



Landgericht Aurich Beschluss

1 S 83/21

5 C 373/20
Amtsgericht Emden

In dem Rechtsstreit

~~Wohnungseigentümerin der, [redacted], 26757 Borkum~~

- Klägerin und Berufungsklägerin -

Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Straße 89, 46236 Bottrop
Geschäftszeichen: 288/20 K, Gerichtsfach: 0

gegen

die übrigen Wohnungseigentümer der, ~~Wohnungseigentümer der, [redacted], 26757 Borkum~~

- Beklagter und Berufungsbeklagter -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte Dr. ~~[redacted]~~ & Partner, ~~[redacted]~~
Geschäftszeichen: 645/20- 3 PO5 / LW

hat das Landgericht Aurich – 1. Zivilkammer – durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht Ellguth, die Richterin am Landgericht Scholz und die Richterin am Landgericht Schomber am 01.12.2023 beschlossen:

Die Beklagten tragen die Kosten des Verfahrens.

Der Streitwert wird auf 29.631,12 EUR festgesetzt.

Gründe

I.

Die Parteien sind Mitglieder einer Zweier-Eigentümergeinschaft in der ~~Wohnungseigentümergemeinschaft~~ auf Borkum. Die Klägerin hat 400/1000 stel und der Beklagte 600/1000 stel Miteigentumsanteile. Die Wohnungseigentümergeinschaft hatte zunächst keinen Verwalter. Am 07.09.2020 fand eine Wohnungseigentümerversammlung statt, an der beide Parteien teilnahmen und die Klägerin Protokoll führte. Anwesend waren nicht nur die beiden Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft, sondern auch die Ehefrau des Beklagten, was die Klägerin laut Protokoll rügte.

Unter TOP 1 ging es um die Wahl eines Verwalters. Die Klägerin schlug unabhängige Verwalter vor. Der Beklagte stimmte für sich selbst als Verwalter.

Unter TOP 2 wurde beschlossen, ein Hausgeldkonto einzurichten.

Unter TOP 3 wurde beschlossen, dass jährlich Hausgeld in Höhe von 1.500,00 EUR gezahlt werden sollte, welches anteilig umgelegt werden sollte. Als Instandhaltungsrücklage wurden 2.000,00 EUR monatlich beschlossen, welche anteilig umgelegt werden sollten. Die Klägerin machte keinen Gegenvorschlag und enthielt sich der Stimme.

Unter TOP 4 wurde beschlossen, dass wegen eines verrosteten Aussengeländer zum 1. OG drei Angebote für die Reparatur eingeholt werden sollten und die Reparatur an den günstigsten Anbieter vergeben werden sollte.

Unter TOP 5 wurde über eine von dem Beklagten erstellte Abrechnung abgestimmt. Darin wurden bestimmte Ausgaben, die dieser für die Gemeinschaft getätigt haben sollte, aufgeführt in Höhe von 2.327,81 EUR und der Klägerin 40/100, mithin 931,12 EUR auferlegt. Dazu hieß es in der Abrechnung am Ende wörtlich „Ich bitte den Betrag in Höhe von 931,12 EUR auf mein Konto DE (...) zu überweisen“. Der Beschluss wurde mit den Stimmen des Beklagten angenommen.

Unter TOP 6.1. ging es um eine Garage, die die Klägerin entgegen der Teilungserklärung zu Wohnzwecken nutzte. Dazu wurde beschlossen: „Die WEG untersagt der Eigentümerin (...) die der Teilungserklärung widersprechende Nutzung der Garage im Erdgeschoss zu Wohnzwecken.“

Unter TOP 6.2. ging es um eine Terrasse, die auf einer Fläche errichtet wurde, die laut Teilungserklärung Gartenfläche sein sollte. Dazu wurde beschlossen: „Die WEG untersagt der Eigentümerin (...) die der Teilungserklärung widersprechende Nutzung der Gartenfläche als Terrasse mit Fundament. Die angelegte Terrasse ist durch Frau (...) zurückzubauen und die Rasenfläche ist durch Frau (...) wiederherzustellen.“

