

Beglaubigte Abschrift

196 C 38/23



Amtsgericht Essen

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

des Herrn f

Klägers,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte

gegen

WEG, 45136 Essen, vertr. d. d. Verw. GmbH,

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:

1.
Die Klage wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

3.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung i.H.v. 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 L. ... 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, obgleich die entsprechenden Mehrheitsverhältnisse nicht gegeben gewesen seien.

Der Kläger ist der Auffassung, die Beschlussfassung entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Hierzu behauptet er, es läge eine nicht zulässige Majorisierung vor, da die Ehefrau und Mitgesellschafterin der T. GmbH Mehrheitseigentümerin sei und diese Stimmen missbraucht habe. Ferner seien schon nach dem Protokoll die entsprechenden Mehrheiten für eine Beschlussfassung nicht gegeben gewesen. Der Kläger ist ferner der Auffassung, die Eigentümerin V. ... habe von der Beschlussfassung ausgeschlossen werden müssen. Zudem entspreche die Bestellung der T. GmbH auch deshalb nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da gegenüber der Eigentümerin V. ... erhebliche Hausgeldrückstände bestünden, welche gerichtlich geltend zu machen wären. Schließlich sei ein Vertrauensverhältnis nicht gegeben, da der Kläger und die T. GmbH in Person des Herrn L. ... und der Eigentümerin V. ... seit Jahren im Streit lägen.

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

Der Kläger ist schließlich der Auffassung, der Beschluss sei auch nichtig.
Insbesondere widerspreche die Art der Stimmzählung der Teilungserklärung.

Der Kläger beantragt,

den von der WEG , 45136 Essen, in der
Eigentümerversammlung vom 30.03.2023 gefassten Beschluss zu TOP 2 für
unwirksam zu erklären;

hilfsweise,

den von der WEG , 45136 Essen, in der
Eigentümerversammlung vom 30.03.2023 gefassten Beschluss zu TOP 2 für nichtig
zu erklären.

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. In der Klageschrift wurde im Rubrum lediglich die Beklagte
angegeben sowie die Namen und Anschriften der weiteren Eigentümer
V: und P: Unter dem 12.04.2023 ist die Kostenrechnung erstellt
worden. Die Zahlung des Kostenvorschusses erfolgte am 20.04.2023. Das
Amtsgericht hat unter dem 26.04.2023 das schriftliche Vorverfahren eingeleitet und
die Klageschrift an die gerichtlich bekannte Adresse der Verwalterin zugestellt. Unter
dem 10.05.2023 erhielt das Gericht die Zustellungsurkunde zurück mit dem Vermerk,
dass die T GmbH unter der angegebenen Adresse L in Essen nicht
zu ermitteln sei. Unter dem 12.05.2023 wurde dem Klägervorteiler schriftlich
Nachricht von dem Rückbrief gegeben und um Mitteilung der aktuellen Anschrift der
Verwaltung gebeten, ohne dass hierauf eine Reaktion erfolgte. Mit Schreiben vom
12.06.2023 hat sich das Gericht erneut an den Klägervorteiler gewandt und darauf
hingewiesen, dass die Beklagte nach dem Vortrag der Klägerseite nicht verwalterlos

sei und die Zustellung deswegen an die Verwalterin als Vertreterin der Beklagten erfolgen müsse. Dem Klägervertreter wurde mitgeteilt, dass ohne Mitteilung einer aktuellen ladungsfähigen Anschrift der Verwalterin nichts weiter veranlasst werden würde.

Mit auf den 31. 5.2023 datierten Schreiben, eingegangen bei Gericht am 13.06.2023 teilte die Klägerseite sodann die aktuelle Anschrift der Verwaltung mit K in Essen mit. Hier konnte die Klageschrift am 21.6.2023 nicht zugestellt werden, da der Adressat unter der angegebenen Anschrift nicht zu ermitteln war. Der entsprechende Rückbrief ging am 28.06.2023 bei Gericht ein. Unter dem 29.06.2023 wurde der Klägerseite sodann Nachricht von dem Rückbrief gemacht. Am 30.06.2023 teilte die Klägerseite die aktuelle ladungsfähige Anschrift der Verwaltung mit K in 45 355 Essen mit. Unter dieser Anschrift konnte die Klageschrift am 06.07.2023 zugestellt werden.

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 in jedem Fall unbegründet.

1.

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.

2.

Die Anfechtungsklage ist aber unbegründet, da sie nicht innerhalb der Frist des § 45 WEG erhoben ist. Die Klage ist bereits am 06.04.2023 bei Gericht anhängig gemacht worden. Eine Zustellung ist allerdings erst am 06.07.2023 erfolgt.

Zwar wirkt die Zustellung auf die Zeit der anhängig der Klage zurück, wenn diese demnächst im Sinne des § 167 ZPO erfolgt.

Da die Parteien bei der Zustellung von Amts wegen vor Nachteilen durch von ihnen nicht beeinflussbare Verzögerungen innerhalb des gerichtlichen Geschäftsbetriebs bewahrt werden sollen, gibt es diesbezüglich keine absolute zeitliche Grenze.

Verzögerungen im Zustellungsverfahren, die auf einer fehlerhaften Sachbehandlung des Gerichts beruhen, dürfen schon von Verfassung wegen nicht zulasten der Partei gehen. Anders verhält es sich bei Verzögerungen, die die Partei oder ihr Anwalt zu vertreten hat (§ 85 Abs. 2 ZPO, es sei denn, dass sich das in Rede stehende Verhalten auf die Dauer der Verzögerung nicht ausgewirkt hat (Bärmann, WEG, 15. Auflage, § 45, Rn. 20). .

Von einer Zustellung "demnächst" im Sinne des § 167 ZPO ist hier nicht auszugehen.

Das klägerische Verhalten hat dazu beigetragen, dass sich die Zustellung der Klage um einen erheblichen Zeitraum, nämlich rund sechs Wochen verzögert hat. Die Klägerseite ist bereits mit Rückbriefnachricht vom 12.05.2023 zur Mitteilung der ladungsfähigen Anschrift der Verwalterin aufgefordert worden, ohne dass diesbezüglich eine Antwort erfolgte. Erst auf erneutes Anschreiben des Gerichts vom 12.06.2023 hat die Klägerseite eine neue Anschrift der Verwalterin mitgeteilt, welche aber nicht richtig war. Erst unter dem 30.06.2023 und damit rund sechs Wochen nach Erhalt der ersten Rückbriefnachricht wurde die richtige Anschrift der Verwalterin mitgeteilt.

3.

Es liegen auch keine Nichtigkeitsgründe vor, welche ohne Fristbindung geltend gemacht werden könnten.

Es ist weder vorgetragen noch sonst ersichtlich, dass die Beschlussfassungen zu Tagesordnungspunkt 2 keinen bestimmaren Inhalt hätte. 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_z (sogenannte Majorisierung, hierzu Bärmann, a.a.O. § 25 WEg, Rn. 200), lediglich zu einer Anfechtbarkeit der entsprechenden Beschlüsse aber nicht zu deren Nichtigkeit.

4.

Schließlich wäre die Kläger auch für den Fall, dass eine förmliche Beschlussfassung

im Sinne des WEG - wie von der Beklagtenseite behauptet - nicht zustande gekommen sein sollte, mangels Rechtsschutzbedürfnis unbegründet. Ohne eine entsprechende Beschlussfassung ginge die Anfechtungsklage ins Leere.

5.

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

Der Streitwert wird auf 1.200,00 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