

20 C 11/25



Vert.:	Frist not.	KR/ K/A	Mdt.:
RA	<b>EINGEGANGEN</b>		Kannt- nat.
SB	22. JULI 2025		Rück- spr.
Rück- spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		Zahl- ung.
zdA			Sten- dungen.

## Amtsgericht Bottrop

### IM NAMEN DES VOLKES

#### Urteil

In dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft H  
Bottrop,

an dem beteiligt sind:

die Wohnungseigentümergeinschaft H, vertreten durch die  
Verwalterin Hausverwaltung GmbH vertr.d.d.  
GF

Verfügungsklägerin,

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

gegen

Herrn f  
n B

Verfügungsbeklagter,

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop  
auf die mündliche Verhandlung vom 18.07.2025  
durch den Richter am Amtsgericht Rohlfing  
für Recht erkannt:

Es wird festgestellt, dass sich das einstweilige Verfügungsverfahren in der  
Hauptsache erledigt hat.

Der Verfügungsbeklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Dem Verfügungsbeklagten wird  
nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des  
zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht zuvor die Klägerin  
Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

#### **Tatbestand:**

Der Verfügungsbeklagte ist Mitglied der klagenden WEG Hausverwaltung in  
Bottrop. Unter dem 24.02.2025 beantragte die Verfügungsklägerin den Erlass einer  
einstweiligen Verfügung mit dem Inhalt, dem Verfügungsbeklagten zu verbieten, eine  
von ihm für den 14.03.2025 anberaumte Wohnungseigentümersammlung  
durchzuführen. Zur Begründung führte sie an, der Beklagte sei nicht berechtigt,  
Eigentümersammlungen einzuberufen. Sie – die Klägerin – werde durch die  
bestellte Verwaltung Hausverwaltung und Verwaltung GmbH vertreten.  
Einladungen zu Eigentümersammlungen könnten nur über die Hausverwaltung  
erfolgen. Zur Glaubhaftmachung reichte die Klägerin das Protokoll der  
Eigentümersammlung vom 04.12.2023 zu den Akten, ausweislich dessen unter  
TOP 2 die bisherige Verwaltung, die Firma Hausverwaltung und Verwaltung  
GmbH, für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2025 gemäß dem vorhandenen  
Verwaltervertrag weiter bestellt wurde.

Mit Beschluss vom 10.03.2025 hat das erkennende Gericht im Wege der  
einstweiligen Verfügung ohne vorangegangene mündliche Verhandlung dem  
Beklagten antragsgemäß aufgegeben, die Durchführung der  
Wohnungseigentümersammlung am 14.03.2025 zu unterlassen. Zur Begründung

hat das Gericht ausgeführt, die Klägerin habe glaubhaft gemacht, dass sie über einen bestellten Verwalter verfüge. Der Beklagte sei daher nicht berechtigt, Eigentümerversammlungen einzuberufen. Zur Vermeidung zumindest dem Rechtsschein nach vorläufig wirksamer Beschlüsse sei die Klägerin berechtigt, dem Beklagten die Durchführung der Versammlung zu verbieten.

Gegen die einstweilige Verfügung hat der Beklagte mit Schreiben vom 23.03.2025 Widerspruch eingelegt.

Mit Schreiben vom 27.03.2025 hat die Klägerin das einstweilige Verfügungsverfahren in der Hauptsache für erledigt erklärt. Aufgrund der einstweiligen Verfügung sei die Eigentümerversammlung am 14.03.2025 nicht durchgeführt worden. Dieser Erledigungserklärung hat der Beklagte ausdrücklich widersprochen.

Die Klägerin beantragt daher,

festzustellen, dass der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt ist.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er meint, die einstweilige Verfügung habe nicht erlassen werden dürfen. Er als Beiratsvorsitzender sei berechtigt gewesen, eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Die Wohnungseigentümergeinschaft sei nämlich mit Ablauf des 31.12.2024 verwalterlos geworden. Denn ausweislich des Verwaltervertrages vom 15.03.2023 sei die Bestellung der [Name] GmbH zur Verwalterin nur für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2024 erfolgt. Aus diesem Grund habe auf einer weiteren Versammlung am 16.12.2024 eine Verwalterneubestellung ab dem 01.01.2025 erfolgen sollen, was jedoch nicht geschehen sei.

