

28 C 3/25



Vert.:	Frist not.	KR/ KIA	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN		
SB	03. DEZ. 2025		
Rück- spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		
zDA			

Amtsgericht Herne

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

der Frau ~~Julia Mutter~~ ~~Nicole Lükejan~~, geb. ~~1991~~ ~~1992~~, 40674 Bottrop,
Prozesbevollmächtigter: Herr Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Str. 89, 46236 Bottrop,
Klägerin,

gegen

Eigentümergemeinschaft, ~~„Wohnungseigentümergemeinschaft“~~, 44623 Herne,

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte ~~„...“~~ Rechtsanwälte Partnerschaft ~~„...“~~

hat das Amtsgericht Herne

auf die mündliche Verhandlung vom 11.11.2025

durch den Richter am Amtsgericht Dr. Lubisch-Voicu

für Recht erkannt:

Der Beschluss zum Wirtschaftsplan 2024 (TOP 3), der
Wohnungseigentümergemeinschaft, ~~„Wohnungseigentümergemeinschaft“~~ in 44623 Herne
auf der Eigentümerversammlung vom 14.12.2024 wird für ungültig erklärt.

Die Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung i. H. v. 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert wird auf 35.500 Euro festgesetzt.

Tatbestand:

Die Klägerin wendet sich mit der Klage gegen den mit TOP 3 auf der Versammlung vom 14.12.2024 beschlossenen Wirtschaftsplan. Sie ist am 06.12.2024 mit Zuschlag Eigentümern des Objektes geworden, so dass eine Ladung zur Versammlung am 18.11.2024 noch an den Zeugen L... erfolgte. Zwischen der WEG und dem Rechtsvorgänger der Klägerin (Zeuge L...) gab es bereits zahlreiche gerichtliche Auseinandersetzungen.

Am 14.12.2024 fand eine Eigentümersversammlung statt, auf welcher unter anderem der Wirtschaftsplan 2024 zum TOP 3 rückwirkend beschlossen wurde.

Die Klägerin hat selbst nicht an der Versammlung teilgenommen. Für die Klägerin ist der Zeuge L... als Stellvertreter aufgetreten. Dieser wurde der Versammlung verwiesen.

Die Klägerin ist der Ansicht, dass der Wirtschaftsplan nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche. In dem Wirtschaftsplan befinden sich unter anderem Kosten für Hausmeistertätigkeiten, obwohl in dem gesamten Wirtschaftsjahr kein Hausmeister angestellt war. Da der Wirtschaftsplan rückwirkend beschlossen wurde, sei zum

Zeitpunkt der Beschlussfassung absehbar gewesen, dass diese Kosten in den letzten 14 Tagen des Jahres 2024 nicht mehr entstehen werden. Die Klägerin habe zudem keine Einladung zur Versammlung erhalten. Darüber hinaus sei ein weiteres Darlehen in Höhe von 15.000 Euro eingestellt worden.

Darüber hinaus sei der Beschluss auch nichtig. Die Klägerin hatte ihren Ehemann zur Eigentümersversammlung in Vertretung geschickt. Dieser sei des Saals verwiesen worden. Die Verweigerung der Teilnahme der Klägerin stelle eines der elementaren Mitwirkungsrechte eines Wohnungseigentümers im Rahmen einer Wohnungseigentümergemeinschaft dar. Werde ein Eigentümer ohne sachlichen Grund an der Teilnahme gehindert seien sämtliche Beschlüsse nichtig. Der Zeuge L... habe Hausverwaltung sowohl seine Vollmacht als auch den Zuschlagbeschluss des Amtsgerichtes vorlegen wollen. Dies sei jedoch an dem Protest der übrigen Wohnungseigentümer gescheitert.

Die Klägerin beantragt,

den Beschluss zum Wirtschaftsplan 2024 (TOP 3), der Wohnungseigentümer gemeinsch

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen

Die Beklagte ist der Ansicht, dass die Klageschrift nicht hinreichend bestimmt sei und die Anfechtungsfrist des § 45 I WEG nicht gewahrt sei. Der Ehemann der Klägerin sei mit Schreiben vom 18.11.2024 (Anlage 1) geladen worden und sei zu diesem Zeitpunkt noch Eigentümer gewesen. Der Zeuge L. ... habe den Eigentümerwechsel nicht angezeigt, sodass kein Verschulden der Hausverwaltung vorliegt. Zudem sei der Ladungsmangel hier nicht erheblich gewesen.

