

111 C 15/24

Verkündet am 16.01.2025

Ehrichsen, W., Justizangestellte
als Urkundsbeamtin/er der
Geschäftsstelle



Amtsgericht Kiel

Urteil

Im Namen des Volkes

In dem Rechtsstreit

[Faint, illegible text]

- Kläger -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt **Frank Dohrmann**, Essener Straße 89, 46236 Bottrop, Gz.: 498/23 (G)

gegen

Wohnungseigentümergeinschaft *[illegible]* **Kiel**, vertreten durch die Wohnungseigentümer *[illegible]* und die Eheleute *[illegible]*

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte **[illegible] & Partner**, *[illegible]*
Gz.: 24/000064

hat das Amtsgericht Kiel durch die Richterin am Amtsgericht Dorn mit Zustimmung der Parteien im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO mit Schriftsatzfrist bis zum 20.12.2024 für Recht erkannt:

Der in der Eigentümerversammlung vom 20.12.2023 gefasste Beschluss zu TOP 5 ist im Hinblick auf die darin beschlossene Rückwirkung der Bestellung der *[illegible]* Immobilien und Hausverwaltung OHG zur Verwalterin der Beklagten nichtig.

Im Übrigen werden der Beschluss zu TOP 5 und der Beschluss zu TOP 8 für ungültig er-

klärt.

Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist wegen der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Die Parteien streiten um angefochtene Beschlüsse aus einer Wohnungseigentümerversammlung.

Der Kläger ist Eigentümer in der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft.

Mit Teilversäumnis- und Schlussurteil von 16.8.2022 bestellte das Amtsgericht Kiel (119 C 131/22) in einem Eilrechtsverfahren die [REDACTED] Immobilien und Hausverwaltung OHG, vertreten durch [REDACTED] und [REDACTED], mit sofortiger Wirkung für die Dauer von einem Jahr zur Verwalterin der Beklagten zu den im als Anlage Ast 3 dem Urteil beigefügten Verwaltervertrag enthaltenen Konditionen. Nach Einspruch erhielt das Amtsgericht Kiel das Versäumnisurteil durch Urteil vom 28.10.2022 aufrecht.

Unter dem Datum 10.11.2023 lud die [REDACTED] Immobilien und Hausverwaltung OHG die Eigentümer zu einer Eigentümerversammlung am 20.12.2023 ein.

Der Kläger widersprach dem mit Schreiben vom 2.12. und 7.12.2023 gegenüber den übrigen Eigentümern und gegenüber der [REDACTED] Immobilien und Hausverwaltung OHG unter Hinweis darauf, dass die [REDACTED] Immobilien und Hausverwaltung OHG seit dem 16.8.2023 nicht mehr Verwalterin der Beklagten und somit nicht mehr ladungsberechtigt sei. Er widersprach der Teilnahme der [REDACTED] Immobilien und Hausverwaltung OHG an einer Eigentümerversammlung der Beklagten und erhob inhaltliche Einwände gegen die Richtigkeit der von der [REDACTED] Immobilien und Hausverwaltung OHG vorab übersandten Jahresabrechnungen, auf Grundlage derer Beschlüsse zu Nachzahlungen gefasst werden sollten.

Am 20.12.2023 fand dennoch unter Leitung der [REDACTED] Immobilien und Hausverwaltung OHG eine Eigentümerversammlung statt, zu der alle Eigentümer außer dem Kläger erschienen.

Unter **TOP 2** beschlossen die anwesenden Eigentümer einstimmig ihre „Zustimmung“ zur Hausgeldabrechnung 2021, unter **TOP 3** beschlossen die anwesenden Eigentümer einstimmig ihre

„Zustimmung“ zur Hausgeldabrechnung 2022.

Unter **TOP 5** beschlossen die anwesenden Eigentümer einstimmig die rückwirkende Bestellung der Hausverwaltung Immobilien und Hausverwaltung OHG und deren weitere Bestellung bis zur „nächsten ETV 2024“.

Unter **TOP 8** beschlossen die anwesenden Eigentümer einstimmig: „Die Hausverwaltung fordert den Miteigentümer Herr [Name] mit Hilfe der RAin Frau [Name] dazu auf, die Unterlagen zur berechneten und freigegebenen Statik auszuhändigen.“

In der nächsten Eigentümerversammlung am 29.4.2024 beschlossen die anwesenden Eigentümer die Aufhebung der im vorliegenden Rechtsstreit gegenständlichen Beschlüsse vom 20.12.2023 zu TOP 2 und 3.

Derzeit hat die Beklagte keinen Verwalter mehr.