Auf das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 04.12.2023 könne sich die Klägerin nicht stützen. Die Niederschrift enthalte hinsichtlich der Jahresangabe einen offensichtlichen redaktionellen Schreibfehler. Darüber hinaus hätten am 04.12.2023

überhaupt keine Beschlüsse gefasst werden können. Denn die Versammlung sei von der Polizei aufgelöst und damit beendet worden, bevor es zu Beschlüssen gekommen sei.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Der Beklagte hat der Erklärung der Klägerin, das einstweilige Verfügungsverfahren sei in der Hauptsache erledigt, widersprochen. Nach einhelliger Auffassung in Rechtsprechung und Lehre liegt in der einseitigen Erledigungserklärung eine gemäß § 264 Nr. 2 ZPO zulässige Klageänderung dahingehend, dass der Antragsteller von seinem bisherigen Begehren Abstand nimmt und nunmehr beantragen kann, die Erledigung der Hauptsache festzustellen. Diese für das Klageverfahren entwickelten Grundsätze über die Behandlung einseitig gebliebener Erledigungserklärungen finden auch in Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes Anwendung (s. nur OLG München, Beschluss vom 04.04.2022, Az.: 18 W 1247/21). Das Gericht hat daher zu prüfen, ob der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung bis zu dem geltend gemachten erledigenden Ereignis zulässig und begründet war und durch dieses Ereignis unzulässig oder unbegründet geworden ist. Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, ist die Erledigung der Hauptsache festzustellen. Anderenfalls muss der Feststellungsantrag abgewiesen werden (vgl. BGH NJW-RR 2004,1619).

Die vorzunehmende Prüfung führt zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen für die Feststellung einer Hauptsacheerledigung vorliegen.

A. Der zulässige Antrag der Klägerin auf Erlass einer einstweiligen Verfügung war begründet. Denn die Klägerin hat sowohl einen Verfügungsanspruch als auch ein Verfügungsgrund glaubhaft gemacht.

I. Es bestand ein Verfügungsanspruch der Klägerin auf Unterlassung der beabsichtigten Eigentümerversammlung zum 14.03.2025. Der Anspruch gründet auf §§ 18 Abs. 1, 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG und folgt aus der Pflicht, keine materiell fehlerhaften und damit anfechtbaren Beschlüsse herbeizuführen.

1. Die Klägerin hat glaubhaft gemacht, dass im Falle der Durchführung der von dem Beklagten unstreitig für den 14.03.2025 einberufenen Wohnungseigentümerversammlung alle dort gefassten Beschlüsse fehlerhaft sein

würden. Gemäß § 24 Abs. 1 WEG ist nämlich nur die Verwaltung berechtigt, Eigentümerversammlungen einzuberufen. Lediglich in den Fällen, in denen es keine Verwaltung gibt oder diese sich pflichtwidrig weigert, eine Versammlung einzuberufen, dürfen der Beiratsvorsitzende, dessen Vertreter oder ein gerichtlich hierzu ermächtigter Eigentümer Eigentümerversammlungen einberufen, § 24 Abs. 3 WEG. Beruft eine dieser Personen eine Eigentümerversammlung ein, ohne dass die Voraussetzungen des § 24 Abs. 3 WEG vorliegen, so sind nach ganz herrschender Meinung sämtliche dort gefassten Beschlüsse formell fehlerhaft und anfechtbar (s. nur BayObLG ZWE 2002 ,526).

2. Der Beklagte war nicht berechtigt, die Eigentümerversammlung einzuberufen. Denn im Zeitpunkt der Einberufung verfügte die Klägerin über eine Verwaltung. Die Klägerin hat das Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung vom 04.12.2024 zu den Akten gereicht. Ausweislich dieses Protokolls wurde seinerzeit unter TOP 2 die Firma ~~Wohnungseigentümergemeinschaft~~ GmbH bis zum 31.12.2025 zur Verwalterin bestellt. Die Vorlage dieser Urkunde bewirkt, dass der Vortrag der Klägerin, die Hausverwaltung sei bis Ende 2025 ordnungsgemäß bestellt, überwiegend wahrscheinlich erscheint. Das Klagevorbringen, der Beklagte sei nicht berechtigt gewesen, für den 14.03.2025 eine Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen, war damit glaubhaft gemacht.

3. Das Vorbringen des Beklagten vermag die Glaubhaftmachung nicht zu erschüttern. Es werden weder Umstände dargelegt, die die Behauptungen der Klägerin unwahrscheinlich machen noch werden Widersprüche in deren Sachverhaltsdarstellung aufgezeigt.

a) Die Behauptung des Beklagten, das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 04.12.2023 enthalte im Hinblick auf die Jahresangabe einen redaktionellen Schreibfehler, verfängt nicht. Mangels näherer Begründung ist sie nicht nachvollziehbar und damit nicht hinreichend substantiiert. Aus dem eigenen Sachvortrag des Beklagten folgt vielmehr, dass die weitere Bestellung der bisherigen Verwaltung bis zum 31.12.2025 auf der Versammlung durchaus beabsichtigt war. Die Wohnungseigentümergeinschaft hatte nämlich im Hinblick auf die vertraglich vereinbarte Beendigung der Verwalterstellung zum 31.12.2024 einen guten Grund, die Frage der weiteren Bestellung der Verwaltung über diesen Zeitpunkt hinaus auf die Tagesordnung zu nehmen und einen entsprechenden Beschluss zu fassen.

b) Entgegen dem Vorbringen des Beklagten sind Beschlüsse auf der Versammlung vom 04.12.2024 gefasst worden. Unstreitig hat die Versammlung am 04.12.2024 stattgefunden. Abweichend von der Behauptung der Beklagten wurde die Versammlung jedoch nicht durch Auflösung beendet, bevor es zu Beschlussfassungen kam. Der Beklagtenvortrag ist insoweit nicht schlüssig. Eine Eigentümerversammlung kann nämlich nur durch den Versammlungsleiter durch entsprechende Erklärung beendet werden. Eine derartige Erklärung lässt sich weder dem Vorbringen der Beklagten noch dem Protokollinhalt entnehmen und ist auch sonst nicht ersichtlich. Das führt zu der Feststellung, dass die Versammlung nicht beendet, sondern entsprechend den Darstellungen in der Niederschrift fortgesetzt wurde.

c) Das Argument des Beklagten, auf der weiteren Eigentümerversammlung vom 16.12.2024 habe eine Neubestellung der Verwaltung erfolgen sollen, was sinnlos wäre, wenn eine Verwaltung bereits im Amt sei, lässt ebenfalls keinen zwingenden Schluss drauf zu, dass eine zwischenzeitliche Verlängerung der Verwalterbestellung über den 31.12.2024 nicht erfolgt ist. Das folgt schon aus dem Umstand, dass die Gemeinschaft bestimmte Themen unabhängig von ihrer Sinnhaftigkeit auf die Tagesordnung setzen muss, wenn entsprechende Anträge einzelner Eigentümer vorliegen (vgl. Bärman, Wohnungseigentumsgesetz, § 24 Rdnr. 51 mN). Der Hinweis des Beklagten auf die Versammlung vom 16.12.2024 unterstützt den Vortrag der Klägerin vielmehr. Denn unstreitig wurde auf der Versammlung die Neubestellung der Verwaltung abgelehnt. Der Grund hierfür mag eben darin liegen, dass bereits zuvor eine Verwaltung bis Ende 2025 bestellt wurde.

II. Die Klägerin hat auch einen Verfügungsgrund glaubhaft gemacht. Denn die von den Beklagten unberechtigt einberufene Versammlung sollte bereits am 14.03.2025 stattfinden. Eine zeitnahe Entscheidung war daher erforderlich, um wesentliche Nachteile für die Gemeinschaft abzuwenden. Aufgrund der Dringlichkeit war für die Durchführung eines Hauptsacheverfahrens keine Zeit.

B. Der Antrag der Klägerin auf Erlass der einstweiligen Verfügung ist in der Hauptsache erledigt. Die durch den Beklagten einberufene Versammlung hat am 14.03.2025 nicht stattgefunden, sodass der Antrag der Klägerin durch Zeitablauf gegenstandslos geworden ist.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 3.000,00 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