
Datum: 09.05.2016
Gericht: Amtsgericht Essen
Spruchkörper: 196 C
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 196 C 23/16
ECLI: ECLI:DE:AGE1:2016:0509.196C23.16.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand	1
Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft F-Straße in Essen.	2
In § 15 (3) der Teilungserklärung heißt es, dass für die Ordnungsgemäßheit der Einberufung (der Eigentümerversammlung) die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungs- und Teileigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.	3
Mit Beschluss vom 26.04.2014 wurde I.-H. T zum Verwalter bestellt (Bl. 13 GA).	4
Mit Schreiben vom 01.12.2015 (Bl. 11 f. GA) wurden die Wohnungseigentümer zur Wohnungseigentümerversammlung eingeladen. Diese fand am 17.12.2015 statt (Protokoll, Bl. 14 ff. GA). Versammlungsleiterin war Frau T, die Ehefrau des Verwalters, die im Rahmen der Verwaltungstätigkeit ihres Ehemannes unterstützend für ihn tätig ist. Der Verwalter selbst nahm nicht teil. Ein Beschluss zur Bestimmung der Versammlungsleiterin wurde nicht gefasst. Unter dem TOP 1 wurde festgestellt, dass 519/1000 MEA anwesend waren und die Beschlussfähigkeit gegeben war. Dabei wurden die der Beklagten zu 1) gehörenden 54/1000 Miteigentumsanteile berücksichtigt, die selbst nicht anwesend war. In der vorgenannten Wohnungseigentümerversammlung wurden zu folgenden Tagesordnungspunkten (TOP)	5

positive Beschlüsse gefasst:

<i>TOP 2 Hausgeldabrechnung 2012,</i>	6
<i>TOP 3 Hausgeldabrechnung 2013,</i>	7
<i>TOP 4 Hausgeldabrechnung 2014,</i>	8
<i>TOP 5 Wirtschaftsplan ab 01.01.2015,</i>	9
<i>TOP6 Beratung und Beschlussfassung zu Maßnahmen zur Pflege und Instandhaltung des GemEigt.</i>	10

Die Klägerin behauptet, dass ihr die Einladung zu der Versammlung am 17.12.2015 erst am 07.12.2015 zugegangen sei. Dadurch sei die Einladungsfrist nicht eingehalten und sie habe an der Versammlung nicht teilnehmen können. Ferner meint sie, die Versammlung sei durch eine nicht zuständige Person geführt worden. Die Versammlung sei nicht beschlussfähig gewesen, da lediglich 465/1000 MEA anwesend gewesen seien. Denn dem als „Stimmrechtvollmacht“ (Bl. 18 GA) überschriebenem Schriftstück sei eine Bevollmächtigung des Verwalters, Herr T, durch die Beklagte zu 1) nicht zu entnehmen. Jedenfalls sei nicht Frau T von ihr bevollmächtigt worden. Schließlich liege durch die Teilnahme von Frau T an der Versammlung ein Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit vor.

Die Klägerin beantragt, 12

1) die in der Versammlung vom 17.12.2015 gefassten Eigentümerbeschlüsse 13

- TOP 2 Hausgeldabrechnung 2012, 14
- TOP 3 Hausgeldabrechnung 2013, 15
- TOP 4 Hausgeldabrechnung 2014, 16
- TOP 5 Wirtschaftsplan ab 01.01.2015. 17
- TOP 6 Beschlussfassung zur Pflege und Instandhaltung 18

für ungültig zu erklären und dem Verwalter die Verfahrenskosten gem. § 49 Abs. 2 WEG aufzuerlegen, 19

2) die Beklagten zu verurteilen, ihr die vorgerichtlichen Kosten in Höhe von 249,90 € aufzuerlegen. 20

Die Beklagten beantragen, 21

die Klage abzuweisen. 22

Sie sind der Ansicht, die Form und die Frist für die Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung seien abdingbar. Auch sei der Verwalter berechtigt gewesen infolge einer Erkrankung seine Ehefrau mit der Durchführung der Versammlung zu beauftragen. Sie habe dementsprechend die Funktion als Verwalter im Rahmen der Versammlung übernommen. Sie sei - so behaupten die Beklagten - in den Geschäftsbetrieb der Verwaltung umfassend integriert. Darüber hinaus sei die Vollmacht der Beklagten zu 1) zu berücksichtigen, die ausdrücklich vorsehe, dass Untervollmachten erteilt werden dürften. 23

Beachtlich sei zudem, dass die Klägerin sich ausschließlich auf formale Gesichtspunkte berufe und keine inhaltlichen Einwände gegen die gefassten Beschlüsse vorbringe.

