

I.

196 C 141/24



Amtsgericht Essen
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

1. der Frau *[Name]*, *[Adresse]*, *[Postleitzahl]* Essen,
2. des Herrn *[Name]*, *[Adresse]*, *[Postleitzahl]* Essen,

Kläger,

Prozessbevollmächtigter

zu 1, 2:
Herr Rechtsanwalt Frank Dohrmann,
Essener Straße 89, 46236 Bottrop,

gegen

die Wohnungseigentümergeinschaft *[Name]*, *[Adresse]*, 45147 Essen,

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwälte *[Name]*, *[Adresse]*, Essen,

hat das Amtsgericht Essen
auf die mündliche Verhandlung vom 20.02.2025



durch den Richter am Amtsgericht Klees

für Recht erkannt:

Die auf der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft *Am ...* in Essen am 24.09.2024 gefassten Beschlüsse zu

- TOP 2 (Beschlussfassung über die Sanierung und Finanzierung des Daches),
- TOP 2 (Beschlussfassung Sonderumlage/Entnahme Rücklage),
- TOP 4 (Abrechnung 2023),
- TOP 5 (Fälligkeit der Abrechnung 2023),
- TOP 6 (Entlastung der Verwaltung),
- TOP 8 (Verwalterbestellung)

werden für ungültig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

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

Tatbestand

Die Parteien streiten um die Wirksamkeit diverser Beschlüsse.

Die Kläger sind Mitglied der Beklagten.

§ 16 Ziff. 9 der Teilungserklärung vom 12.11.1993 trifft folgende Regelung:

„In Ergänzung des § 23 WEG wird bestimmt, daß zur Gültigkeit eines Beschlusses der Eigentümerversammlung außer den dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist. Das Protokoll ist vom Verwalter und von einem durch die Eigentümerversammlung bestimmten Wohnungseigentümer zu unterzeichnen. Die Beschlüsse sind in ein Protokoll aufzunehmen.“

Wegen des weiteren Inhalts der Teilungserklärung vom 12.11.1993 wird auf Bl. 132 ff. d. A. Bezug genommen.

Der Spitzboden des Gebäudes steht im Gemeinschaftseigentum und war nicht ausgebaut. Die Teilungserklärung wurde mit notarieller Urkunde vom 06.11.2002 dahingehend geändert, dass am Spitzboden Sondernutzungsrechte begründet worden sind und die Räumlichkeiten zu Wohnzwecken ausgebaut werden dürfen.

In der Eigentümerversammlung vom 24.09.2024 wurden u. A. die folgenden Beschlüsse mehrheitlich gefasst:

- TOP 2 (Beschlussfassung über die Sanierung und Finanzierung des Daches),
- TOP 2 (Beschlussfassung Sonderumlage/Entnahme Rücklage),
- TOP 4 (Abrechnung 2023),
- TOP 5 (Fälligkeit der Abrechnung 2023),
- TOP 6 (Entlastung der Verwaltung),
- TOP 8 (Verwalterbestellung)

Das Protokoll wurde von der damaligen Verwalterin und zwei Eigentümern, den Eigentümern V. und K., unterschrieben. Eine Bestimmung durch die Eigentümerversammlung fand in der Versammlung nicht statt. Wegen des weiteren Inhalts der Eigentümerversammlung vom 24.09.2024 wird auf das Protokoll, Bl. 9 ff. d. A. Bezug genommen.

In der Eigentümerversammlung vom 12.02.2025 beschlossen die Eigentümer unter TOP 2 mehrheitlich, dass die Eigentümer V. und K. das Protokoll vom 24.09.2024 unterzeichnen sollen.

Der Kläger ist der Auffassung, dass die Beschlüsse zu TOP 2, 4, 5, 6 und 8 ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen.

Die Beschlüsse seien bereits fehlerhaft, da die laut Teilungserklärung vorgesehene Protokollierung der Beschlüsse durch einen durch die Eigentümerversammlung bestimmten Wohnungseigentümer nicht stattgefunden habe. Die Protokollierung könne auch nicht nachgeholt werden.

Die unter TOP 2 beschlossene Sanierung des Daches widerspreche aus weiteren Gründen ordnungsgemäßer Verwaltung. So hätten keine drei Vergleichsangebote vorgelegen. Die vorliegenden Angebote seien nicht vergleichbar gewesen, da sie nicht nur preislich sehr stark voneinander abweichen würden. Im Übrigen sei die Rolle des Herrn [Name] B[Name] unklar, der für die Beklagte das Sanierungskonzept erstellt habe. Es bestehe der Verdacht von illegalen Preisabsprachen. Im Übrigen sei es nicht Aufgabe der Gemeinschaft, den Spitzboden mit einer Wärmedämmung zu versehen, damit dieser zu Wohnzwecken ausgebaut werden könne.