Der Kläger hat sich mit der am 17.1.2024 bei Gericht eingegangenen Klage zunächst gegen die Beschlüsse zu TOP 2, 3, 5 und 8 aus der Eigentümerversammlung vom 20.12.2023 gewendet. Nach Teilerledigungserklärung vom 2.12.2024 hinsichtlich der Klageanträge bzgl. der Beschlüsse zu TOP 2 und 3 wendet sich der Kläger nur noch gegen die Beschlüsse zu TOP 5 und 8 aus der Eigentümerversammlung vom 20.12.2023.

Er ist der Meinung, die Hausverwaltung [Name] habe die Eigentümerversammlung als Unberechtigte einberufen und geleitet, sodass sämtliche Beschlüsse aus der streitgegenständlichen Eigentümerversammlung nichtig seien.

Zum Beschluss zu TOP 5 bemängelt der Kläger, dass eine rückwirkende Bestellung erfolgt ist, zuvor keine Vergleichsangebote anderer Hausverwaltungen eingeholt wurden und das Ende der Verwaltertätigkeit unbestimmt sei.

Zum Beschluss zu TOP 8 trägt der Kläger vor, er selbst besitze die im Beschluss benannten Unterlagen nicht. Der Kläger hält den Beschluss daher für nicht einer ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechend (Einleitung einer von vorneherein aussichtslosen Rechtsstreitigkeit).

Nach der oben genannten Teilerledigterklärung, zu der die Beklagtenpartei ausdrücklich erklärt hat, dieser nicht zu widersprechen,
beantragt der Kläger nunmehr,

1. die Nichtigkeit des Beschlusses zu TOP 5 (Verwalterbestellung) festzustellen, hilfsweise den Beschluss für ungültig zu erklären,
2. die Nichtigkeit des Beschlusses zu TOP 8 (Herausgabe von Unterlagen) festzustellen,

hilfsweise den Beschluss für ungültig zu erklären.

Soweit die Klage nicht unwidersprochen für erledigt erklärt wurde, beantragt die Beklagte, die Klage abzuweisen.

Zur Berechtigung der Immobilien und Hausverwaltung OHG zur Einladung zur Eigentümersversammlung beruft sie sich darauf, bei Einladung zur streitgegenständlichen Eigentümersammlung sei noch nicht ein Jahr seit Rechtskraft des Urteils des Amtsgerichts Kiel vom 16.8.2022 vergangen gewesen.

Im Übrigen trägt sie vor, dass sich eine möglicherweise fehlende Berechtigung der Immobilien und Hausverwaltung OHG zur Einladung und Versammlungsleitung nicht auf die Beschlussfassung ausgewirkt habe, zumal der Kläger seine Argumente bereits vorab schriftlich den anderen Eigentümern unterbreitet hatte und dennoch keinen Einfluss auf die Willensbildung der anderen Eigentümer nehmen konnte - es also auch nicht bei Anwesenheit in der Versammlung hätte nehmen können. Aufgrund der Stimmverhältnisse hätte eine Teilnahme des Klägers am Abstimmungsergebnis nichts geändert.

Zum Beschluss zu TOP 5 bezieht sich die Beklagte wegen der nicht erfolgten Einholung von Alternativangeboten darauf, dass es sich um eine bloße Wiederbestellung gehandelt habe, hinsichtlich der Bestimmtheit auf die Bestimmbarkeit des Beststellungszeitraums und deren Ablauf deutlich vor Ablauf des maximalen Beststellungszeitraums eines Verwalters.

Zum Beschluss zu TOP 8 behauptet sie, der Kläger habe die darin benannten Unterlagen in Besitz und beruft sich auf ihr Ermessen bei der Frage der Prüfung und Geltendmachung von Forderungen.

Für den weiteren Vortrag der Parteien wird auf die eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe

Nach Teilerledigung des Rechtsstreits (im Hinblick auf die Beschlüsse zu TOP 2 und 3) war in der Hauptsache nur noch über die Beschlüsse zu TOP 5 und 8 zu entscheiden.

Die zulässige Klage ist insoweit auch wie tenoriert begründet.

Der Beschluss zu TOP 5 ist im Hinblick auf die darin beschlossene Rückwirkung der Verwalterbestellung nichtig. Ist eine rechtzeitige Wiederbestellung des Verwalters versäumt worden, kann dieser nicht etwa rückwirkend bestellt werden. Die organschaftliche Stellung kann nur für die Zukunft begründet werden. Da die Wohnungseigentümer mit der rückwirkenden Bestellung aber in jedem Fall auch diejenige für die Zukunft wünschen, ist ein solcher Beschluss entsprechend § 139 BGB teilweise, nämlich hinsichtlich seiner Rückwirkung nichtig (Schneider WohnungseigentumsR, 1. Auflage 2017, Rn. 43). Für die Zukunft kann eine Nichtigkeit wegen Überschreitung der zulässigen Bestellungszeit oder wegen Unbestimmtheit nicht erkannt werden. Im Beschluss ist eine Bestellung der Verwalterin bis zur nächsten Eigentümerversammlung 2024 vorgesehen, somit bis längstens zum Ablauf des Jahres 2024 und damit für einen deutlich kürzeren Zeitraum als die Höchstdauer von 5 Jahren (§ 26 Abs. 2 WEG). Das Ende der Bestellung ist bestimmbar (nächste Eigentümerversammlung im Jahr 2024).