Unter TOP 7 ging es um Fenster, die die Klägerin an Stelle von Glasbausteinen hatte einsetzen lassen und die über keine Sturz- und Einbruchssicherung verfügten. Dazu wurde beschlossen: „Die WEG beschliesst, der Eigentümerin (...) aufzugeben, das Gemeinschaftseigentum wieder in seinen ursprünglichen Zustand zu versetzen und die Fenster in einen sturz- und einbruchssicheren Zustand zu bringen.“

Die Klägerin reichte am 06.10.2020 per Fax Klage ein gegen die in der Eigentümerversammlung am 07.09.2020 gefassten Beschlüsse zu TOP 1 (Verwalterwahl), TOP 3 (Wirtschaftsplan / Hausgeld), TOP 4 (Instandsetzung Geländer), TOP 5 (Jahresabrechnung 2019), TOP 6 (Garagennutzung und Terrasse) sowie TOP 7 (Glasbausteine), mit dem Antrag die Beschlüsse für ungültig zu erklären bzw. ihre Nichtigkeit festzustellen.

Zur Begründung führte die Klägerin in der Klageschrift aus, dass die Nichtöffentlichkeit der Versammlung nicht gewährt gewesen sei, wegen der Anwesenheit der Ehefrau des Beklagten. Durch deren Teilnahme habe sie sich unterlegen gefühlt. Die Wahl des Beklagten zum Verwalter würde nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, weil er weder eine Gewerbeerlaubnis habe, noch eine ausreichende Verwalterhaftpflichtversicherung noch ausreichende Kenntnisse aufgrund von Fortbildungen. Der Beschluss zu TOP 3 widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, da es an einem Wirtschaftsplan fehle. Es sei nicht ersichtlich, woher die Beträge kämen. Sie seien erstmals in der Versammlung vorgeschlagen worden, ohne die Möglichkeit sich im Vorfeld damit auseinanderzusetzen. TOP 4 widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, weil die Kompetenz zum Abschluss von Verträgen nicht auf Dritte übertragen werden dürfe. Es sei offen, welche Kosten in welcher Höhe überhaupt auf die Gemeinschaft zukommen würden. Auch sei zu berücksichtigen, dass es Geländer unterschiedlicher Qualität gebe. Der Beschluss zu TOP 5 entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil in der Abrechnung Kosten von 1.825,94 EUR für Handwerkerleistungen enthalten seien, welche nicht beschlossen worden seien und deswegen auch nicht umzulegen seien. Auch würden die von ihr verauslagten Kosten fehlen. Die Beschlüsse zu TOP 6 seien aufzuheben, weil die Gemeinschaft nicht die Kompetenz habe, Nutzungen zu untersagen oder einen Rückbau zu beschließen. Auch seien derartige Ansprüche verjährt oder aufgrund von Jahrzehnte langer Duldung zumindest verwirkt. Entsprechendes gelte zu TOP 7.

Der Beklagte hat erwidert, im Protokoll sei festgehalten worden, dass die Anwesenheit seiner Ehefrau kein Nichtigkeitsgrund sei. Daran sei die Klägerin gebunden, da sie nicht beantragt habe, die Ehefrau auszuschließen. Er bedürfe keiner Gewerbeerlaubnis, weil er kein Gewerbetreibender sei. Die anderen von der Klägerin vorgeschlagenen Verwalter seien nicht in Betracht gekommen, der Verwalter Tesch nicht wegen der Entfernung und der daraus resultierenden Kosten, der Verwalter Adel nicht, weil sein Angebot unklar gewesen sei. Hinsichtlich des Hausgeldes sei es so, dass die öffentlichen Abgaben unmittelbar zu Händen der zwei Eigentümer berechnet würden. Als laufende Kosten müssten nur zwei Beitragsrechnungen für die Gebäudeversicherung sowie die Rechnung einer Firma Baalman für den Winterdienst umgelegt werden. Es seien Rücklagen erforderlich, weil das Dach in absehbarer Zeit neu eingedeckt werden müsse. Die Zahlen seien in der Versammlung erörtert worden. Die Jahresabrechnung sei nicht zu beanstanden. Es seien keine Kontostände mitzuteilen, da es bis dahin kein Hausgeldkonto gegeben habe. Die Beschlüsse zu TOP 6 seien nicht zu beanstanden, da die Klägerin die Garage entgegen der Teilungserklärung zu Wohnzwecken nutze und entgegen der Teilungserklärung eine Terrasse angelegt habe. Zudem sei es zwingend erforderlich, die von der Klägerin eingebauten Fenster mit einer Absturz- und Einbruchssicherung zu versehen.