Die unter TOP 4 beschlossene Jahresabrechnung 2023 widerspreche ebenfalls ordnungsgemäßer Verwaltung, da u. A. ein falscher Verteilungsschlüssel für die Kostenposition Kontoführungsgebühren angewandt worden sei. Dieser Fehler wirke sich auch auf die beschlossene Abrechnungsspitze aus.

Aufgrund der Fehler u. A. in der Jahresabrechnung komme eine Entlastung der Verwaltung nicht in Betracht. Auch widerspreche die Weiterbestellung der Verwalterin ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Wiederwahl einer nicht zertifizierten Verwalterin sein nicht zulässig. Die Verwalterin sei ihrer Ansicht nach zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung nicht im Stande, was sich u. A. im Zuge der geplanten Sanierung des Daches gezeigt habe.

Die Kläger beantragen,

die auf der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft A[Name] in Essen, am 24.09.2024 gefassten Beschlüsse für ungültig zu erklären, hilfsweise die Nichtigkeit der Beschlussfassungen festzustellen:

- a) TOP 2 (Beschlussfassung über die Sanierung und Finanzierung des Daches)
- b) TOP 2 (Beschlussfassung Sonderumlage/Entnahme/Rücklage)
- c) TOP 4 (Abrechnung 2023)
- d) TOP 5 (Fälligkeit der Abrechnung 2023)
- e) TOP 6 (Entlastung der Verwaltung)
- f) TOP 8 (Verwalterbestellung).

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte ist der Auffassung, dass die angefochtenen Beschlüsse ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

Die fehlende Protokollierung der Beschlussfassung könne keine Unwirksamkeit der Beschlüsse begründen, da diese nachgeholt worden sei.

Die beschlossene Sanierung des Daches entspreche ebenfalls ordnungsgemäßer Verwaltung. Vergleichsangebote hätten schließlich vorgelegen. Auch habe man in einem Gremium über ein Jahr lang an einem Konzept zur Sanierung des Daches gearbeitet, so dass die Ermessensentscheidung der Wohnungseigentümer ordnungsgemäß vorbereitet geworden sei. Der hinzugezogene Energieberater Burgis habe eine Leistungsbeschreibung erstellt, die Grundlage für die vorliegenden Angebote gewesen sei. Die Angebote seien von der Hausverwaltung eingeholt worden; der Vorwurf der Preisabsprachen sei aus der Luft gegriffen. Im Übrigen stünde das Dach im Gemeinschaftseigentum, so dass es Aufgabe der Gemeinschaft sei, das Dach zu sanieren.

Die beschlossene Jahresabrechnung entspreche ebenfalls ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Jahresabrechnung sei nachvollziehbar und stimme mit dem zugrundeliegenden Wirtschaftsplan überein. Der fehlerhafte Verteilungsschlüssel für eine Kostenposition habe nur geringe Auswirkungen, so dass sich die Kläger hierauf nicht berufen dürften.

Im Übrigen entspreche die Verwaltung durch die Hausverwaltung ordnungsgemäßer Verwaltung und werde den Interessen aller Wohnungseigentümer gerecht. Die Verwalterin sei auch ordnungsgemäß zertifiziert.

Wegen des weiteren Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteien Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist begründet.

I. Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 24.09.2024 zu TOP 2 (Beschlussfassung über die Sanierung und Finanzierung des Daches), TOP 2 (Beschlussfassung Sonderumlage/Entnahme Rücklage), TOP 4 (Abrechnung 2023), TOP 5 (Fälligkeit der Abrechnung 2023), TOP 6 (Entlastung der Verwaltung) und TOP 8 (Verwalterbestellung) waren auf die Anfechtung der Kläger hin für ungültig zu erklären, da sie gegen die Regelung des § 16 Ziff. 9 der Teilungserklärung vom 12.11.1993 verstoßen. In der streitgegenständlichen Eigentümerversammlung vom 24.09.2024 wurde unstreitig kein Wohnungseigentümer durch die Eigentümerversammlung bestimmt, das Protokoll zu unterzeichnen.

1. Der Verstoß gegen die von der Eigentümergemeinschaft bestimmte Regelung aus § 16 Ziff. 9 der Teilungserklärung vom 12.11.1993, in der die Gemeinschaft im Rahmen ihrer Vertragsfreiheit innerhalb der Grenzen des § 10 Abs. 1 S. 2 WEG bestimmt hat, dass zur Gültigkeit von Beschlüssen der Eigentümergemeinschaft die Protokollierung und die Unterschrift vom Verwalter und von einem durch die Eigentümerversammlung bestimmten Eigentümer erforderlich ist, hat die Anfechtbarkeit der Beschlüsse zur Folge (vgl. BGH, Beschluss v. 03.07.1997, Az.: V ZB 2/97; BGH, Urteil v. 30.03.2012, Az.: V ZR 178/11; LG Dortmund, Urteil vom 16. August 2016 – 1 S 35/16 –, Rn. 5, juris; Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 23 Rn. 343, beck-online)).

