

1 S 194/24  
20 C 37/23  
Amtsgericht Bottrop



## Landgericht Dortmund

### Beschluss

In dem Rechtsstreit

|               |                                |  |         |                 |
|---------------|--------------------------------|--|---------|-----------------|
| Verf.:        | Frist not.                     |  | KR/ KfA | Mdt.:           |
| RA            | <b>EINGEGANGEN</b>             |  |         | Kennt-<br>nis.  |
| SB            | 08. MAI 2025                   |  |         | Rück-<br>spr.   |
| Rück-<br>spr. | Frank Dohrmann<br>Rechtsanwalt |  |         | Zah-<br>lung    |
| zdA           |                                |  |         | Stel-<br>lungn. |

des Herrn [Name], [Adresse], [Postleitzahl] [Ort],

Beklagten und Berufungsklägers,

Prozessbevollmächtigter des Klägers: Herr Rechtsanwalt [Name],  
[Adresse], [Postleitzahl] [Ort],

gegen

GdWE [Name], Bottrop, vertreten durch die Verwalterin [Name],  
Immobilien & Beteiligungsgesellschaft, diese vertreten durch den Geschäftsführer  
[Name], [Adresse], [Postleitzahl] [Ort]

Klägerin und Berufungsbeklagte,

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

hat die 1. Zivilkammer des Landgericht Dortmund am 29.04.2025 durch den Vorsit-  
zenden Richter am Landgericht Bünnecke, den Richter am Landgericht Soller und  
die Richterin Austermann beschlossen:

Die Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Bottrop vom 06.09.2024 – 20 C 37/23 – wird zurückgewiesen.

Der Beklagte trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das angefochtene Urteil ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Der Wert des Streitgegenstandes für die Berufungsinstanz wird auf 21.880,78 € festgesetzt.

### Gründe

#### I.

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen nimmt die Kammer bezüglich des erstinstanzlichen Sach- und Streitstands Bezug auf den Tatbestand des erstinstanzlichen Urteils.

Die Klägerin hat 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 hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Das Amtsgericht hat den Beklagten 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.

Gegen das dem Beklagten am 19.09.2025 zugestellte Urteil des Amtsgerichts Bottrop hat der Beklagte am 21.10.2024 (Montag) Berufung eingelegt und diese nach der

unter dem 14.11.2024 beantragten und bis zum 19.12.2024 gewährten Fristverlängerung zur Begründung der Berufung unter dem 18.12.2024 begründet.

Der Beklagte ist der Ansicht, dass die angefochtene Entscheidung entscheidungserheblichen Sachvortrag des Beklagten unberücksichtigt gelassen habe. Das Amtsgericht sei z.B. insbesondere nicht darauf eingegangen, dass der Beklagte von der Teilnahme an der WEG-Versammlung vom 04.05.2023 rechtswidrig ausgeschlossen worden sei, indem ihm gegenüber unter Hinzuziehung der Polizei unstreitig und insbesondere rechtsgrundlos ein Hausverbot durch die Miteigentümerin G. ... erteilt worden sei. Der Umstand, dass der Beklagte an der Teilnahme an der vorliegend relevanten WEG-Versammlung vom 04.05.2023 rechtswidrig gehindert worden sei, führe zur Nichtigkeit jeglicher der in der Versammlung gefassten Beschlüsse.

Wenn sich das Urteil des Amtsgerichts Bottrop in der Urteilsbegründung im Übrigen im Wesentlichen auf Ausführungen betreffend die qualifizierte Protokollierungsklausel beschränke, so werde auch insoweit das Beklagtenvorbringen nicht hinreichend berücksichtigt, denn der „übliche“ von der einschlägigen Rechtsprechung entschiedene Fall sei vorliegend gerade nicht gegeben, nachdem das Protokoll vorliegend nicht die WEG-Verwalterin, sondern ein Mitarbeiter der Miteigentümerin G. ... unterzeichnet hatte.

Der Beklagte beantragt,

das Urteil des Amtsgerichts Bottrop vom 09.08.2024 abzuändern und die Klage in vollem Umfang kostenpflichtig abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung kostenpflichtig zurückzuweisen.

Die Klägerin verteidigt das erstinstanzliche Urteil.

