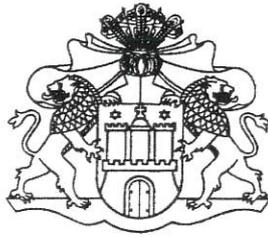


Amtsgericht Hamburg-St. Georg

Az.: 980a C 33/23 WEG

Verkündet am 23.02.2024

Kruse, JAng
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



Urteil

IM NAMEN DES VOLKES

In dem Rechtsstreit

Dr. (

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt **Frank Dohrmann**, Essener Straße 89, 46236 Bottrop, Gz.: 456/23 K

gegen

GdWE I

waltung GmbH, I

, **22301 Hamburg**, vertreten durch d. Verwalter

' Hamburg

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte

↓ Hamburg, Gz.: 00301-23/KR/KR

erkennt das Amtsgericht Hamburg-St. Georg - Abteilung 980a - durch den Richter am Amtsgericht Sankol auf Grund des Sachstands vom 09.02.2024 für Recht:

1. Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 12.10.2023 zu TOP 2, TOP 3, TOP 4b und TOP 4c werden für ungültig erklärt.
2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand

Die Parteien streiten über die Gültigkeit mehrerer Beschlüsse einer Eigentümerversammlung.

Die Klägerin ist Mitglied der Beklagten. Mit Schreiben vom 18.09.2023 lud deren Vorverwaltung zur Eigentümerversammlung am Mittwoch, d. 12.10.2023 um 17:00 Uhr in ihren Räumlichkeiten in 22848 Norderstedt. Auf der Versammlung, an der zu Beginn insgesamt 8.674 von 10.000 MEA persönlich bzw. durch Vollmacht vertreten waren (entsprach 12 möglichen Stimmen), wurden u.a. folgende Beschlüsse gefasst: zu TOP 2 die „Genehmigung der Gesamt-, Einzel- und Heizkostenabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2019“ (11 Ja-Stimmen und eine Enthaltung), zu TOP 3 die „Genehmigung der Gesamt-, Einzel- und Heizkostenabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2021“ (11 Ja-Stimmen und eine Enthaltung), zu TOP 4b die „Genehmigung der Gesamt-, Einzel- und Heizkostenabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2022“ (12 Ja-Stimmen) und zu TOP 4c die „Entlastung des Verwaltungsbeirates“ für 2022 (12 Ja-Stimmen). Die Klägerin kam um 18:35 Uhr zur Versammlung hinzu. Zu diesem Zeitpunkt waren die o.g. Beschlüsse bereits gefasst worden. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das Protokoll (vgl. Anlage K5) Bezug genommen.

Mit ihrer Klage vom 10.11.2023, bei Gericht eingegangen am selben Tag, der Beklagten zugestellt am 23.11.2023 und von ihr begründet mit Schriftsatz vom 06.12.2023 - Eingang bei Gericht am 07.12.2023 - macht die Klägerin geltend, dass zur Versammlung mit falscher Tagesangabe (auf den 11.10.2023) einberufen worden sei (vgl. Anlage K1). Die Beschlüsse zu TOP 2, 3, 4b und 4c seien für ungültig zu erklären. Sie rüge, dass Versammlungsort und -zeit nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen hätten. Grundsätzlich seien Versammlungen in der Nähe der Gemeinschaft abzuhalten; sie habe sich hier aber schon gegen 16:00 Uhr auf den Weg zum Sitz der (Vor-)Verwaltung machen müssen und habe bis dorthin etwa 50 Minuten gebraucht. Sie sei dann verkehrsbedingt etwas verspätet - um 17:05 Uhr - am Versammlungsort erschienen. Die Eingangstüren des Gebäudes seien verschlossen, eine funktionstaugliche Klingel sei nicht vorhanden gewesen. Sie habe versucht, die Verwaltung telefonisch zu erreichen, was ihr aber nicht gelungen sei. Ihr sei von ihrem Bevollmächtigten, den sie telefonisch kontaktiert habe, angeraten worden, dort zu verweilen und durch Rufen, Klopfen oder dem Werfen kleiner Steine gegen das Fenster auf sich aufmerksam zu machen; das sei ihr aber ebenfalls nicht gelungen. Erst gegen 18:35 Uhr sei ein Mitarbeiter der Verwaltung erschienen und habe ihr Einlass gewährt. Zu diesem Zeitpunkt seien - was hier unstreitig ist - die ersten sieben TOPs schon abgehandelt gewesen. Ihre Teilnahme an der Versammlung sei vereitelt worden, weswegen die o.g. Beschlüsse nichtig,