Der Zweck der von der Eigentümergemeinschaft bestimmten qualifizierten Protokollierungsklausel ist nicht gewahrt. Durch die Unterschrift von einem durch die Eigentümerversammlung bestimmten Eigentümer besteht nicht nur für die Eigentümer, die nicht an der Versammlung teilgenommen haben, sondern auch für anwesend gewesene Eigentümer und etwaige Rechtsnachfolger die erhöhte Gewähr dafür, dass das Protokoll den Inhalt der Eigentümerversammlung vollständig und inhaltlich richtig wiedergibt und sich auf den Inhalt des Protokolls z. B. in einem etwaigen Rechtsstreit verlassen werden kann (vgl. BGH, Urteil v. 30.03.2012, Az.: V ZR 178/11). Ein Verstoß gegen die Formvorschrift ist zwingend mit der Anfechtbarkeit der Beschlüsse verbunden, unabhängig davon, ob sich der Verstoß auf die Richtigkeit oder Vollständigkeit des Protokolls ausgewirkt hat (BGH, Beschluss vom 03.07.1997, Az.: V ZB 2/97).

2. Entgegen der Ansicht der Beklagten konnte der Mangel auch nicht geheilt werden, in dem die Wohnungseigentümer im Nachgang in der Eigentümerversammlung vom

12.02.2025 bestimmt haben, dass die Eigentümer V. und K. das Protokoll vom 24.09.2024 unterzeichnen sollen.

a) Zwar kann in bestimmten Fällen die fehlende Protokollierung nach wohl herrschender Meinung unter Umständen nachgeholt werden (vgl. Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 23 Rn. 345, beck-online; OLG München, Beschluss vom 7. August 2007 – 34 Wx 3/05 –, Rn. 20, juris). Die Bestimmung der hier vorliegenden Teilungserklärung lässt hingegen eine Heilung durch die nachträgliche Bestimmung eines unterzeichnungsberechtigten Wohnungseigentümers nach Auffassung des Gerichts nicht zu.

b) Die maßgebliche Regelung der Teilungserklärung vom 12.11.1993 zu § 16 Ziff. 9, wonach das Protokoll von einem durch die Eigentümerversammlung bestimmten Wohnungseigentümer zu unterzeichnen ist, lässt sich nach verständiger Auslegung durch das Gericht nur dahingehend auslegen, dass der Wohnungseigentümer in derselben Eigentümerversammlung bestimmt worden sein muss. Der BGH hat bereits zu einer nahezu inhaltsgleichen Regelung entschieden, dass die unterzeichnungsberechtigten Wohnungseigentümer jeweils von der Eigentümerversammlung zu bestimmen sind, welche die zu protokollierenden Beschlüsse gefasst hat (vgl. BGH, Beschluss vom 3. Juli 1997 – V ZB 2/97 –, BGHZ 136, 187-195, Rn. 12). Dies folgte aus dem systematischen und sachlichen Zusammenhang mit der Bestimmung der Teilungserklärung und daraus, dass nur solche Wohnungseigentümer das Protokoll unterschreiben können sollen, die an der Versammlung auch teilgenommen haben (BGH, a. a. O.). Dementsprechend sei es auch nicht weiter relevant, ob sie ggf. von einer früheren Eigentümerversammlung einmal zur Unterzeichnung bestimmt worden sind (vgl. BGH, a. a. O.).

c) Eine Heilung der fehlenden Protokollierung durch die nachträgliche Bestimmung eines unterzeichnungsberechtigten Wohnungseigentümers scheidet damit aus. Ob in der Eigentümerversammlung vom 12.02.2025 dieselben Wohnungseigentümer anwesend waren wie in der streitgegenständlichen Eigentümerversammlung vom 24.09.2024, was laut den Protokollen im Übrigen auch gerade nicht der Fall war, ist nach Auffassung des Gerichts nicht weiter relevant.

II. Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 709 S. 1, 2 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.

Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr:

Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBl. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Auf die Pflicht zur elektronischen Einreichung durch professionelle Einreicher/innen ab dem 01.01.2022 durch das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten vom 10. Oktober 2013, das Gesetz zur Einführung der elektronischen Akte in der Justiz und zur weiteren Förderung des elektronischen Rechtsverkehrs vom 5. Juli 2017 und das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 05.10.2021 wird hingewiesen.

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de.

Klees