Zwar könne kein Hausmeister aufgrund der fehlenden Liquidität beauftragt werden. Aufgrund des Liquiditätsengpasses sei dies jedoch dennoch ordnungsgemäß. Bei den 15.000 Euro handelt es sich um eine Liquiditätshilfe der früheren Eigentümerin und Geschäftsführerin der Hausverwaltung. Die zweite Hälfte wurde bereits im Wirtschaftsplan des Vorjahres geltend gemacht (28 C 25/23), dort wurde eine Ratenzahlung vereinbart. Es handele sich also nicht um den doppelten Ansatz von Kosten.

Dem Zeugen L. ... wurde die Teilnahme untersagt, da dieser maßgeblich zu den Problemen der WEG beigetragen habe. Eine Teilnahme als Vertreter wäre rechtsmissbräuchlich gewesen. Darüber hinaus seien – wie sich aus Protokoll und Wirtschaftsplan ergibt – auch die Rechtsverfolgungskosten sowie deren Begleichung Gegenstand der Wohnungseigentümerversammlung. Unter TOP 5 wurden weitere rechtliche Schritte erörtert, sodass die Voraussetzungen des § 25 Abs. 4 WEG vorliegen würden. Die Voraussetzungen für einen Ausschluss des Stimmrechts würden zudem nicht vorliegen.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet.

I.

Die Klage ist zulässig. Die Zuständigkeit des Amtsgerichts Herne ergibt sich aus § 43 Nr. 4 WEG i.V.m. § 23 Nr. 2 c GVG.

Die Klage ist nicht nach § 46 I S.2 WEG verfristet.

Die Klage gegen den Beschluss der streitgegenständlichen WEG-Versammlung vom 14.12.2024 ist am 14.01.2025 und damit rechtzeitig eingegangen. Die Klage wurde auch rechtzeitig begründet. Die Zustellung erfolgte in beiden Fällen hier „demnächst“ im Sinne des §167 ZPO.

Der Einwand der Beklagten die Klageschrift sei unzulässig, weil es an einem bestimmten Klageantrag nach § 253 II Nr. 2 ZPO fehle und folglich keine fristwahrende Klageschrift zugestellt worden sei, kann rechtlich keinen Erfolg haben.

Es ist anerkannt, dass es der Zulässigkeit der Klage nicht entgegensteht, wenn ein Klageantrag nicht ausdrücklich als solcher bezeichnet ist, sich jedoch aus den Umständen ergibt, was das Anliegen der Klage ist. Grundsätzlich ist ein Klageantrag bestimmt, wenn er den Rahmen der gerichtlichen Entscheidung (§ 308 ZPO) erkennbar abgrenzt und den Rahmen der gerichtlich begehrten Entscheidung erkennen lässt (§ 322 ZPO) (vgl. LG Frankfurt (Oder), Urt. v. 15. 12. 2009 – 6a S 41/09, NJOZ 2011, 488, beck-online) So verhält es sich hier. Die Klägerin hat in ihrer Klageschrift erkennbar ihr Ziel formuliert, die in der Eigentümerversammlung gefassten Beschluss zum Wirtschaftsplan für ungültig zu erklären. Zur Ausführung hat ihnen der Gesetzgeber gerade im Hinblick darauf, dass das zur inhaltlichen Ausführung ihres Klageziels notwendige Protokoll in der Regel zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorliegt, eine Frist von zwei Monaten nach § 46 I 2 Halbs. 2 WEG zur Einreichung der Begründungsschrift eingeräumt. In dieser von den Klägerin fristgerecht eingereichten Begründungsschrift haben sie Art und Umfang der verfolgten Beschlussanfechtung deutlich formuliert.

II.

Der Beschluss zu TOP 3 ist vorliegend nicht nichtig aber anfechtbar und im Ergebnis aufzuheben und im Rahmen des Anfechtungsprozesses für ungültig zu erklären.

1.