Das Gericht hat die Klägerin persönlich angehört. Im Hinblick auf das Ergebnis der Beweisaufnahme wird Bezug genommen auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 09.05.2016. 24

Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze sowie der dem Gericht überreichten Unterlagen ergänzend Bezug genommen. 25

Entscheidungsgründe 26

Die Anfechtungsklage ist zulässig, jedoch unbegründet. 27

Die Voraussetzungen der §§ 43 Nr. 4, 46 WEG sind gewahrt. Die Beschlussanfechtung ist form- und fristgerecht erfolgt. Die Begründung erfolgte binnen zwei Monaten ab Beschlussfassung mit Schriftsatz vom 09.02.2016, bei Gericht eingegangen am 15.02.2016 (Bl. 7 ff. GA). Ausgenommen davon sind die neuen Einwände, der Klägerin die sie in dem nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 06.05.2016 vorgebracht hat, die aufgrund der Fristversäumnis gemäß § 46 Abs. 1 S. 2 WEG nicht zu berücksichtigen waren. 28

Die in der Wohnungseigentümerversammlung vom 17.12.2015 gefassten Beschlüsse waren nicht für ungültig zu erklären, da sie einer ordnungsgemäßen Verwaltung im Sinne des § 21 Abs. 4 WEG nicht widersprechen. 29

Zunächst sind die Beschlüsse nicht wegen der Nichteinhaltung der Einladungsfrist für ungültig zu erklären. Sie beträgt gemäß § 24 Abs. 4 WEG grundsätzlich zwei Wochen, wobei es sich jedoch lediglich um eine Sollvorschrift handelt. 30

Zwar können sich die Beklagten für die Rechtzeitigkeit der Ladung nicht auf § 15 (3) der Teilungserklärung berufen, da es trotz dieser Vereinbarung dabei bleibt, dass es die Pflicht des Verwalters ist, für eine rechtzeitige Ladung zu sorgen. Denn mit der Formulierung, wonach die Absendung der Einladung an die letzte bekannte Adresse genüge, kann nicht eine Überbürdung des Risikos eines verspäteten Zugangs einhergehen. Eine solche Vereinbarung bezieht sich lediglich auf den - hier nicht vorliegenden - Fall des Nichtzugangs der Einladung infolge einer nicht mitgeteilten Adressänderung des Wohnungseigentümers (*Spielbauer* in: *Spielbauer/Then*, 2. Aufl. 2012, WEG § 24, Rn. 26; Hanseatisches Oberlandesgericht Hamburg, Beschluss vom 21. Juni 2006 – 2 Wx 33/05 –, Rn. 12, juris). 31

Für den rechtzeitigen Zugang sind hier die Beklagten beweisbelastet. Mangels eines geeigneten Beweisantritts ist jedoch davon auszugehen, dass die Einladung der Klägerin erst am 07.12.2015 für die Versammlung am 17.12.2015 zugegangen ist. Allerdings führt eine Fristunterschreitung nicht ohne weiteres zur Ungültigerklärung der in der Versammlung gefassten Beschlüsse. Vielmehr wird die Fristunterschreitung nur relevant, wenn der Anfechtende durch sie gehindert war, an der Versammlung teilzunehmen oder einen Vertreter zu entsenden oder sich auf die Versammlung hinreichend vorzubereiten. Dafür trägt der Anfechtende die Darlegungs- und Beweislast. Seiner Darlegungslast genügt er indes nicht, wenn er lediglich vorträgt, er sei an dem Tag Versammlung durch andere Termine verhindert gewesen. Denn die Unterschreitung der Ladungsfrist ist für die Verhinderung des Anfechtenden nur dann kausal geworden, wenn der Anfechtende darüber hinaus darlegen kann, dass er nicht verhindert gewesen wäre oder zumindest einen Vertreter hätte entsenden können, wenn die Einladung zur Versammlung ihn fristgerecht erreicht hätte (*Kümmel*, in: 32

Niedenführ/Kümmel/Vanderhouten, 10. Aufl. 2012, § 24 Rn. 21). Das ist hier nicht der Fall.

