

I.

20 C 37/23



Amtsgericht Bottrop
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft H

an dem beteiligt sind:

die Wohnungseigentümergeinschaft H, 46242 Bottrop,
vertreten durch die R Immobilien & Beteiligungsgesellschaft, diese vertreten
durch den Geschäftsführer

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Straße
89, 46236 Bottrop,

gegen

Herrn H

Beklagter,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 09.08.2024
durch den Richter am Amtsgericht Rohl fing

für Recht erkannt:

Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 21.880,78 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 24.06.2023 zu zahlen.

Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Der Beklagte ist Mitglied der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft H in Bottrop. Ihm gehört ein Ladenlokal im Hause 3. Ein anderes Teileigentum gehört dem Beklagten gemeinsam mit seiner Ehefrau zu je ½ Bruchteilsanteil. Einzige weitere und Mehrheitseigentümerin ist die G mit einem Miteigentumsanteil von insgesamt 8677/1000stel. In der die Rechtsverhältnisse der Eigentümer untereinander regelnden Gemeinschaftsordnung heißt es unter § 14 Abs. 8: „In Ergänzung des des § 23 WEG wird bestimmt, dass zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümersammlung außer den dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist. Das Protokoll ist vom Verwalter und von zwei von der Eigentümersammlung bestimmten Wohnungseigentümern zu unterzeichnen“.

Am 04.05.2023 fand eine Eigentümersammlung statt, deren Ergebnisse in der Niederschrift vom 09.05.2023 festgehalten sind. Die Niederschrift ist unterzeichnet vom Geschäftsführer und einer Mitarbeiterin der G. Unter TOP 3 wurde beschlossen, die Firma B. GmbH mit der Durchführung umfangreicher Sanierungsmaßnahmen am Haus 3 zu beauftragen. Die Gesamtkosten in Höhe von 267.164,64 Euro sollten durch eine anteilige Sonderumlage finanziert werden, wobei auf die dem Beklagten alleine gehörende Einheit eine Summe in Höhe von 21.880,78 Euro entfiel. Der Beschluss wurde nicht angefochten. Der Aufforderung

der Klägerin, den Betrag bis spätestens zum 23.06.2023 zu zahlen, kam der Beklagte bis heute nicht nach.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, an sie 21.880,78 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 24.06.2023 zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er meint, der Beschluss zu TOP 3 der Versammlung vom 04.05.2023 sei nichtig. Er beruft sich auf die in § 14 Abs. 8 der Teilungserklärung vereinbarte qualifizierte Protokollierungsklausel, gegen die verstoßen worden sei. Entgegen dieser Klausel sei das Versammlungsprotokoll nur durch den Vertreter der G und damit nur durch einen Eigentümer unterschrieben worden.

Im Übrigen sei die Klage fruchtlos, da die klagende Verwalterin nicht die rechtmäßige Verwalterin sei und deshalb im Namen der Klägerin weder Forderungen stellen noch einen Rechtsanwalt beauftragen dürfe. Der Beschluss zu TOP 3 der Versammlung vom 04.05.2023 sei zudem nicht ordnungsgemäß angekündigt worden.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig und begründet.

A. Die am 27.10.2023 zugestellte Klage ist zulässig. Entgegen der Auffassung des Beklagten ist die Klägerin durch die Fa. R ordnungsgemäß vertreten.

Ausweislich der Niederschrift der Eigentümerversammlung vom 04.05.2023 ist die Fa. Ruhrwert bestandskräftig bis zum 31.12.2023 zur Verwalterin bestellt worden.

Die Fa. Ruhrwert durfte daher offene Forderungen im Namen der Klägerin geltend machen und zur gerichtlichen Durchsetzung dieser Forderungen einen Rechtsanwalt beauftragen.

I. Entgegen der Auffassung des Beklagten sind die auf der Versammlung vom

04.05.2023 gefassten Beschlüsse nicht deshalb nichtig bzw. nicht wirksam geworden, weil gegen die in der Teilungserklärung vereinbarte qualifizierte Protokollierungsklausel verstoßen wurde.

1. In Literatur und Rechtsprechung wird zwar zum Teil die Auffassung vertreten, dass einer derartigen Klausel konstitutive Wirkung zuzumessen sei (Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 23 Rdnr. 344), so dass erst die vereinbarte Protokollunterzeichnung einem bis dahin schwebend unwirksamen Beschluss Gültigkeit verschafft. Andere nehmen eine bloße Anfechtbarkeit von Beschlüssen an (LG Dortmund ZWE 2017, 141).