Als Anschrift des Beklagten hat die Klägerin nicht die tatsächliche Adresse „B...enstraße 14“, sondern versehentlich „B...enstraße 14“ angegeben.

Die Klägerin zahlte nach Anforderung den Kostenvorschuss ein und das Gericht verfügte am 05.11.2020 die Zustellung der Klage. Am 23.11.2020 kam die Zustellungsurkunde zurück mit dem Vermerk „Empfänger nicht zu ermitteln“. Daraufhin verfügte das Amtsgericht am 24.11.2020 die erneute Zustellung unter der Anschrift B...enstraße 14, die das Amtsgericht einem anderen Verfahren entnommen hatte. Die Zustellung der Klage erfolgte sodann am 11.12.2020.

Durch Urteil vom 10.06.2021, auf das Bezug genommen wird, wies das Amtsgericht Emden die Klage ab. Zur Begründung führte das Amtsgericht aus, die Beschlüsse seien nicht für ungültig zu erklären, weil die Klägerin die Beschlussanfechtungsfrist nach § 46 Abs. 1 S. 2 WEG a.F. nicht gewahrt habe. Die Beschlüsse seien überdies nicht nichtig. Gegen dieses Urteil reichte die Klägerin am 02.07.2021 eine begründete Berufungsschrift ein. Das Landgericht hat die Berufung zunächst durch Beschluss vom 10.09.2021 zurückgewiesen. Auf die Revision der Klägerin wurde der Beschluss des Landgerichts aufgehoben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Auf den Beschluss des Bundesgerichtshofes vom 05.05.2023 wird Bezug genommen. Durch

Umlaufbeschluss sind die in der Eigentümerversammlung vom 07.09.2020 getroffenen Beschlüsse zu TOP 1, TOP 2, TOP 3, TOP 4, TOP 5, TOP 6 und TOP 7 im Herbst 2023 aufgehoben worden. Mit Schriftsatz vom 31.10.2023 hat die Klägerin den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt. Dieser Schriftsatz ist dem Beklagtenvertretern am 02.11.2023 zugestellt worden, ohne dass sie – trotz Belehrung über die Rechtsfolgen - der Erledigungserklärung widersprochen haben.

II.

Gemäß § 91 a ZPO ist nur noch über die Kosten des Rechtsstreits nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes zu entscheiden.

Hier entspricht es der Billigkeit den Beklagten die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen, da die Klägerin aufgrund der Aufhebung der Beschlüsse in der Sache vollen Erfolg gehabt hat. Darüber hinaus hatte die Klage nach dem bisherigen Sach- und Streitstand Aussicht auf Erfolg. Wie die Kammer bereits mit Verfügung vom 11.09.2023 ausgeführt hat, lag hier nahe, dass die Beschlüsse schon wegen des Verstoßes gegen die Nichtöffentlichkeit anfechtbar waren, denn die Klägerin hatte laut dem Protokoll die Anwesenheit der Ehefrau des Beklagten gerügt, ohne dass diese die Versammlung verlassen hat. Es ist auch nicht ohne Weiteres auszuschließen, dass sich die Anwesenheit der Ehefrau auf die Beschlussergebnisse ausgewirkt hat. So kann sich die Klägerin allein dadurch, dass ihr mehrere Personen gegenüber saßen, gehemmt gefühlt haben, wohingegen sich der Beklagte allein durch die Anwesenheit seiner Ehefrau bestärkt gefühlt haben kann. Die Beweislast für die fehlende Kausalität liegt bei dem Beklagten. Darüber hinaus ist hier anzunehmen, dass die Beschlüsse zu TOP 1, TOP 3, TOP 4 und TOP 5 anfechtbar waren, weil sie nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprachen.

Ellguth
Vorsitzende Richterin am
Landgericht

Scholz
Richterin am Landgericht

Schomber
Richterin am Landgericht

Beglaubigt
Aurich, 03.01.2024

van Mark, Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle