
Datum: 19.04.2021
Gericht: Amtsgericht Duisburg-Ruhrort
Spruchkörper: Amtsgericht Duisburg-Ruhrort
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 28 C 53/20
ECLI: ECLI:DE:AGDU3:2021:0419.28C53.20.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

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

für Recht erkannt:	1
Die Klage wird abgewiesen.	2
Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.	3
Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.	4
Tatbestand:	5
Die Klägerin ist Eigentümerin von 43 Wohnungen in der Wohnanlage A .	6
Die Verwalterin der Beklagten erstellte unter dem 03.09.2020 eine Einladung zur Eigentümerversammlung vom 22.09.2020. Als Tagungsordnungspunkt 2 wird dabei die „Besprechung/Erläuterung der Jahresabrechnung 2019	7
- <i>Genehmigung der Gesamtabrechnung und Einzelabrechnungen des Geschäftsjahrs 2019</i>	8
- <i>Festsetzung eines Nachzahlungstermins für die Abrechnungsspitze aus den Einzelabrechnungen“</i>	9
genannt.	10

Im Rahmen der Eigentümerversammlung vom 22.09.2020 in den Räumlichkeiten	11
B hat die WEG unter anderem unter Top 2 folgende Beschlüsse gefasst:	12
„Die Abrechnung des Geschäftsjahres 2019 mit Druckdatum vom 25.08.2020 inkl. aller Bestandteile wurde genehmigt bei 149 Zustimmungen; 0 Enthaltungen; 60 Gegenstimmen	13
Zum Ausgleich von Fehlbeträgen aus den Einzelabrechnungen wurde der 02.11.2020 beschlossen. Fehlbeträge aus Einzelabrechnungen müssen zum vorgenannten Datum ausgeglichen werden. Guthabenbeträge werden kurzfristig zur Ausschüttung gebracht. Bezüglich eventueller Guthaben aus vorgenannter Abrechnung soll ebenfalls Berücksichtigung finden, dass Guthaben zunächst mit Rückständen aus Wohngeldern, älteren Abrechnungsergebnissen, Kosten aus Rechtsverfolgung etc. verrechnet werden. Vorgenanntes wurde beschlossen bei 149 Zustimmungen; 0 Enthaltungen; 60 Gegenstimmen“	14
Vor dem Amtsgericht C sind Zwangsverwaltungsverfahren und Zwangsversteigerungsverfahren anhängig. Als Zwangsverwalter ist D seit Herbst 2019 bestellt worden. Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung vom 22.09.2020 wurde daher durch den Zwangsverwalter ausgeübt.	15
Ausweislich des Protokolls zur Eigentümerversammlung waren 209 von 320 WE persönlich oder vertreten durch Vollmachten bei der Eigentümerversammlung anwesend. Auch wurde eine Tagesordnung mit 8 Einzelpunkten den Beschlüssen vorangestellt. Außerdem wurde auf S. 2 des Protokolls unter Zu 1 folgendes festgestellt.	16
<i>„Die Beschlussfähigkeit war aufgrund der anwesenden und vertretenen Miteigentümer gegeben. Diese wurde durch den Versammlungsleiter nochmals bestätigt“.</i>	17
Die Klägerin behauptet, sie sei nicht zur Eigentümerversammlung geladen worden. Hierauf habe trotz der bestehenden Zwangsverwaltung nicht verzichtet werden dürfen. Auch andere Eigentümer seien nicht geladen worden. Überdies sei in der Einladung der Tagungspunkt zu Top 2 und Top 6 nicht hinreichend bezeichnet worden. Auch habe ein Wohnungseigentümer mit Schreiben vom 12.09.2020 verlangt, die einberufene Eigentümerversammlung abzusagen und zu einer neue außerordentliche Eigentümerversammlung zu laden, in deren Rahmen über die Abberufung der Verwaltung habe entschieden werden sollen. Letztlich sei der Versammlungsort für viele Wohnungseigentümer ungeeignet gewesen. Viele Wohnungseigentümer seien mobilitätseingeschränkt. Außerdem seien die Räumlichkeiten angesichts der Corona-Pandemie zu klein gewählt worden.	18
Die Klägerin behauptet, an der Versammlung hätten zahlreiche Personen teilnehmen, die hierzu nicht berechtigt gewesen seien. Die Hausverwalterin habe eine Vielzahl an Mitarbeitern in den Tagungsort mitgenommen sowie den Hausmeister der WEG. Auch habe der Prozessbevollmächtigte der Klägerin unzulässigerweise an der Eigentümerversammlung teilgenommen.	19
Auch sei die Beschlussfähigkeit am 22.09.2020 nicht festgestellt worden. Dem Wohnungseigentümer E sei nicht eingeräumt worden, die Anwesenheitsliste zu überprüfen. Es seien Ungereimtheiten bei der Überprüfung der Vollmachten aufgetaucht. Auch sei die Tagesordnung nicht festgestellt worden. Das Abstimmungsverfahren sei durch „Stimmungsmache“ gegen die Klägerin beeinflusst worden.	20