2. Vorliegend kann die Frage nach den Rechtsfolgen eines Klauselverstoßes indes offen bleiben. Denn die Voraussetzungen der Protokollierungsklausel sind erfüllt. Die Niederschrift ist zwar entgegen dem Wortlaut nicht von zwei Eigentümern, sondern nur durch einen Vertreter der Mehrheitseigentümerin G unterschrieben worden. Das genügt im konkreten Fall jedoch. Denn an der Versammlung vom 04.05.2023 hat nur die GBB als einzige Eigentümerin teilgenommen. In einer solchen Situation erfüllt deren alleinige Unterschrift die Anforderungen der Protokollierungsklausel. Das folgt aus einer ergänzenden Auslegung der Teilungserklärung.

a) Die ergänzende Vertragsauslegung kommt vorliegend zum Tragen, da die Vereinbarung in § 14 Abs. 8 der Teilungserklärung eine nicht bedachte Lücke enthält. Durch die Regelung, dass die Unterschriften zweier Eigentümer notwendig sind, wurde der Fall der Teilnahme nur eines einzelnen Eigentümers an einer Versammlung nicht bedacht. Das ergibt sich aus dem Sinn der qualifizierten Protokollierungsklausel. Dieser liegt darin, dass die Richtigkeit des Protokolls nochmals überprüft und durch Unterschrift bestätigt wird, damit eine sichere Feststellung der gefassten Beschlüsse gewährleistet ist. Eine derartige Bestätigung kann jedoch nur erfolgen, wenn die attestierenden Personen auf der Versammlung auch anwesend waren. In den Fällen, in denen nur 1 Eigentümer präsent war, macht die zweite Unterschrift eines nicht anwesenden Eigentümers keinen Sinn, da sie den Ablauf der Versammlung nicht bezeugen kann (vgl. BGH ZWE 2016, 87).

b) Die Regelungslücke ist im Wege der Auslegung dahingehend zu schließen, dass in den Fällen, in denen nur ein Eigentümer Versammlungsteilnehmer ist, dessen alleinige Unterschrift ausreicht, um die Wirksamkeit der gefassten Beschlüsse herbeizuführen (vgl. BGH ZWE 2016, 87). Das entspricht dem im Rahmen der ergänzenden Vertragsauslegung zu ermittelnden hypothetischen Willen, der das beinhaltet, was die Vertragsschließenden vereinbart hätten, hätten sie den Fall der Teilnahme nur eines Eigentümers an einer Eigentümerversammlung in ihre

Überlegungen einbezogen. Diese Einschätzung beruht zwanglos auf dem Gedanken, dass regelmäßig gewollt ist, auf beschlussfähigen Versammlungen auch wirksame Beschlüsse fassen zu können. Zum anderen kann nur durch die Einzelunterschrift dem oben geschilderten Sinn der Protokollierungsklausel entsprochen werden.

B. Die Klage ist auch begründet. Die Klägerin kann den Beklagten auf Zahlung der geforderten 21.880,78 Euro in Anspruch nehmen. Das folgt aus dem Beschluss der Eigentümerversammlung vom 04.05.2023 zu TOP 3, mit dem eine entsprechende Zahlungspflicht des Beklagten begründet wurde. Der Beschluss ist wirksam zustande gekommen (s.o). Er ist nicht innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist des § 44 WEG angefochten worden, infolgedessen in Bestandskraft erstarkt und auch für den Beklagten verbindlich.

I. Soweit der Beklagte weitere Einwendungen gegen die Klageforderung erhebt, gehen diese ins Leere.

a) Insbesondere kann die Frage offen bleiben, ob der den Beklagten zur Zahlung verpflichtende Beschluss in der Einladung ordnungsgemäß angekündigt wurde. Denn auch wenn insofern Einladungsmängel festgestellt werden könnten, wäre das unschädlich. Ein Verstoß gegen § 23 Abs. 2 WEG führt nämlich nach einhelliger Auffassung in Literatur und Rechtsprechung, der sich das Gericht anschließt, nur zur Anfechtbarkeit, die jedoch vorliegend durch den Ablauf der Anfechtungsfrist ausgeschlossen ist.

b) Der Beklagte hat weitere Einwendungen gegen die Klageforderung vorgebracht. Diese sind jedoch nicht nachvollziehbar und daher unbeachtlich.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 709 ZPO.

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 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.

Rohlfing