederlegung ist nach hM immer wirksam (BeckOGK/Greiner, 1.3.2023, WEG § 26 Rn. 300).

2.

Eine Vorbefassung nach § 24 Abs. 2 WEG war nicht erforderlich. Sie ist aber auch durch den gescheiterten Umlaufbeschluss erfolgt.

Ein allstimmiger Beschluss, also die Einberufung einer Eigentümerversammlung durch alle Wohnungseigentümer, ist nicht im WEG vorgesehen, noch war er hier realistisch. Die streitgenössischen Nebenintervenenten vertreten die Auffassung, dass die Vorverwaltung nach als Verwalter wirksam bestellt. Die Einberufung durch alle Eigentümer wäre somit nach ihrer Auffassung unzulässig.

3.

Der Antrag ist ausreichend bestimmt. Die schlagwortartige Beschreibung der Tagesordnungspunkte ist ausreichend. Das Gericht bestimmt hier nur das Ob. Das Wie, also die genaue inhaltliche Ausgestaltung, obliegt dem ermächtigten Wohnungseigentümer.

II.

Die Entscheidung über die Kosten folgt aus §§ 91, 101 Abs. 2 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 709, 708 Nr. 11 ZPO.

Streitwert: 4.000,00 €

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 Düsseldorf, Werdener Straße 1, 40227 Düsseldorf, 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 Landgericht Düsseldorf zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Düsseldorf 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.

Schleif

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Oberhausen



Verkündet am 13.06.2023

Wysluch, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle