

Beglaubigte Abschrift

196 C 58/23



Vert.:	Frist not.	KRV/KfA	MdL:
RA	EINGEGANGEN		Kanntnis.
SB	20. OKT. 2023		Rückspr.
Rückspr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		Zahlung
zdA			Stellungen

Amtsgericht Essen

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

des Herrn

... .., 46236 Vohlbach,

Klägers,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte

... .. en,

gegen

die WEG

45136 Essen,

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter:

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

hat das Amtsgericht Essen
auf die mündliche Verhandlung vom 20.09.2023
durch die Richterin am Amtsgericht Uhlenbrock
für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des zu vollstreckenden

Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vorher Sicherheit in derselben Höhe leistet.

Tatbestand:

Der Kläger ist Eigentümer der Gewerbeeinheit Nr. 1 des Aufteilungsplanes sowie der Wohnung Nr. 2 innerhalb der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft. Die weiteren Eigentümer sind Frau V. als Eigentümerin von zwei Wohneinheiten und Herr P als Eigentümer einer Wohneinheit. Die Mehrheitsanteile nach Miteigentumsanteilen hält die Eigentümerin V inne.

Unter Ziffer IV., 10. der Teilungserklärung ist hinsichtlich der Stimmrechte in der Eigentümerversammlung folgendes aufgeführt:

Das Stimmrecht richtet sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile. Der Versammlungsleiter kann sich jedoch damit begnügen, die Stimmen jedes Wohnungseigentümers gleich zu bewerten (Zählung nach Köpfen), wenn nicht vor oder unmittelbar nach der Abstimmung ein Versammlungsteilnehmer das Verlangen stellt, die Auszählung nach Miteigentumsanteilen vorzunehmen.

In der Zeit vor dem 30.03.2023 war die Wohnungseigentümergeinschaft verwalterlos.

Der Kläger lud zu einer Eigentümerversammlung am 30.03.2023 ein. Gegenstand der Versammlung sollte die Neuwahl eines Verwalters sein. Zu diesem Zweck legte der Kläger den übrigen Wohnungseigentümern im Vorfeld vor der Versammlung vom 30. März 23 insgesamt vier Angebote unterschiedlicher Wohnungsverwaltungen vor.

Auf der Versammlung vom 30.03.2023 wurde über keines der durch den Kläger vorgelegten Verwalterangebote beschlossen.

An der Versammlung nahmen neben dem Kläger und dem Eigentümer P der Ehemann der weiteren Eigentümerin V Herr L teil. Dieser ist Geschäftsführer einer Wohnungsverwaltung, der T GmbH.

Herr Liebert übernahm die Versammlungsleitung und erstellte auch ein diesbezügliches Protokoll.

In dem Protokoll ist unter Tagesordnungspunkt 2 folgendes festgehalten:

Wahl Hausverwaltung

Herr L stellt den Antrag in Vollmacht von Frau V, dass die T GmbH zur Verwaltung gemäß Angebot bestellt wird vom 01.04.2023 bis zum 31.12.2023.

Verkündeter Beschluss: Die T GmbH wird zum Verwalter vom 01.04.2023 bis zum 31.12.2023 bestellt

Mit 2 Ja Stimmen, 2 Nein Stimmen, keine Enthaltung

Auf die Frage des Versammlungsleiters, ob über die Verwaltungsangebote besprochen und ggf beschlossen werden sollen, wurde verneint.

Das Protokoll wurde durch Herrn L und die Eigentümerin V unterschrieben.

Der Kläger behauptet, auf der Versammlung vom 30.03.2023 sei ein entsprechender Beschluss über die Bestellung der T GmbH verkündet worden.

Der Kläger ist der Auffassung, er habe einen Anspruch auf die Bestellung eines Verwalters. Die WEG hätte einen der zur Wahl gestellten Verwalter wählen müssen. Es liegen vier aktuelle Angebote übernahmebereiter Verwaltungen vor.

Der Kläger ist der Auffassung, der Beschluss über die Bestellung der T GmbH sei zu unbestimmt. Es gehe aus diesem nicht hervor, wie hoch die Verwaltergebühr sei und welche Eigentümer berechtigt sei, den Verwaltervertrag zu unterzeichnen.

Er ist weiter der Auffassung, der Beschluss sei auch nichtig. Insbesondere widerspreche die Art der Stimmzählung der Teilungserklärung.

Der Kläger beantragt,

1. das Gericht bestellt einen Verwalter für die Dauer von drei Jahren für die WEG
 , 45136 Essen;

hilfsweise,

2. die WEG , 45136 Essen beschließt die Bestellung der
 Hausverwaltung , D: , für 2
 Jahre, deren Verwaltergebühr pro Einheit 45,00 € inkl. Mehrwertsteuer beträgt.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet, auf der Versammlung vom 30.03.2023 sei keine förmliche Beschlussfassung erfolgt. Ein Beschluss sei dementsprechend nicht verkündet worden. Es sei lediglich besprochen worden, dass die T GmbH kommissarisch die Verwaltung innehaben solle bis Ablauf des 31. 12. 2023. Die Beklagte hat sich hilfsweise den Vortrag der Klägerseite, dass eine entsprechende Beschlussfassung und Verkündung des Beschlusses erfolgt sei, zu eigen gemacht.

Der Kläger hat am 06.04.2023 Anfechtungsklage gegen den Beschluss vom 30.03.2023 erhoben (Aktenzeichen AG Essen, 196 C 38/23). Der Beschluss ist bislang nicht rechtskräftig für ungültig erklärt worden.

Der Kläger hat die ordnungsgemäße Bevollmächtigung des Beklagtenvertreters gerügt. Dieser hat sodann zwei Vollmachten vorgelegt, eine unterschrieben durch den Geschäftsführer der T GmbH, eine weitere unterschrieben durch die Eigentümerin V

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig aber unbegründet.

Den klägerischen Vortrag als wahr unterstellt, dass eine Beschlussfassung im Sinne des WEG erfolgt ist, ist die Beklagtenseite wirksam durch die T GmbH und dem von dieser schriftlich bevollmächtigten Prozessbevollmächtigten vertreten gewesen. Den entsprechenden klägerischen Vortrag hat sich die Beklagtenseite zu eigen gemacht, so dass von einer wirksamen Vertretung der Beklagten im Prozess ausgegangen wird.

Der Kläger hat zumindest derzeit keinen Anspruch auf Beschlussersetzung durch das Gericht im Hinblick auf die begehrte Verwalterbestellung. Dies gilt für den Haupt- als auch aus denselben Gründen für den gestellten Hilfsantrag.

Der klägerische Vortrag als wahr unterstellt, besteht kein Anspruch des Klägers auf Bestellung einer weiteren Verwaltung. Die Klage ist unschlüssig. Denn der Kläger hat selbst vorgetragen, auf der Versammlung vom 30.3.2023 sei ein Beschluss über die Bestellung der T GmbH verkündet worden und damit zustande gekommen.

Die Verkündung hat konstitutive und den Beschlussinhalt fixierende Wirkung (Bärmann, WEG, 15.Auflage, § 44, Rn. 25) unabhängig davon ob die notwendigen Mehrheiten - wie hier offensichtlich nicht - vorlagen.

Der Beschluss ist gem. § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG solange gültig, bis er durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt ist. Dies ist nicht der Fall. Zwar hat der Kläger auch Anfechtungsklage gegen die Beschlussfassung erhoben. Das Verfahren ist aber noch nicht rechtskräftig abgeschlossen.

Es ist weder vorgetragen noch sonst ersichtlich, dass die Beschlussfassung zu TOP 2 der Versammlung vom 30.3.2023 nichtig ist.

Der Beschluss ist nicht aufgrund eines fehlenden bestimmbareren Inhaltes nichtig. Zwar wird davon ausgegangen, dass sich der Bestellungsbeschluss nur dann im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung hält, wenn die Eckdaten des Verwaltervertrages - die Vertragslaufzeit und die Vergütung - bei Bestellung des Verwalters feststehen. Das Fehlen dieser Daten führt aber ebenfalls nur zur Anfechtbarkeit der Klage, nicht zu deren Nichtigkeit (s. BGH, Urteil vom 27. Februar 2015 – V ZR 114/14 –, Rn. 13, juris, Bärmann, a.a.O., § 26 WEG, § 26, Rn. 78).

Auch führt entgegen der Auffassung der Klägerseite die Anwendung eines falschen Zählprinzips bei Ermittlung der Mehrheitsverhältnisse wie auch ein etwaiger Missbrauch eines Stimmenübergewichts der Eigentümerin V (sogenannte Majorisierung, hierzu Bärmann, a.a.O. § 25 WEg, Rn. 200), lediglich zu einer Anfechtbarkeit der entsprechenden Beschlüsse aber nicht zu deren Nichtigkeit.

Die Bestellung eines weiteren Verwalters für dieselben Zeitraum entspricht aber in keinem Fall ordnungsgemäßer Verwaltung.

Auf die Frage, ob eine hinreichende Vorbefassung erfolgt ist, kommt es damit nicht mehr an.

Die nunmehr tätige Verwalterin ist gehalten, rechtzeitig vor Ablauf ihrer Bestellungszeit eine Eigentümerversammlung einzuberufen, um über die Bestellung einer externen Verwaltung ab dem 1.1.2024 beschließen zu lassen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 6.480,00 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 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.

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.

Uhlenbrock

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Essen



Verkündet am 18.10.2023

Schlenther, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle