

1 S 193/24
20 C 36/23
Amtsgericht Bottrop



Landgericht Dortmund

Hinweisbeschluss

Gemäß § 522 Abs. 2 ZPO

In dem Rechtsstreit

1. der Frau [Name], [Adresse], [PLZ], [Stadt],
2. des Herrn [Name], [Adresse], [PLZ], [Stadt],

Beklagten und Berufungskläger,

Prozessbevollmächtigter zu 1, 2: Herr Rechtsanwalt [Name],
[Adresse], [PLZ], [Stadt],

gegen

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer [Name], [Adresse], Bottrop, vertr. d.
d. Verw., [Name], [Adresse], [PLZ], [Stadt], diese vertreten durch den
Geschäftsführer [Name], [Adresse], [PLZ], [Stadt],

Klägerin und Berufungsbeklagte,

Prozessbevollmächtigter: Herr Rechtsanwalt Frank Dohrmann,
Essener Str. 89, 46236 Bottrop,

Die Kammer weist darauf hin, dass sie beabsichtigt, die Berufung durch Beschluss unverzüglich zurückzuweisen.

Die Kammer ist einstimmig davon überzeugt, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat. Die Rechtssache hat auch keine grundsätzliche Bedeutung und weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordern eine Entscheidung des Berufungsgerichts aufgrund mündlicher Verhandlung. Eine mündliche Verhandlung ist auch aus sonstigen Gründen nicht geboten.

Die Kammer beabsichtigt, den Streitwert für das Berufungsverfahren auf 13.465,10 Euro festzusetzen.

Gründe

I.

Die Berufung zeigt keine Aussicht auf Erfolg.

1.

Soweit die Berufung rügt, dass der Tatbestand vom Amtsgericht nicht vollständig und unzutreffend erfasst worden ist, haben die Beklagten innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist keinen Tatbestandsberichtigungsantrag gestellt. Insoweit ist die Kammer gemäß §§ 529 ff ZPO an die tatsächliche Feststellung des Amtsgerichts gebunden, soweit nicht konkrete Anhaltspunkte Zweifel an der Richtigkeit und Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellung begründen und deshalb eine neue Tatsachenfeststellung geboten ist.

Darüber hinaus beschränkt die Berufung sich im Wesentlichen darauf, die Entscheidung des Amtsgerichts mit Pauschalvorwürfen anzufechten; konkrete Rechtsfehler der angefochtenen Entscheidung zeigt die Berufung mit Ausnahme des Angriffs, dass die Beklagten meinen, rechtswidrig von der Eigentümerversammlung am 04.05.2023 ausgeschlossen worden zu sein – was sie bereits in der Klageerwiderung dargelegt hätten, das Amtsgericht aber nicht berücksichtigt habe – nicht auf.

2.

Im Hinblick auf den vorstehenden Vorwurf der Beklagten, rechtswidrig von der Eigentümerversammlung am 04.05.2023 ausgeschlossen worden zu sein, genügt ihr bisheriger Vortrag unter Beachtung der nunmehr mit der Berufungserwiderung vorgetragenen Umstände nicht, um von einem die Nichtigkeit der Beschlüsse begründenden Ausschluss von der Eigentümerversammlung ausgehen zu können. Dem Vortrag der Klägerin in II. Instanz sind die Beklagten bislang nicht mehr substanzhaltig entgegengetreten. Mit dem in der Berufung ergänzenden Vortrag war die Klägerin nicht ausgeschlossen, weil es hierauf nach der Entscheidung des Amtsgerichts bereits nicht ankam. Lediglich ein unberechtigter Verweis aus dem Versammlungslokal oder der unberechtigte Ausschluss eines Vertreters oder Beraters kann nicht nur die Anfechtbarkeit eines Beschlusses begründen, sondern zur Nichtigkeit aller auf der Versammlung gefassten Beschlüsse führen, weil der unberechtigte Ausschluss in den Kernbereich der Mitgliedschaftsrechte der Wohnungseigentümer eingreift. Anhaltspunkte für eine Nichtigkeit lassen sich dem Akteninhalt aber derzeit nicht entnehmen. Wäre von Anfang an der Ausschluss der Beklagten beabsichtigt gewesen, hätte es vielmehr nahegelegen, die Beklagten erst gar nicht einzuladen, wobei eine fehlende Einladung (mithin Ausladung) in böswilliger Absicht ebenfalls zur Nichtigkeit führte. Die Einladung an die Beklagten ist indes erfolgt. Die Beklagten hatten insoweit bzgl. der Tagesordnung Änderungswünsche und wollten sich darüber hinaus jeweils durch ihre Kinder vertreten lassen. Dies sieht die Teilungserklärung nach dem derzeit unstrittigen Vortrag der Klägerin indes nicht vor. Danach ist in der Teilungserklärung geregelt, dass sich Wohnungseigentümer nur durch den Ehegatten, einen Miteigentümer oder den Verwalter vertreten lassen können. Soweit danach eine die Beklagten vertretende Teilnahme der Kinder der Beklagten an der Eigentümerversammlung untersagt worden ist, liegt darin kein unberechtigter Ausschluss von der Eigentümerversammlung.

3.

Soweit die Berufung rügt, dass das Amtsgericht die Problematik zur qualifizierten Protokollierungsklausel falsch erfasst habe und der von der Beklagtenseite angenommene Verstoß gegen die qualifizierte Protokollierungsklausel zur Nichtigkeit der in der Versammlung gefassten Beschlüsse führte, greift der Berufungsangriff nicht durch.

a)

Zwecks Vermeidung von Wiederholung nimmt die Kammer zunächst Bezug auf die insoweit zutreffenden Ausführungen der angefochtenen Entscheidung. Nach eigener Prüfung der Sach- und Rechtslage schließt die Kammer sich diesen Rechtsausführungen an.

Macht die Teilungserklärung die Gültigkeit der Beschlüsse der Wohnungseigentümer von der Protokollierung und der Unterzeichnung durch den Verwalter und zwei von der Versammlung bestimmten Wohnungseigentümern abhängig – so wie es die streitgegenständliche Teilungserklärung vorsieht –, ist in der Versammlung aber nur der Verwalter anwesend, der zugleich Eigentümer ist, genügt es, wenn er das Protokoll unterzeichnet. Für eine verwalterlose Wohnungseigentümergeinschaft kann nichts Anderes gelten, wenn der zur Einladung ermächtigte Wohnungseigentümer – Beschluss vom 29.03.2023 des Amtsgerichts Bottrop (Az. 20 C 13/23) – das Protokoll unterschreibt. Denn sonst hätte es der der Versammlung fernbleibende Wohnungseigentümer in einer nur aus 2 Wohnungseigentümern bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft in der Hand, jegliche Beschlussfassung zu verhindern.

b)

Im Übrigen zeigt die Berufung auch in diesem Zusammenhang keine konkreten Rechtsfehler der angefochtenen Entscheidung auf, sondern wiederholt lediglich pauschal den in I. Instanz erhobenen Vorwurf, dass ein Verstoß in die qualifizierte Protokollierungsklausel vorliege. Mit den Argumenten der angefochtenen Entscheidung setzt die Berufung sich nicht auseinander.

c)

Darüber hinaus lässt die Berufung unberücksichtigt, dass selbst in dem Falle, dass die Protokollierung nicht ordnungsgemäß unter Verstoß gegen die streitgegenständliche Teilungserklärung erfolgt sei, ein ggfs. vorliegender Verstoß nicht zur Nichtigkeit der in der Eigentümerversammlung getroffenen Beschlüsse führte. Denn ein Verstoß gegen die Regelung aus § 14 Abs. 8 der Teilungserklärung der Eigentümergeinschaft in Form der qualifizierten Protokollierungsklausel führte lediglich zu einer Anfechtbarkeit, nicht aber zu einer Nichtigkeit sämtlicher in der Eigentümerversammlung getroffenen Beschlüsse. (LG Dortmund, Urteil vom 16.08.2016 – 1 S 35/16 m.w.N.; diese Kammerrechtsprechung hat die Kammer sodann mit Beschluss vom

17.08.2017 – 1 T 74/17 m.w.N. bestätigt). Eine fristgerechte Anfechtung der Eigentümerbeschlüsse vom 04.05.2023 ist indes nicht erfolgt.

4.

Auch die in I. Instanz erhobenen weiteren Vorwürfe, die die Beklagten bereits nicht zum Gegenstand der Berufung machen und deshalb nur ergänzend angeführt werden, hätten der Verteidigung der Klage nicht zum Erfolg verholfen.

a)

Soweit die Beklagten in I. Instanz noch auf die fehlende Einladung Bezug genommen hatten, ist eine fehlende Einladung nicht erkennbar. Im Übrigen würde eine fehlende Einladung – sofern es sich nicht um eine bewusste Ausladung in böswilliger Absicht handelte – nur zur Anfechtbarkeit der getroffenen Beschlüsse führen. Im Übrigen ist unstreitig, dass die Beklagten die Einladung erhalten haben (vgl. Bl. 207 d.A.) und selbst Anträge auf Abänderung der Tagesordnung gestellt haben, was indes voraussetzt, dass sie die Einladung erhalten haben.

b)

Soweit die Beklagten erstinstanzlich noch vorgetragen hatten, dass die die Versammlung vom 04.05.2023 einberufende G mbH als Mehrheitseigentümerin die Versammlung nicht hätte einberufen dürfen, geht auch diese Rechtsansicht fehl. Denn die G mbH hat sich unstreitig dazu durch gerichtlichen Beschluss vom 29.03.2023 (20 C 13/23 Amtsgericht Bottrop) ermächtigen lassen. Das ist in der II. Instanz auch nicht mehr angegriffen worden.

c)

Soweit die Beklagten vorgetragen hatten, nicht passiv legitimiert zu sein, ergibt sich Gegenteiliges aus dem von ihnen selbst vorgelegten Grundbuchauszug in der Klageerwiderung. Dass die Beklagten Minderheitseigentümer sind ergibt sich auch aus dem Tatbestand. Ein Tatbestandberichtigungsantrag fehlt.

Darüber hinaus ergibt sich dies auch aus den weiteren Rechtsstreitigkeiten, die zwischen den Beteiligten anhängig waren. Darüber hinaus fiele auch jegliche Argumentation der Beklagten in sich zusammen, wenn sie vorliegend nicht Eigentümer wären.

Die einzige sinnvolle Verteidigung wäre dann gewesen, sich darauf zu beschränken, nicht passiv legitimiert zu sein.

d)

Soweit die Beklagten erstinstanzlich der Auffassung waren, dass die Klägerseite zur Führung des Prozesses nicht aktiv legitimiert sei, weil der Verwalter, der in der Eigentümerversammlung vom 04.05.2023 gewählt worden sei, nicht den Prozessbevollmächtigten der Klägerin habe bevollmächtigen dürfen, einen Rechtsstreit gegenüber den Beklagten zu führen, geht auch diese Rechtsansicht fehl, unabhängig davon, dass auch dieser Gesichtspunkt mit der Berufung nicht weiter verfolgt wird. In der Eigentümerversammlung vom 04.05.2023 ist die R. Immobilien zum Verwalter gewählt worden. Darüber hinaus ist der Verwalter mit bestandskräftiger Beschlussfassung zum Tagesordnungspunkt 4 der Eigentümerversammlung vom 04.05.2023 ermächtigt worden, im Falle von Hausgeldrückständen und fehlenden Sonderumlagen, einen Rechtsanwalt zu beauftragen, welcher die Ansprüche auch gerichtlich geltend machen soll.

e)

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die vom Beklagten behauptete Verwalterbestellung der Hausverwaltung in der Eigentümerversammlung im Dezember 2023 dem nicht entgegensteht. Dies folgt bereits alleine daraus, dass die Klage mit Zustellung vom 27.10.2023 erhoben worden war. Darüber hinaus ist auch nicht ersichtlich, dass die im Übrigen nicht zur Einberufung einer Eigentümerversammlung ermächtigten Beklagten, überhaupt zu einer Eigentümerversammlung im Dezember 2023 ordnungsgemäß eingeladen haben.

II.

Beide Parteien erhalten Gelegenheit, zu den vorstehenden Hinweisen der Kammer **binnen einer Frist von 2 Wochen** ab Zustellung dieses Hinweises schriftsätzlich Stellung zu nehmen. Die Beklagten erhalten darüber hinaus Gelegenheit, sich innerhalb der vorgenannten Frist auch dazu zu erklären, ob die Berufung – ggf. aus Kostengründen – zurückgenommen werden soll.

Die Kammer weist darauf hin, dass die Zurücknahme der Berufung kostenrechtlich privilegiert ist, wenn sich dadurch die Berufung in ihrer Gesamtheit erledigt.

Dortmund, 04.02.2025

Landgericht Dortmund

1. Zivilkammer

Bünnecke

Vorsitzender Richter

am Landgericht

Soller

Richter am Landgericht

Domanski

Richterin