Die Klägerin hat nicht ausreichend dargelegt, dass die Unterschreitung der Ladungsfrist ursächlich für ihre Nichtteilnahme an der Versammlung gewesen ist. Nach ihren Angaben steht zur hinreichenden Überzeugung des Gerichts fest, dass sie den Termin auch im Falle einer rechtzeitigen Ladung nicht wahrgenommen hätte. Denn die Klägerin hat im Rahmen ihrer persönlichen Anhörung erklärt, dass sie an der Versammlung nicht habe teilnehmen könne, da sie bereits einen Auswärtstermin vereinbart habe und diesen nicht erneut habe verschieben wollen. Dieser Termin habe etwa 1 Monat/4 Wochen vorher festgestanden. Der Auswärtstermin stand demnach mehr als zwei Wochen vor der Wohnungseigentümerversammlung fest, so dass nicht davon auszugehen ist, dass sie den Termin verschoben hätte, wenn sie die Ladung einige Tage früher erhalten hätte. Insofern die Klägerin dann erklärt, dass auch ihr Mann wegen einer langwierigen Erkrankung sie nicht in dem Termin habe vertreten können, hätte diese Verhinderung ebenfalls im Falle einer rechtzeitigen Ladung bestanden. Damit kommt es auf die Frage, ob die Abwesenheit der Klägerin in der Versammlung Einfluss auf die gefassten Beschlüsse hatte nicht mehr an. 33

Der weitere Einwand der Klägerin, dass der Verwalter die Versammlungsleitung nicht auf Frau T habe übertragen dürfen, verfängt ebenfalls nicht. Es ist kein Verstoß gegen § 24 Abs. 5 WEG gegeben. 34

Richtig ist, dass grundsätzlich der Verwalter die Versammlung selbst durchzuführen hat. Vorliegend war er aber berechtigt Frau T mit der Versammlungsleitung zu betrauen. Mangels anderer Anhaltspunkte ist bei juristischen Personen und Personengesellschaften regelmäßig davon auszugehen, dass alle beim Verwalter beschäftigten und geeigneten Mitarbeiter durch diesen zur Übernahme des Vorsitzes bestimmt werden können. Der Verwalter kann den Vorsitz aber nicht Dritten übertragen, die nicht in seinen Betrieb eingegliedert sind, selbst wenn sie rechtsgeschäftlich bevollmächtigt sind (*Merle*, in: Bärmann, 12. Aufl. 2013, § 24 Rn. 59; Staudinger/Wolf-Rüdiger Bub (2005) WEG § 24, Rn. 87a). Ausreichend kann es allenfalls sein, wenn die Wohnungseigentümer gegen die Leitung der Versammlung durch einen Dritten keine Einwendungen erheben (*Schultzky* in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 4. Aufl. 2015, § 24 WEG, Rn. 106; *Kümmel*, in: Niedenführ/Kümmel/Vanderhouten, 10. Aufl. 2012, § 24 Rn. 60). 35

Unstreitig ist, dass Frau T für den Verwalter im Rahmen seiner Tätigkeit als Verwalter beschäftigt ist. Dies hat die Klägerin auch nicht in Abrede gestellt, wenn sie erklärt, dass es nicht zu beanstanden sei, dass Frau T den Verwalter bei Büroarbeiten unterstützt (Schriftsatz vom 22.03.2016, Bl. 37 GA). Nicht maßgebend ist dabei, welche konkreten Aufgaben sie übernommen hat, da sie als Mitarbeiterin des Verwalters anzusehen ist oder jedenfalls eine vergleichbare Position inne hat. Auch bedarf es keiner bestimmten Qualifikation für die Leitung der Versammlung. Für die Geeignetheit des Vertreters als Versammlungsleiter ist es zwar erforderlich, dass er mit den zu beratenden Tagesordnungspunkten vertraut ist, den Ablauf sowie die Voraussetzungen einer Wohnungseigentümerversammlung kennt und ein Protokoll mit dem geforderten Mindestinhalt anfertigt. Allerdings ist hier nicht ersichtlich, dass Frau T diese Anforderungen nicht erfüllt hätte und nicht in der Lage gewesen wäre, die Versammlung sachgerecht zu leiten. Vielmehr lassen das Protokoll und der darin wiedergegebene Ablauf der Versammlung den Schluss zu, dass Frau T ausreichend Kenntnisse für die Leitung der Versammlung hatte. Entgegen der Ansicht der Klägerin ist es auch nicht erforderlich, dass die versammlungsführende Person per Beschlussfassung bestimmt wird, zumal die anwesenden Miteigentümer keine Einwände vorgebracht haben. Eine ausdrückliche Erklärung ihrerseits ist insofern ebenfalls nicht notwendig. 36

Insofern die Klägerin mit Schriftsatz vom 22.03.2016 und vom 06.05.2016 die ordnungsgemäße Bevollmächtigung von Frau T bestreitet, ist dieser Einwand unbeachtlich, da er außerhalb der Begründungsfrist des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG vorgebracht worden ist.	37
Aufgrund der ordnungsgemäßen Übertragung der Versammlungsleitung liegt in der Teilnahme von Frau T kein Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit. Im Übrigen läge ein Verstoß selbst dann nicht vor, wenn sie nicht zur Durchführung der Versammlung berechtigt gewesen wäre. Denn lässt sich der Verwalter vertreten, besitzt der Vertreter ein Teilnahmerecht, selbst wenn die Vertretung als solche unzulässig ist (<i>Schultzky</i> in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 4. Aufl. 2015, § 24 WEG, Rn. 80).	38
Des Weiteren kann sich die Klägerin nicht mit Erfolg auf die fehlende Beschlussfähigkeit der Wohnungseigentümerversammlung berufen, § 25 Abs. 3 WEG. Danach liegt die Beschlussfähigkeit vor, wenn die erschienen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten. Da die Ausübung des Stimmrechts kein höchstpersönliches Recht ist, kann jeder Wohnungseigentümer grundsätzlich eine andere Person zur Ausübung des Stimmrechts, d.h. zur Stimmabgabe gem. § 167 BGB bevollmächtigen. Die Erteilung der Vollmacht bedarf gemäß § 167 S. 2 BGB grundsätzlich keiner Form (<i>Merle</i> , in: Bärmann, 12. Aufl. 2013, § 25 Rn. 72 f.).	39
Ausweislich des Protokolls der Wohnungseigentümerversammlung waren 519/1000 Miteigentumsanteile inklusive des Anteils der Beklagten zu 1) von 54/1000 Miteigentumsanteilen anwesend. Nach den Feststellungen des Gerichts bestehen keine ernsthaften Zweifel daran, dass die Beklagte zu 1) dem Verwalter unter dem 08.12.2015 wirksam eine schriftliche Stimmrechtvollmacht (Bl. 18 GA) erteilt hat. Unschädlich ist, dass der Verwalter darin nicht namentlich genannt ist und die Beklagte zu 1) keine Streichungen in dem Formular vorgenommen hat, wo es unter anderem heißt: „ <i>Hiermit bevollmächtige/n ich/wir Herrn/Frau _____ den Verwalter _____ mich in der Eigentümerversammlung (...) zu vertreten</i> “. Da sie gerade keinen Namen angegeben hat und in dem Vordruck die Formulierung „den Verwalter“ nicht gestrichen hat, wird aus der Sicht des objektiven Empfängerhorizonts deutlich, wer bevollmächtigt sein soll. Hinzu kommt, dass aus der Überschrift klar hervorgeht, dass es sich um eine Stimmrechtvollmacht für die Wohnungseigentümerversammlung handelt. Es ist eingetragen, wer die Vollmacht erteilt hat und für welche Wohnungseigentümergeinschaft. Sie ist unterschrieben und passt in den zeitlichen Zusammenhang, da sie nach der Einladung und vor der Versammlung erteilt worden ist. Danach durfte auch eine Untervollmacht erteilt werden.	40
Mangels eines Anspruchs in der Hauptsache kommt auch ein Anspruch auf Ersatz von außergerichtlichen Kosten in Höhe von 249,90 € nach § 280 BGB nicht in Betracht.	41
Auch waren dem Verwalter die Kosten des Verfahrens mangels eines groben Verschuldens für die Tätigkeit des Gerichts nicht aufzuerlegen, § 49 Abs. 2 WEG.	42
Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1 S. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.	43
Der Streitwert wird auf 5.000,00 € festgesetzt.	44
Rechtsbehelfsbelehrung:	45
A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	46

a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	47
b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	48
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.	49
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Dortmund zu begründen.	50
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.	51
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	52
B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Essen statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Essen, Zweigertstr. 52, 45130 Essen, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.	53
Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.	54