zumindest aber anfechtbar seien. Die Beschlüsse seien aber auch inhaltlich mangelhaft: die Abrechnung 2019 sei erneut - ohne Änderung - genehmigt worden, obwohl der frühere Beschluss, was unstreitig ist, darüber bereits im Verfahren zum Az. 980a C 37/20 für ungültig erklärt worden sei. Allein dadurch widerspreche der neuerliche Beschluss darüber zu TOP 2 den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung. Wegen der fortbestehenden inhaltlichen Einwendungen gegen die Abrechnung 2019 wird auf den Schriftsatz der Klägerin vom 06.12.2023 Bezug genommen. Die Jahresabrechnungen 2021 und 2022 seien ebenfalls rechtsfehlerhaft, weil dort die Sollvorauszahlungen nicht in eingestellt und nicht sämtliche Zahlungseingänge ausgewiesen worden seien. Aus diesen Gründen sei auch die Entlastung des Verwaltungsbeirates (2022) für ungültig zu erklären.

Die Klägerin beantragt,

die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 12.10.2023 zu TOP 2, TOP 3, TOP 4b und TOP 4c für ungültig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie verteidigt die angefochtenen Beschlüsse und macht geltend, dass der Versammlungsort - worüber bereits entschieden worden sei - nicht zu beanstanden sei. Der Versammlungsleiter als auch die Eigentümer hätten die Klingel nicht gehört. Dieser selbst sei noch um 17:08 Uhr oder 17:09 Uhr an der Eingangstür gewesen und habe geschaut, ob die Klägerin vor Ort gewesen sei. Sodann habe er mit der Versammlung begonnen und die Eigentümer gebeten, ihm Bescheid zu geben, sollte er die Klingel nicht hören. Die Klingel befinde sich hinter einer Tür, die aus datenschutzrechtlichen Gründen geschlossen gewesen sei, weshalb man die Klingel auch deutlich schlechter hören können. Die (Vor-)Verwaltung sei zu den üblichen Telefonzeiten von 9:00 Uhr bis 13:00 Uhr erreichbar gewesen; danach hätten nur noch ausgewählte Personen die Möglichkeit, diese zu erreichen. Dazu habe die Klägerin nicht gehört. Weder die Eigentümer noch der Versammlungsleiter habe Rufe oder „kleine Steine“ wahrnehmen können. Dieser sei jedoch zu jeder Zeit per E-Mail erreichbar gewesen; diese Möglichkeit der Kontaktaufnahme habe die Klägerin jedoch nicht genutzt. Da die Klägerin um 17:10 Uhr noch nicht da gewesen sei, habe er mit der Versammlung begonnen und die geplante Tagesordnung entsprechend abgearbeitet. Ein Vereiteln der Teilnahme der Klägerin habe nicht stattgefunden; das wäre nur dann der Fall gewesen, wenn es zu einem zielgerichteten Ausschluss dieser Eigentümerin gekommen wäre. Der Geschehensablauf sei höchstens als unglücklich zu bezeichnen und allenfalls mit einer Verspätung eines der Teilnehmer zu vergleichen. Hinzukomme, dass die Klägerin auch keine

Ausführungen dazu mache, welche Auswirkungen ihr Fehlen auf das Ergebnis gehabt habe.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien im Verlauf des Rechtsstreits zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist begründet.

Die angefochtenen Beschlüsse sind für ungültig zu erklären, weil sie aus formellen Gründen den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen. Auf die von der Klägerin innerhalb der Frist des § 45 S. 1 Alt. 2 WEG geltend gemachten inhaltlichen Mängel kommt es daher nicht an.

Soweit die Klägerin den Versammlungsort (Norderstedt) in Kombination mit der angesetzten Versammlungszeit (17:00 Uhr) rügt, rechtfertigt dies zwar aus den fortbestehenden Gründen des Urteils vom 01.12.2023 in der die Parteien betreffenden Sache 980b C 31/22 WEG unter Ziffer 2a) nicht die Anfechtbarkeit der in Rede stehenden Beschlüsse. Die Klägerin macht hier aber mit Erfolg geltend, dass sie von der Teilnahme an der streitbehafteten Versammlung bzw. eines Teils davon (zwischen 17:10 und 18:35 Uhr) in nicht zumutbarer Weise ausgeschlossen worden ist.