Festzuhalten ist, dass die Beschlüsse zu TOP 5 und 8 in einer Eigentümerversammlung gefasst wurden, die von der [redacted] Immobilien und Hausverwaltung OHG nicht nur einberufen, sondern auch geleitet wurde, ohne dass sie dazu noch berechtigt war: Gemäß § 24 Abs. 2 WEG wird die Versammlung der Wohnungseigentümer vom Verwalter einberufen. Gemäß § 24 Abs. 5 WEG führt den Vorsitz in der Wohnungseigentümerversammlung der Verwalter. Die [redacted] Immobilien und Hausverwaltung OHG aber war weder zum Einladungszeitpunkt am 10.11.2023 noch zum Versammlungszeitpunkt am 20.12.2023 noch Verwalterin der Beklagten, nachdem sie mit Urteil des Amtsgerichts Kiel (119 C 131/22) vom 16.8.2022 nur für ein Jahr zur Verwalterin bestellt worden war. Aus dem Urteil ergibt sich angesichts der Eilbedürftigkeit, die den Verfügungsgrund darstellt, dass die Bestellung nicht erst mit der Rechtskraft des Urteils wirksam werden sollte, sondern sofort nach der Verkündung. Das ist bei einer Regelungsverfügung auch unverzichtbar, weil sie sonst ihr Ziel verfehlte (BGH, Urteil v. 10. 6. 2011 – V ZR 146/10).

Zur Nichtigkeit der in der Eigentümerversammlung am 20.12.2023 gefassten Beschlüsse führt allerdings für sich genommen weder die Einberufung noch die Leitung der Eigentümerversammlung durch die [redacted] Immobilien und Hausverwaltung OHG nach Ablauf ihrer Bestellungszeit. Ruft ein Nichtberechtigter die Versammlung der Eigentümer ein, sind auf dieser Versammlung gefasste Beschlüsse anfechtbar, nach h.M. aber nicht nichtig. Das gilt auch für einen Verwalter, der dazu nicht mehr berufen ist. Alle auf der entsprechenden Versammlung gefassten Beschlüsse sind wegen dieses formalen Mangels nur anfechtbar (Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 24 Rn. 82, 83). Hierzu schreibt Abramenko (ZWE 2005, 25): „Mängel in der Einberufungsbefugnis nicht stets mit der Nichtigkeit gleichwohl gefasster Beschlüsse zu sanktionieren, erscheint jedenfalls dann nahe liegend, wenn der Einberufende hierzu grundsätzlich berechtigt ist. Dies liegt ins-

besondere bei Einberufungen durch den Verwalter auf der Hand, dem die Befugnis durch Fehler bzw. nachträgliche Ungültigerklärung des Bestellungsbeschlusses oder nach Ablauf der Amtszeit tatsächlich fehlt. Denn dieser Mangel wird regelmäßig nur bei näherer Prüfung der Rechtslage erkennbar, die den meisten Wohnungseigentümern schon mangels Rechtskunde nicht möglich ist. Daher werden sie üblicherweise von einer wirksamen Ladung und Beschlussfassung ausgehen.“ Für die Anwesenheit eines Unbefugten gilt ebenfalls: In Anwesenheit eines Unbefugten gefasste Beschlüsse nicht nichtig, sondern anfechtbar (Elzer, StichwortKommentar Wohnungseigentumsrecht, Eigentümerversammlung Rn. 33). Auch Verstöße im Rahmen des Leitungsrechts, zum Beispiel der Vorsitz eines Unbefugten, führen nur zur Anfechtbarkeit der gefassten Beschlüsse (Elzer, StichwortKommentar Wohnungseigentumsrecht, Eigentümerversammlung Rn. 34).

Die Einberufung und Leitung der Eigentümerversammlung durch die [redacted] Immobilien und Hausverwaltung OHG stellen formale Beschlussmängel dar. Diese führen im vorliegenden Fall zum Erfolg der Anfechtungsklage, da das Gericht davon ausgeht, dass die Beschlussfassung zu TOP 5 und 8 darauf beruht.

Ein formeller Mangel ist nur dann beachtlich, wenn die Beschlussfassung auf ihm beruht. Damit scheidet eine Ungültigerklärung dann aus, wenn feststeht, dass der angefochtene Beschluss auch bei ordnungsgemäßer Einberufung ebenso gefasst worden wäre. Es gilt insofern allerdings die „Vermutung“, dass ein Beschluss auf einem formalen Mangel beruht. Von der Ursächlichkeit eines formalen Beschlussmangels ist daher so lange auszugehen, bis der Beweis des Gegenteils zweifelsfrei erbracht ist (vgl. BGH, Beschluss vom 7. 3. 2002 - V ZB 24/01). Diesen Beweis des Gegenteils hat die Beklagte nicht erbracht - v.a., soweit es die Leitung der Eigentümerversammlung durch die dazu nicht berechnigte [redacted] Immobilien und Hausverwaltung OHG betrifft.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat die Möglichkeit, darzulegen und zu beweisen, dass sich der formale Beschlussmangel nicht auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt hat. Insofern beruft sich die Beklagte allerdings allein darauf, dass der Kläger seine Argumente bereits vorab schriftlich den anderen Eigentümern unterbreitet hatte und dennoch keinen Einfluss auf die Willensbildung der anderen Eigentümer nehmen konnte und dass aufgrund der Stimmverhältnisse eine Teilnahme des Klägers am Abstimmungsergebnis nichts geändert hätte.

Dass allerdings ohne die Leitung der Eigentümerversammlung durch die [redacted] Immobilien und Hausverwaltung OHG diese Eigentümerversammlung überhaupt durchgeführt und insbesondere die zu TOP 5 beschlossene Wiederbestellung der [redacted] Immobilien und Hausverwaltung OHG zur Verwalterin beschlossen worden wäre, erscheint zweifelhaft und ist von der Beklagten auch nicht dargelegt worden. Auch dass der Beschluss zu TOP 8 inhaltsgleich gefasst worden wäre,

steht für das Gericht nicht fest. Dabei ist zu beachten, dass derjenige, der die Sitzung inhaltlich vorbereitet und leitet, dadurch zwangsläufig ganz maßgeblich auf deren Verlauf und dasjenige, worüber mit welchem Wortlaut beschlossen wird, Einfluss nimmt. Dass der Beschluss überhaupt und wenn ja inhaltsgleich gefasst worden wäre, wenn die Immobilien und Hausverwaltung OHG nicht die Eigentümerversammlung geleitet (und die Beschlussfassung entsprechend inhaltlich vorbereitet) hätte, hat die Beklagte nicht dargelegt. Eine Widerlegung der Kausalitätsvermutung im vorliegenden Fall erscheint angesichts der gestaltenden Rolle des Versammlungsleiters auch fernliegend. So findet man in der Rechtsprechung Erwägungen zur fehlenden Kausalität der bloßen Anwesenheit (nicht einmal Leitung) von Nichtberechtigten in der Eigentümerversammlung nur, wenn es sich um einen „schweigenden Dritten“ handelt (vgl. ZWE 2012, 480; OLG Hamm, Beschluss vom 14.06.1996 - 15 W 15/96). An der Kausalität kann es danach fehlen, wenn z.B. der Hausmeister lediglich anwesend war, aber in keiner Weise an der Versammlung teilgenommen hat und die Versammlungsteilnehmer seine bloße Anwesenheit rügelos hingenommen haben (BeckOGK/G. Hermann, 1.12.2024, WEG § 24 Rn. 257, beck-online). Um einen solchen „schweigenden Dritten“ handelte es sich bei der Immobilien und Hausverwaltung OHG gerade nicht. Im Gegenteil nahm sie durch die inhaltliche Vorbereitung und Leitung der Versammlung zwangsläufig ganz maßgeblich auf deren Verlauf und dasjenige, was mit welchem Wortlaut zur Beschlussfassung vorgestellt wird, Einfluss.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91, 91 a ZPO. Hinsichtlich der Kosten des übereinstimmend für erledigt erklärten Teils hat das Gericht unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstands nach billigem Ermessen darüber zu entscheiden, wie die Kosten des Rechtsstreits zu verteilen sind. Ausschlaggebend ist hierbei insbesondere der ohne die Erledigterklärung zu erwartende Verfahrensausgang, wobei lediglich eine summarische Prüfung der jeweiligen Erfolgsaussichten erfolgen kann. Vorliegend waren deshalb diesbezüglich der beklagten Partei die Kosten des Verfahrens aufzuerlegen, da sie ohne den Eintritt des erledigenden Ereignisses in dem Rechtsstreit voraussichtlich unterlegen wäre. Denn die beklagte Partei hat zwischenzeitlich die zu TOP 2 und 3 gefassten Beschlüsse wieder aufgehoben und hierdurch zum Ausdruck gebracht, dass die Klage der Klägerseite insofern berechtigt war.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 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 Itzehoe
Theodor-Heuss-Platz 3
25524 Itzehoe

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 Erstatteinreichung 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.

Dorn
Richterin am Amtsgericht

Beglaubigt
Kiel, 16.01.2025

Ehrichsen
Justizangestellte