Zwischen den Parteien bestand bereits ein identisch gelagertes Parallelverfahren zum Az 1 S 193/24 LG Dortmund bzgl. einer anderen Wohneinheit in der streitgegenständlichen GdWE. Miteigentümerin der dortigen Wohneinheit war dort noch die

Ehefrau des Beklagten. Im Parallelrechtsstreit hatte die Kammer unter dem 04.02.2025 den Hinweis gem. § 522 Abs. 2 ZPO erteilt, dass die Berufung keine Aussicht auf Erfolg zeigt. Die Kammer hatte dort ausgeführt:

**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 ergän-*

zend 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<sup>1</sup> als Mehrheitseigentümerin die Versammlung nicht hätte einberufen dürfen, geht auch diese Rechtsansicht fehl. Denn die GBB 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 fiel 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 [REDACTED] Immobilien und Beteiligungsgesellschaft 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 [REDACTED] K. [REDACTED] 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.

Da es sich letztlich um identische Fragestellungen in den beiden Parallelverfahren handelte, hat die Kammer mit Hinweisbeschluss vom 24.03.2025 im hiesigen Rechtsstreit gem. § 522 Abs. 2 ZPO unter Bezugnahme auf ihren Hinweis vom 04.02.2025 sowie auf die Zurückweisungsentscheidung gem. § 522 Abs. 2 ZPO in dem Rechtsstreit 1 S 193/24 den Beklagten darauf hingewiesen, dass die Kammer beabsichtigt, die Berufung zurückzuweisen.

Hierzu hat der Beklagte mit einer vom 25.04.2025 datierenden Stellungnahme reagiert, die sich mit der Stellungnahme im Parallelverfahren 1 S 193/24 LG Dortmund deckt.

## II.

Die Berufung unterlag der Zurückweisung durch Beschluss gemäß § 522 Abs. 2 ZPO.

### 1.

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen nimmt die Kammer zunächst Bezug auf die Gründe des ausführlich begründeten Hinweisbeschlusses der Kammer vom 04.02.2025 und dem Zurückweisungsbeschluss vom 21.03.2025 in der Parallelsache 1 S 193/24, denen der Beklagte mit seiner deckungsgleichen Stellungnahme im Schriftsatz vom 25.04.2025 auf den hier erteilten Hinweis vom 24.03.2025 im hiesigen Rechtsstreit nicht mehr erheblich entgegengetreten ist.

## II.

Die Einwendungen im Schriftsatz vom 25.04.2025 geben keine Veranlassung zu einer vom Hinweisbeschluss abweichenden rechtlichen Würdigung.

### 1.

Soweit sich der Berufungsbegründung konkrete Angriffe gegen die angefochtene Entscheidung entnehmen lassen, ist die Kammer auf der Grundlage der Bezugnahmen auf die Entscheidungen im Parallelverfahren in ihrem Hinweisbeschluss vom 24.03.2025 explizit eingegangen.

### 2.

Der Schriftsatz vom 25.04.2025 verhält sich insoweit zu den rechtlichen Ausführungen der Kammer im Hinweisbeschluss indes nicht, bzw. allenfalls (erneut) pauschal und beschränkt sich darauf, die eigene Rechtsansicht an die Stelle der zur Entscheidung berufenen Kammer zu setzen, ohne jedoch konkrete Rechtsfehler zu rügen, wonach die angefochtene Entscheidung oder der Hinweis der Kammer sich im Ergebnis als fehlerhaft darstellte.

**a)**

Im Hinblick auf den unterlassenen Tatbestandsberichtigungsantrag – unabhängig davon, dass die Entscheidung des Berufungsgerichts sich darauf letztlich weder stützt noch darauf beruht – ist lediglich zu konstatieren, dass der Tatbestand durchaus knapp und zusammenfassend dargestellt werden kann. Meint eine Partei jedoch, dass entscheidungserheblicher Tatsachenvortrag nicht berücksichtigt worden sei, ist dennoch vorsichtshalber ein Tatbestandsberichtigungsantrag zu stellen (vgl. Zöller-Heßler, 35 Aufl. 2024; § 529 Rn 6).

Letztlich kommt es darauf aber nicht an, weil die Kammer sich mit dem Vortrag der Beklagten ausführlich auseinandergesetzt hat, dieser den Beklagten aber nicht zum Erfolg ihrer Berufung verhilft. Hierzu verweist die Kammer erneut auf ihre Ausführungen in den Beschlüssen im identisch gelagerten Parallelverfahren 1 S 193/24 LG Dortmund.

**b)**

Die Kammer hat von den Beklagten in diesem Zusammenhang nicht verlangt, dass das erstinstanzliche Vorbringen wiederholt wird. Erforderlich war indes, konkrete Rechtsfehler mit der Begründung der Berufung aufzuzeigen. Daran fehlt es indes in weiten Bereichen der Berufung. Dies wird im Übrigen auch nicht nachgeholt durch den Schriftsatz vom 25.04.2025.