Es liegt kein Nichtigkeitsgrund vor. Das Gericht hat auch im Anfechtungsprozess mögliche Nichtigkeitsgründe von Amts wegen zu prüfen (vgl. BGH, NJW 2013, 65 Rn. 8).

a)

Vorliegend wurde der Zeuge L. ... als Vertreter der Klägerin von der Versammlung ausgeschlossen. Sie wurde daher bewusst in ihren Mitwirkungsrechten verletzt. Der Ausschluss war auch nicht gerechtfertigt.

So ist ein nicht ordnungsgemäßes Verhalten oder eine massive Störung der Versammlung durch den Zeugen L¹² ... weder vorgetragen noch ersichtlich. Auch liegt kein Fall des § 25 IV WEG vor. Ist ein Wohnungseigentümer nach § 25 IV WEG oder nach § 181 BGB von einer Vertretung ausgeschlossen, gilt dies auch für eine von ihm vertretene Person. Die Regelungen bezwecken, den Einfluss eines von der Vertretung ausgeschlossenen Gemeinschaftsmitglieds zu minimieren; ein „Schleichweg“ über Vollmachterteilung ist versperrt. Eine Ausübung der Vollmacht scheidet in gleicher Weise aus, wenn diese von einer Person erteilt wurde, die selbst einem Stimmrechtsverbot unterliegt (vgl. Drasdo NJW-Spezial 2025, 289, beckonline). Hier ist aber weder vorgetragen noch ersichtlich, dass die Voraussetzungen des §25 IV WEG hinsichtlich der Klägerin vorliegen. Die Klägerin war bei der Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2024 nicht nach §25 IV WEG von der Beschlussfassung ausgeschlossen. Somit konnte sie auch den Zeugen L¹² ... bevollmächtigen. Sie hatte für die Versammlung ein entsprechendes Stimmrecht.

b)

Nach einer verbreiteten Ansicht hat die bewusste Vereitelung der Teilnahmerechte von Mitgliedern der Gemeinschaft wegen des darin liegenden Eingriffs in den Kernbereich ihrer Mitwirkungsrechte die Nichtigkeit der in der anschließenden Versammlung

gefassten Beschlüsse zur Folge (vgl. BayObLG, NZM 2005, 630; OLG Köln, ZMR 2004, 299; Kümmel in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten WEG 11. Auflage 2015 § 24 Rn. 57; Schultzky in: Jennißen WEG 4. Auflage 2015 § 23 Rn. 159 und § 25 Rn. 102).

Noch weitergehend wird wegen der zentralen Bedeutung der ordnungsgemäßigen Mitwirkung der Mitglieder an der gemeinschaftlichen Willensbildung sogar die versehentliche Vereitelung der Mitwirkungsrechte als Nichtigkeitsgrund angesehen (vgl. Bärmann/Merle WEG 12. Auflage 2013 § 23 Rn. 188). Nach beiden Ansichten wäre hier die Nichtigkeit zu bejahen, denn die Klägerin wurde vor der Versammlung bzw. der Beschlussfassung vorsätzlich ausgeschlossen.

Allerdings hat nach verbreiteter Ansicht die bewusste Vereitelung der Teilnahmerechte von Mitgliedern der Gemeinschaft wegen des darin liegenden Eingriffs in den Kernbereich ihrer Mitwirkungsrechte die Nichtigkeit der in der anschließenden Versammlung gefassten Beschlüsse zur Folge (BayObLG, NZM 2005, 630; OLG Köln, ZMR 2004, 299; Kümmel in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten WEG 11. Auflage 2015 § 24 Rn. 57; Schultzky in: Jennißen WEG 4. Auflage 2015 § 23 Rn. 159 und § 25 Rn. 102). Noch weitergehend wird wegen der zentralen Bedeutung der ordnungsgemäßigen Mitwirkung der Mitglieder an der gemeinschaftlichen Willensbildung sogar die versehentliche

Vereitelung der Mitwirkungsrechte als Nichtigkeitsgrund angesehen (Bärmann/Merle WEG 12. Auflage 2013 § 23 Rn. 188).

Nach beiden Ansichten wäre hier die Nichtigkeit zu bejahen, denn die Klägerin wurde von der Beschlussfassung und der Versammlung vorsätzlich von der Diskussion ausgeschlossen.

Die höchstrichterliche Rechtsprechung fasst die Voraussetzungen für die Nichtigkeit wegen formeller Fehler aber noch enger und erkennt nur in ganz besonders schwerwiegenden Ausnahmefällen hinreichende Gründe für die Nichtigkeit des

Beschlusses, etwa wenn ein Wohnungseigentümer in böswilliger Absicht gezielt von der Teilnahme ausgeschlossen werden soll (vgl. BGH, NJW 2012, 3571).

Das Gesetz sieht für die Überprüfung der Rechtmäßigkeit von Beschlüssen einer Eigentümersammlung Ausschlussfristen in §45 WEG vor, innerhalb deren die Anfechtung erklärt und begründet werden muss.

Ziel dieser Regelung ist die Herstellung von Rechtssicherheit und Rechtsfrieden. Die Gemeinschaft soll nach Ablauf der Anfechtungsfrist regelmäßig in den Bestand der gefassten Beschlüsse vertrauen dürfen (BGHZ 179, 230; LG Düsseldorf, Urteil vom 9.11.2010 – 16 S 128/09 -, juris; Suilmann in: Jennißen WEG 4. Auflage 2015 § 46 WEG Rn. 70). Die angestrebte Rechtssicherheit würde aber durch eine zu großzügige Annahme von Nichtigkeitsgründen beeinträchtigt.

Bei der Verletzung von Mitwirkungsrechten ist daher für die Nichtigkeitsfolge vorauszusetzen, dass die betroffenen Mitglieder in besonderer Weise schutzbedürftig und auf die Nichtigkeitsfolge in besonderer Weise angewiesen sind. Hintergrund dieser Anforderung ist, dass die Eigentümer auf ihre Mitwirkungsrechte, selbst auf deren Kernbereich, ohne Weiteres verzichten können Niemand muss an Eigentümersammlung teilnehmen, jeder kann die Versammlung jederzeit verlassen, und ein Eigentümer, der auf welch böswillige und rechtswidrige Art auch immer von der Versammlung ausgeschlossen wurde, kann diesen Ausschluss selbstverständlich hinnehmen. Im letzten Fall kann von dem betroffenen Eigentümer grundsätzlich erwartet werden, dass er die Verletzung seiner Rechte, seien sie auch noch so gravierend, in einer Anfechtungsklage rügt. Für eine zeitlich unbegrenzte Schwebe der Beschlüsse muss ein hinreichender Grund vorhanden sein, der in der Person des betroffenen Eigentümers liegen muss (vgl. LG Karlsruhe Urt. v. 17.11.2015 – 11 S 46/15).

Eine solche besondere Schutzbedürftigkeit im Sinne der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist im vorliegenden Fall jedoch nicht gegeben. Vielmehr lag der Grund für den Ausschluss des Zeugen als Vertreter der Klägerin nicht in der Person der Klägerin, sondern vielmehr in der Person des Zeugen L.... als Vertreter. Das Verhältnis zwischen dem Zeugen und den übrigen Eigentümern insbesondere der

Verwalterin ist durch zahlreiche gerichtliche Auseinandersetzungen geprägt. Gründe in der Person der Klägerin sind weder ersichtlich noch vorgetragen (der WEG war zum Zeitpunkt der Beschlussfassung nicht bekannt, dass die Klägerin Eigentümerin ist),

sodass dieser Verstoß gegen die Mitwirkungsrechte der Klägerin nicht zur Nichtigkeit wohl aber zur Anfechtbarkeit des Beschlusses führt.

c)

Die Verletzung der Mitwirkungsrechte der Klägerin hat die Ungültigerklärung des Beschlusses zur Folge. Die Verletzung ist auch innerhalb der Frist des § 45 Absatz 1 Satz 2 WEG als formeller Fehler bei der Beschlussfassung gerügt worden. Hier ist der Ausschluss des Zeugen L. [REDACTED] als Vertreter mit Schriftsatz vom 12.02.2025 (bereits Gericht zugegangen am 13.02.2025) mithin innerhalb der Frist des §45 WEG geltend gemacht worden. Die Klägerin kann sich daher hierauf, auch wenn keine Nichtigkeit vorliegt, dennoch im Rahmen der Anfechtung hierauf berufen.

Ob im Übrigen der Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht kann daher aufgrund des Verstoßes gegen die Mitwirkungsrechte der Klägerin dahinstehen

Die Entscheidung über die Kosten hat ihre Grundlage in § 91 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 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.

Dr. Lubisch-Voicu