

I.

20 C 26/24



Amtsgericht Bottrop
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft *Herrn ...*
... Bottrop,

an dem beteiligt sind:

die Wohnungseigentümergeinschaft *Herrn ...*,

Klägerin,

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

gegen

Herrn *K* handelnd unter *Immobilien, ...*

Beklagten,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt *...*

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 13.06.2025

durch den Richter am Amtsgericht Rohlfing

für Recht erkannt:

Der Beklagte wird verurteilt, es bei Meidung eines Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 Euro, ersatzweise Ordnungshaft oder Ordnungshaft bis zu 6 Monaten zu unterlassen, gegenüber Dritten als WEG-Verwalter der WEG Horster Str. 34-34b in 46236 Bottrop aufzutreten, insbesondere sich als Vertreter der Klägerin gegenüber Gerichten auszugeben, wie zuletzt geschehen in dem Verfahren AG Bottrop, 20 C 18/24 und 20 C 36/23.

Der Beklagte wird weiterhin verurteilt, die Klägerin von außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten gegenüber Rechtsanwalt Frank Dohrmann aus Bottrop in Höhe von 973,66 Euro freizustellen.

Der Beklagte wird schließlich verurteilt, an die Klägerin einen Betrag in Höhe von 367,23 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz 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:

Die Klägerin ist die Wohnungseigentümergeinschaft Horster Str. 34-34b in Bottrop.

Sie nimmt - vertreten durch die Fa. R. Immobilien Beteiligungsgesellschaft - den Beklagten als Scheinverwalter auf Unterlassung und Schadensersatz in Anspruch.

Die Rechtsverhältnisse der Eigentümer untereinander werden durch die Teilungserklärung vom 20.02.1976 geregelt. Bei Abstimmungen innerhalb der Gemeinschaft gilt das Kopfprinzip. Ursprünglich bestand die Gemeinschaft aus drei Parteien. Die Mehrheitseigentümerin Gesellschaft für B. veräußerte 2 der ihr gehörenden Wohnungen. Zwischen den Eigentümern besteht seit geraumer

Zeit Uneinigkeit, ob dieser Verkauf zu einer Mehrung der Stimmen geführt hat oder es bei der bisherigen Stimmenanzahl verbleibt.

Am 04.12.2023 fand eine Eigentümerversammlung statt, zu der die Fa. R... mit Schreiben vom 08.11.2023 eingeladen hatte. Auf dieser Versammlung war auch der Beklagte als Begleiter des Eigentümers B... erschienen. Unstreitig kam es zu einer Auseinandersetzung zwischen den Versammlungsteilnehmern, welche zu einem Polizeieinsatz mit anschließendem Platzverweis für den Eigentümer B... und dessen Begleitern führte.

Mit Schriftsatz von 28.05.2024 erhob der Beklagte im Namen der Klägerin Klage gegen die Fa. R... gerichtet auf Herausgabe sämtlicher Verwaltungsunterlagen. Zur Begründung führte er an, er sei auf der Eigentümerversammlung vom 04.12.2023 zum neuen Verwalter bestellt worden. Dieses unter dem Az. 20 C 18/24 AG Bottrop geführte Verfahren endete mit der Rücknahme der Klage. Der Klägerin wurden gem. § 269 Abs. 3 S. 2 ZPO Prozesskosten in Höhe von 367,23 Euro auferlegt.

In einem weiteren Klageverfahren (20 C 36/23 AG Bottrop) meldete sich der Beklagte ebenfalls als Verwalter der Klägerin und mahnte an, dass sämtliche Korrespondenz über ihn zu erfolgen habe.

Die Klägerin verlangt, dass der Beklagte derartige Auftritte unterlässt. Der Beklagte sei nie wirksam zum Verwalter bestellt worden. Er habe daher auch die Prozesskosten aus dem Verfahren 20 C 18/24 zu erstatten, die er durch die unbefugte Klageerhebung verursacht habe.

Die Klägerin beantragt,

1. den Beklagten zu verurteilen, es bei Meidung eines Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 Euro, ersatzweise Ordnungshaft oder Ordnungshaft bis zu 6 Monaten zu unterlassen, gegenüber Dritten als WEG-Verwalter der WEG Haus... in 46236 Bottrop aufzutreten, insbesondere sich als Vertreter der Klägerin gegenüber Gerichten auszugeben, wie zuletzt geschehen in dem Verfahren AG Bottrop, 20 C 18/24 und 20 C 36/23,
2. den Beklagten zu verurteilen, sie – die Klägerin – von außergerichtlichen

Rechtsanwaltskosten gegenüber Rechtsanwalt Frank Dohrmann aus Bottrop in Höhe von 973,66 Euro freizustellen und – klageerweiternd –

3. an sie einen Betrag in Höhe von 367,23 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Ein Unterlassungsanspruch bestehe nicht. Auch seien sowohl der geltend gemachte Freistellungs- als auch der Zahlungsanspruch unbegründet. Er – der Beklagte – sei auf einer Versammlung am 04.12.2023 mit Mehrheitsbeschluss vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2025 zum neuen Verwalter der Klägerin bestellt worden. Der Beklagte überreicht ein von den Eigentümern B. B. und B. B. unterschriebenes „Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung von Montag, dem 4. Dezember 2023...“.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zu den Akten gereichten Schriftsätze Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist in vollem Umfang begründet.