**c)**

Soweit es für die zugunsten der Klägerin ergangene angefochtene Entscheidung auf bestimmtes (weiteres) Vorbringen der Klägerin zum Ausschluss der Vertreter der Beklagten in erster Instanz nicht ankam, ist die Klägerin mit diesem Vorbringen unter Bezugnahme auf die Ausführungen der Kammer in dem Hinweisbeschluss vom 04.02.2025 zu 1 S 193/24 in der zweiten Instanz nicht präkludiert (§ 531 Abs. 2 Nr. 1 ZPO). Alleine aus dem Umstand, dass das Amtsgericht das diesbezügliche Vorbringen des Beklagten nicht berücksichtigt hat, folgt nicht der Erfolg der Berufung. Denn hätte das Amtsgericht diesen Vortrag des Beklagten, mit dem er auch selbst in der Berufung nicht ausgeschlossen ist, bereits erstinstanzlich berücksichtigt, hätte es diesen Gesichtspunkt auch erörtern und ggfs. ggü. der Klägerin entsprechende Hinweise erteilen müssen, bevor es insoweit zugunsten des Beklagten entscheidet.

**d)**

Darüber hinaus ist der Vortrag des Beklagten auch perplex, wenn er behauptet, dass die Klägerin frühestens mit Zustellung des Urteils davon Kenntnis erlangt habe, wel-

che Umstände das Amtsgericht für entscheidungserheblich gehalten habe und welche nicht. Wenn aber die Klägerin erst zum Zeitpunkt der Zustellung des Urteils Kenntnis von den entscheidungserheblichen Umständen erlangt hat, kann sie insoweit auch nicht mit ergänzendem Vorbringen auf die diesbezüglichen Berufungsanträge der Beklagten ausgeschlossen sein.

e)

Im Übrigen trägt der Beklagte mit der Berufungsbegründung selbst vor, dass die angefochtene Entscheidung seinen Vortrag,

*„dass der Beklagte von der Teilnahme an der WEG-Versammlung vom 04.05.2023 rechtswidrig ausgeschlossen wurde, indem ihm gegenüber unter Hinzuziehung der Polizei unstreitig und insbesondere rechtsgrundlos ein Hausverbot durch die Miteigentümerin G... erteilt wurde“*

übergangen habe. Wenn der Vortrag des Beklagten aber erstinstanzlich vom Amtsgericht übergangen worden ist, ist weder der Beklagte als Berufungsführer noch die Klägerin in der Berufungserwidmung mit entsprechendem Vortrag ausgeschlossen.

4.

Auch geht die Stellungnahme des Beklagten fehl, dass die Kammer in Ziffer 4. des Hinweisbeschlusses vom 04.02.2025 ausgeführt habe, dass der Beklagte sein weiteres Vorbringen in der ersten Instanz nicht zum Gegenstand der Berufung gemacht hätte, dies von der Kammer aber fehlerhaft so gesehen worden sei.

a)

Insbesondere missachtet der Beklagte in seiner Stellungnahme, dass die nur pauschale Bezugnahme auf das erstinstanzliche Vorbringen nicht ausreicht, wenn die Berufung es unterlässt, Fehler konkret zu rügen (so ausdrücklich statt vieler unter Bezugnahme auf die dort zitierte Rspr. des BGH: Zöller-Heßler 35. Aufl. 2024, § 520 Rn. 37). Die Kammer hat sich in der Berufungsinstanz mit konkreten Rechtsangriffen auseinanderzusetzen, sofern – wie hier – nicht ersichtlich ist, dass das erstinstanzliche Gericht den Sachverhalt falsch aufgefasst haben könnte, was indes auch von der Berufung explizit herauszuarbeiten wäre (Zöller-Heßler, wie vor).

**b)**

Darüber hinaus lässt die Stellungnahme in diesem Zusammenhang vermessen, dass die Kammer in ihrem Hinweis gleichwohl auf die in erster Instanz vorgebrachten Angriffe eingegangen ist, um dem Beklagten transparent darzustellen, dass auch die von ihm erstinstanzlich vorgebrachten Rügen seiner Verteidigung nicht zum Erfolg verholfen hätten.

**5.**

Eine Verletzung rechtlichen Gehörs, wie sie der Beklagte behauptet, liegt im Hinblick auf die erstinstanzliche Entscheidung, den ausführlich begründeten Hinweis- und abschließenden Beschlüssen in der Parallelsache 1 S 193/24 sowie auch im Hinblick auf die Auseinandersetzung der Kammer mit der nur rudimentär begründeten Stellungnahme vom 25.04.2025 fern.

**III.**

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 97 Abs. 1, 708 Nr. 10 Satz 2, 713, 544 Abs. 2 ZPO.

Bünnecke

Soller

Austermann