Jede WEG-Verwaltung ist im Ausgangspunkt gehalten, das ihr bei der Auswahl des Versammlungsortes zustehende Ermessen fehlerfrei ausüben, und darf allen Wohnungseigentümern die Teilnahme an der Versammlung nicht unzumutbar erschweren (vgl. zu den Voraussetzungen etwa nur LG Frankfurt/Main, ZWE 2022, 454, 455, Rn. 10 ff. m.w.N. = ZMR 2022, 991). Damit allen Wohnungseigentümern die Teilnahme ermöglicht und nicht erschwert wird, muss der Ort der Eigentümerversammlung nicht nur verkehrsüblich zu erreichen, sondern den Wohnungseigentümern auch zumutbar sein (s. BGH, NJW 2002, 1647, 1651 = ZMR 2002, 440; Merle, in: Bärmann, WEG, 15. Aufl. 2023, § 24, Rn. 64). Ferner ist zu berücksichtigen, dass der Versammlungsort, also der konkrete Raum, für jeden Wohnungseigentümer erreichbar und begehbar sein muss (so Bartholome, in: BeckOK-WEG, 55. Ed. 1.1.2024, § 24, Rn. 73). Allen Wohnungseigentümern muss die Teilnahme an der Versammlung möglich sein, weswegen Versammlungsort und Versammlungsstätte frei zugänglich sein müssen (so AG Dortmund, ZMR 2018, 540); gemeint ist der freie Zugang in das Gebäude und den gewählten Versammlungsraum (Bartholome, a.a.O.).

Diese Gesichtspunkte hat die (Vor-)Verwaltung der Beklagten bei der Wahl des Ortes für die in

Rede stehende Eigentümerversammlung vom 12.10.2023 - ihren Geschäftssitz - ermessensfehlerhaft nicht ausreichend berücksichtigt. Es kann dahin stehen bzw. bedarf keiner Beweisaufnahme, ob die Klägerin behauptetermaßen bereits um 17:05 Uhr vor dem Gebäude gestanden und um Einlass ersucht hat. Schon der unbestritten gebliebene Vortrag der Beklagten über die baulich-technischen Voraussetzungen am Versammlungsort ist ausreichend für die Annahme, dass die dort getroffenen Vorkehrungen für den Zutritt von Wohnungseigentümern zur Versammlung aus rechtlichen Gründen hier nicht geeignet und für die Eigentümer unzumutbar gewesen sind.

Für jeden Wohnungseigentümer muss nicht nur bis zum Beginn einer Eigentümerversammlung, sondern auch während einer solchen die Möglichkeit bestehen, die Versamlungsstätte bzw. den (nichtöffentlichen) Raum, in dem die Versammlung stattfindet, zu erreichen, um an der Versammlung teilnehmen zu können. Ist - wie hier bei dem Geschäftssitz der (Vor-)Verwaltung - der Zugang zu der Versamlungsstätte nicht ohne Weiteres möglich, etwa weil die Eingangstüren des Gebäudes grundsätzlich verschlossen oder bei Versamlungsbeginn verschlossen worden sind, muss durch Inanspruchnahme gebräuchlicher Mittel die Möglichkeit bestehen, dass ein zutrittsbereiter Wohnungseigentümer um Einlass bitten kann. Zu solchen Mitteln zählen etwa die Benutzung einer (funktionierenden) Klingelanlage oder die telefonische Erreichbarkeit des Versamlungsleiters bzw. einer Person, die den Zugang zur Versamlungsstätte herstellen kann. Diese Anforderungen gelten nicht nur für Wohnungseigentümer, die erst nach Versamlungsbeginn am Versamlungsort eintreffen, sondern auch für solche, die die Versamlungsstätte zwischenzeitlich - aus welchen Gründen auch immer - verlassen hatten und wieder Zutritt begehren.