Das Stimmrecht der Klägerin sei durch den Wohnungseigentümer **E** ausgeübt worden. Dieser habe insgesamt 109 Stimmen vertreten. Das Protokoll gebe daher

die Ergebnisse der Abstimmungen falsch wieder. Auch habe zu Top 2 nur eine Abstimmung stattgefunden. Das Protokoll lasse jedoch vermuten, dass es zwei Abstimmungen gegeben habe. Die Richtigkeit des Protokolls werde daher insgesamt bestritten. Der Zwangsverwalter habe das Stimmrecht nicht ausüben können, da insoweit auch Zeiträume vor der Zwangsverwaltung betroffen gewesen seien. Die Klägerin beantragt, 22

den auf der Eigentümerversammlung vom 22.09.2020 der WEG **A**, zu Top 2 gefassten Beschluss „Die Abrechnung des Geschäftsjahres 2019 mit Druckdatum vom 25.08.2020 inkl. aller Bestandteile wurde genehmigt bei 149 Zustimmungen; 0 Enthaltungen; 60 Gegenstimmen“ sowie 23

den auf der Eigentümerversammlung vom 22.09.2020 der WEG **A**, zu Top 2 gefassten Beschluss „Zum Ausgleich von Fehlbeträgen aus den Einzelabrechnungen wurde der 02.11.2020 beschlossen. Fehlbeträge aus Einzelabrechnungen müssen zum vorgenannten Datum ausgeglichen werden. Guthabenbeträge werden kurzfristig zur Ausschüttung gebracht. Bezüglich eventueller Guthaben aus vorgenannter Abrechnung soll ebenfalls Berücksichtigung finden, dass Guthaben zunächst mit Rückständen aus Wohngeldern, älteren Abrechnungsergebnissen, Kosten aus Rechtsverfolgung etc. verrechnet werden. Vorgenanntes wurde beschlossen bei 149 Zustimmungen; 0 Enthaltungen; 60 Gegenstimmen“ 24

für ungültig zu erklären. 25

Die Beklagte beantragt, 26

die Klage abzuweisen. 27

Die Beklagte ist der Ansicht, die Klägerin sei nicht anfechtungsbefugt bzw. aktivlegitimiert, da die in ihrem Eigentum stehenden Wohneinheiten zum Zeitpunkt der Beschlussfassung und zum Zeitpunkt des Ablaufs der Anfechtungsfrist, unter Zwangsverwaltung standen (letztes insoweit unstrittig). Das Stimmrecht der Klägerin habe nicht durch den Wohnungseigentümer **E** ausgeübt werden können, da dieses bereits von dem Zwangsverwalter ausgeübt worden sei. 28

Entscheidungsgründe: 29

Die zulässige Klage ist unbegründet. Die Klägerin ist nicht anfechtungsbefugt. Die im Eigentum der Klägerin stehenden Wohnungseinheiten stehen unter Zwangsverwaltung. Hieraus folgt, dass dem Zwangsverwalter hinsichtlich aller der Beschlagnahme unterliegenden Ansprüche das aktive und passive Prozessführungsrecht obliegt. Die Klagebefugnis des Wohnungseigentümers des verwalteten Wohnungseigentums wird insoweit verdrängt, als dass es nicht um Rechte geht, dessen Verletzung auch der Eigentümer noch geltend machen kann. Dies wäre etwa der Fall, wenn die Klägerin selbst stimmberechtigt gewesen wäre (vgl. AG Dortmund, Urteil vom 15.08.2019 - 514 C 27/19). 30

Der Zwangsverwalter ist als gesetzlicher Prozessstandschafter Partei kraft Amtes. Ihm obliegt die (aktive und passive) Prozessführung für alle Streitigkeiten, die ihren Ursprung in dem ihn durch § 152 ZVG zugewiesenen Aufgabenkreis haben. Ist über ein Wohnungseigentum gem. § 146 Abs. 1 ZVG die Zwangsverwaltung angeordnet worden, wird dem 31

Wohnungseigentümer gem. § 148 Abs. 2 ZVG das Recht zur Verwaltung und Nutzung des Wohnungseigentums entzogen.

Hieraus folgt, dass das Stimmrecht des Wohnungseigentümers einer zwangsverwalteten Wohnung deshalb grundsätzlich dem Zwangsverwalter zu steht (vgl. 32

Bärmann/Pick/Emmerich, 20. Aufl. 2020, WEG § 25 Rn. 14Z, Hügel/Elzer, WEG 3. Aufl. 2021, § 24 Rn. 10). Der Übergang des Stimmrechts ist lediglich dann nicht gegeben, wenn der Zweck der Zwangsverwaltung die Stimmabgabe des Zwangsverwalters nicht erfordert – dies ist in der Regel jedoch nur bei Abstimmungen über Benutzungsregelung anzunehmen (vgl. Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 25 Rn. 39-43). Geht es wie vorliegend jedoch um die wirtschaftliche Werthaltigkeit der WEG durch die Erstellung einer Jahresabrechnung und dem Beschluss, Fehlbeträge nachzufordern, so betrifft dies eines der Kernelemente der Zwangsverwaltung und führt nicht etwa zur Stimmberechtigung und damit einhergehend zur Anfechtungsbefugnis der Klägerin. Die Vollmachterteilung an den Wohnungseigentümer E ging somit ins Leere. Überdies besteht im Allgemeinen eine rechtliche Vermutung dafür, dass alle Beschlussgegenstände die Zwangsverwaltung betreffen (vgl. Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 25 Rn. 39-43).

Allein die materielle Rechtsstellung des Wohnungseigentümers im Verhältnis zu den übrigen 33 Wohnungseigentümern führt vorliegend nicht zur Anfechtungsbefugnis der Klägerin. Dabei verkennt das Gericht nicht, dass die Zwangsverwaltung sich grundsätzlich nur auf die Bewirtschaftung des Objektes bezieht und das sonstige Vermögen des Schuldners nicht erfasst, sodass die Klägerin durch Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung ebenfalls gebunden wird.

Letztlich führt auch der Einwand der Klägerin, im Rahmen der Jahresabrechnung seien 34 Zeitpunkte eingestellt worden, zu deren Zeitpunkt die Zwangsverwaltung noch gar nicht angeordnet gewesen sei, zu keiner anderen rechtlichen Beurteilung. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass die Nachforderung der Fehlbeträge erst mit der Beschlussfassung fällig werden (vgl. MüKoBGB/Skauradszun, 8. Aufl. 2021, WEG § 28 Rn. 95).

Der klägerische Schriftsatz vom 15.04.2021 gab keinen Anlass, die mündliche Verhandlung 35 wiederzueröffnen.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 709 ZPO. 36

Der Streitwert wird auf 106.183,20 EUR festgesetzt. 37

Rechtsbehelfsbelehrung: 38