I. Dem Kläger steht der aus dem Tenor ersichtliche Unterlassungsanspruch gegen den Beklagten zu. Der Anspruch gründet auf §§ 1004 BGB, 9b, 18 Abs.1 WEG. Der Beklagte ist unstrittig im Rechtsverkehr im Namen der Klägerin aufgetreten. Dazu war er nicht berechtigt, weil er nie zum Verwalter der Klägerin bestellt wurde. Mit seinem Auftreten hat er den ordnungsgemäßen Geschäftsbetrieb der Klägerin gestört und in unzulässiger Weise in deren geschützten Rechtskreis eingegriffen. Das muss die Klägerin nicht dulden.

1. Entgegen der Behauptung des Beklagten ist er zu keinem Zeitpunkt zum Verwalter der Klägerin bestellt worden. Insbesondere erfolgte dies nicht auf der Versammlung vom 04.12.2023. Das ergibt sich aus dem Versammlungsprotokoll gleichen Datums, welches von einem Vertreter der Fa. R. unterzeichnet wurde. Danach wurden auf der Versammlung sämtliche mit Einladungsschreiben vom 08.11.2023 angekündigten Tagesordnungspunkte abgearbeitet. Ein Beschluss zur Neuwahl des

Verwalters wurde nicht gefasst.

2. Eine weitere beschlussfähige Eigentümerversammlung im Sinne des § 23 Abs. 1 S. 1 WEG fand am 04.12.2023 nicht statt. Der Beklagte hat zwar ein mit „Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung von Montag, dem 4. Dezember 2023..“ überschriebenes Schriftstück zu den Akten gereicht, wonach eine Bestellung des Beklagten zum Verwalter der Klägerin erfolgt ist. Dieses Schriftstück belegt jedoch allenfalls eine Zusammenkunft einzelner Eigentümer, nicht jedoch die Durchführung einer Eigentümerversammlung. Von den Eigentümern waren lediglich die Eheleute B anwesend. Die Angabe, wo die Zusammenkunft stattfand, fehlt ebenso wie eine Einladung mit angekündigter Tagesordnung. Es ist daher davon auszugehen, dass die Eigentümer B nach ihrem Platzverweis von der ordnungsgemäß einberufenen Versammlung spontan eine eigene „Versammlung“ durchgeführt haben. Dass auf einer derartigen Veranstaltung keine wirksamen Beschlüsse gefasst werden könne, liegt auf der Hand.

II. Der Anspruch auf Freistellung von außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 973,66 Euro folgt aus Verzug.

III. Der Beklagte ist auch verpflichtet, der Klägerin die ihr in dem Verfahren 20 C 18/24 auferlegten Prozesskosten zu erstatten. Der Anspruch folgt nach den Grundsätzen der unberechtigten Geschäftsführung ohne Auftrag aus § 678 BGB. Die Voraussetzungen dieser Vorschrift sind gegeben.

1. Der Beklagte hat durch die Klageerhebung im Namen der Klägerin ein objektiv fremdes Geschäft geführt.
2. Dazu war er nicht berechtigt, weil er weder Verwalter war noch in sonstiger Weise von der Klägerin dazu beauftragt worden zu sein.
3. Die Prozessführung entsprach auch weder dem wirklichen noch dem mutmaßlichen Willen der Klägerin, da die Herausgabe ihrer Verwaltungsunterlagen an einen Unberechtigten nicht in ihrem Interesse lag.
4. Seine unberechtigte Einmischung in den Rechtskreis der Klägerin war für den Beklagten erkennbar, so dass ihn auch ein Übernahmeverschulden trifft.

Unstreitig hatte der Beklagte durch persönliche Anwesenheit sämtliche Umstände mitbekommen, die letztlich zu seiner angeblichen Verwalterbestellung geführt haben. Das schadet. Denn der Beklagte firmiert als Immobilienfachmann und muss sich daher zumindest grundlegende Fachkenntnisse im WEG-Recht zurechnen lassen. Aufgrund seiner Expertise musste er erkennen, dass es sich bei der Spontanzusammenkunft mit den Miteigentümern B und B nach dem erfolgten Platzverweis nicht um eine ordnungsgemäß einberufene

Eigentümerversammlung handelte, auf der wirksame, die Klägerin bindende Beschlüsse gefasst werden konnten.

Als Rechtsfolge hat der Beklagte der Klägerin den kausalen Schaden zu ersetzen, der ihr durch die unberechtigte Prozessführung entstanden ist. Das sind die der Klägerin nach Rücknahme der Klage auferlegten Kosten, die in Höhe der Klageforderung festgesetzt wurden.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 709 ZPO.

Der Streitwert wird auf 10.367,23 EUR festgesetzt.

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