Diese Voraussetzungen sind im Streitfall nicht eingehalten worden. Nachdem der Versamlungsleiter - den Vortrag der Beklagten als wahr unterstellt - um 17:08 Uhr oder 17:09 Uhr letztmalig an der Eingangstür gewesen ist und um 17:10 Uhr mit der Versammlung begonnen hat, bestanden keine zureichenden Möglichkeiten mehr, damit ein Wohnungseigentümer - wie die Klägerin - auf sich aufmerksam machen und um Einlass bitten konnte. Eine telefonische Erreichbarkeit war (seit 13:00 Uhr) nicht (mehr) gegeben. Der Versamlungsleiter war selbst nicht in der Lage, eine etwaige Benutzung der Klingel zu hören, weil sich diese hinter einer verschlossenen Tür befunden hat und weshalb er diese „deutlich schlechter“ hat hören können und darauf angewiesen war, dass die Versamlungsteilnehmer diese hören und ihm entsprechend Bescheid geben. Ein Verweis der Klägerin (bzw. jedes anderen zutrittsbereiten Wohnungseigentümers) auf die Kontaktaufnahme per E-Mail greift nicht durch. Selbst wenn die Verbreitung von mobilen Endgeräten, mit denen eine Kommunikation auch per E-Mail möglich ist, mittlerweile weit fortgeschritten ist, ist eine Verengung der Erreichbarkeit auf dieses - für die Bitte um Zutritt zu Gebäuden unübliche - Mittel für einen verständigen Wohnungseigentümer nicht zumutbar; dieser kann darauf vertrauen, dass

ihm jedenfalls auf Klingeln geöffnet wird oder dass er sich per Telefon Gehör verschaffen kann.

Zu welchem Zeitpunkt die Klägerin hier den Versammlungsort erreicht hat - um 17:05 Uhr (wie sie selbst behauptet), nach „17:08 Uhr oder 17:09 Uhr“ (wie die Beklagte geltend macht) oder erst um 18.35 Uhr (was unstreitig ist), hat keinen Einfluss auf die vorgenannte Beurteilung, weil nach dem Vortrag der Parteien feststeht, dass die o.g. Zugangshindernisse durchgehend bestanden haben, die Klägerin also zu keinem Zeitpunkt während der laufenden Versammlung - also zwischen 17:10 Uhr und 18:35 Uhr - unter Zuhilfenahme üblicher Mittel erfolgreich um Einlass hätte bitten können. Ein „Steinewerfen“ gegen Fensterscheiben gehörte zu diesen Mitteln nicht.

Auf die Kausalität dieses formellen Fehlers bei der Fassung der angefochtenen Beschlüsse - die unstreitig in der Zeit vor 18:35 Uhr gefasst worden sind - auf das jeweilige Beschlussergebnis kommt es nicht an. Es ist zwischenzeitlich anerkannt, dass es auf die Frage, ob die gefassten Beschlüsse auch bei einer Mitwirkung eines (ausgeschlossenen) Wohnungseigentümers die erforderliche Mehrheit gefunden hätten, nicht ankommt, wenn schwerwiegende Verstöße vorliegen, die dazu führen, dass das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht eines Verbandsmitglieds in gravierender Weise unterlaufen wird (vgl. BGH, NJW-RR 2020, 840, 842, Rn. 18 = ZMR 2020, 673; LG Frankfurt/Main, ZWE 2022, 454, Rn. 22 = ZMR 2022, 991; Elzer, in: BeckOK-WEG, 55. Ed. 1.1.2024, § 44, Rn. 119). So liegt der Fall hier. Die dargestellten baulich-technischen Gegebenheiten und Vorkehrungen kamen einem Ausschluss Zutrittsbereiter Wohnungseigentümer von der Versammlung und damit einer Verletzung eines elementaren mitgliedschaftlichen Rechts gleich.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Hamburg
Sievekingplatz 1
20355 Hamburg

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass

Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Rechtsbehelfe, die durch eine Rechtsanwältin, einen Rechtsanwalt, durch eine Behörde oder durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihr zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse eingereicht werden, sind **als elektronisches Dokument** einzureichen, es sei denn, dass dies aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich ist. In diesem Fall bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig, wobei die vorübergehende Unmöglichkeit bei der Ersatzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen ist. Auf Anforderung ist das elektronische Dokument nachzureichen.

Elektronische Dokumente müssen

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite www.justiz.de verwiesen.

Sankol
Richter am Amtsgericht



Für die Richtigkeit der Abschrift
Hamburg, 26.02.2024

Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle