
Datum: 04.10.2017
Gericht: Amtsgericht Paderborn
Spruchkörper: Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 52 C 8/17
ECLI: ECLI:DE:AGPB1:2017:1004.52C8.17.00

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Kläger können die Vollstreckung abwenden durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand:

1

Der Kläger zu 1 und seine am 30.10.2016 verstorbene Ehefrau Q waren ursprünglich zu gleichen Anteilen Inhaber des Miteigentumsanteils von 18.382/100.000 des Grundstücks der WEG Q verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan (Bl. 39 ff. d. A.) mit Nr. C bezeichneten Café mit Küche im Erdgeschoss des Gebäudeteils B und den dazugehörigen 14 Wirtschaft-Nebenräumen Nr. C im ersten Untergeschoss des Gebäudeteils B (Ziffer 14 der Teilungserklärung) sowie des Miteigentumsanteils von 6.496/100.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Obergeschoss/links des Gebäudeteils B und dem dazugehörigen Kellerraum Nr. 2 im zweiten Untergeschoss sowie Alleinnutzungsrecht an dem Tiefgaragenplatz Nr. b im ersten Untergeschoss des Gebäudeteils B (Ziffer 2 der Teilungserklärung).

2

Aufgrund Auflassung vom 10.03.2017 und mit Eintragung im Grundbuch vom 24.03.2017 übertrug der Kläger zu 1 bezüglich beider Objekte von seinem Eigentumsanteil 1/100 an die Klägerin zu 2 (Bl. 27 ff. d. A.).

3

Die verstorbene Frau Q erteilte unter dem 04.04.2012 eine Generalvollmacht über den Tod hinaus an den Kläger zu 1 sowie an die Klägerin zu 2 (Bl. 123 ff. d. A.).	4
Inzwischen steht fest, dass der Kläger zu 1 Alleinerbe der verstorbenen Frau Q geworden ist (vergleiche Erbschein des Amtsgerichts Paderborn vom 30.05.2017, Bl. 209 der beigezogenen des AG Paderborn mit dem Az. 52 C 7/17).	5
Die Klägerin zu 3 ist Inhaberin eines Miteigentumsanteils von 3.154/100.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 12 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss/rechts sowie eines Miteigentumsanteils von 4.391/100.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss/links.	6
In der Eigentümerversammlung vom 20.10.2016 wurde zu TOP 2 (Bl. 225 der Akte) folgender Beschluss getroffen:	7
Die Jahresabrechnung 2014 und 2015 wird als Gesamtabrechnung genehmigt. Die Einzeljahresabrechnung 2014 und 2015 werden genehmigt. Die Fälligkeit wird auf den 30.09.2016 festgesetzt	8
Abstimmungsergebnis: Ja-Stimmen: 85.300,0000, Nein-Stimmen: 0,0000, Enthaltungen: 0,000.	9
Beschlussstatus: gültig.	10
Unter dem 27.01.2017 wurde zur Wohnungseigentümerversammlung am 09.03.2017 eingeladen. Vor Ort am 09.03.2017 wies der Verwalter die Stimmberechtigung der Klägerin zu 2 zurück und ließ diese mittels Polizei aus dem Versammlungsraum entfernen.	11
In der Eigentümerversammlung vom 27.03.2017 war von den Klägern lediglich anwesend die Klägerin zu 2.	12
Diese hatte neben der Generalvollmacht ihrer Mutter Vollmacht zur Stimmabgabe von dem Kläger zu 1, der Klägerin zu 3 sowie weiterhin von Frau L (Wohnung Nr. 8 = MEA 3.981/100.000 und Miteigentumsanteil Ziffer 16 (4.319/100.000) und 17 (2.549/100.000) der Teilungserklärung), von Frau N (Wohnung Nr. 11, MEA 5.915/100.000) von Frau N (Wohnung Nr. 10, MEA 3.981/100.000), von Herrn L (MEA 1.920/100.000 gemäß Ziffer 18 der Teilungserklärung), von Herrn G (Wohnung Nr. 4, am MEA 3.851/100.000) und von Herrn T (Wohnung Nr. 5, MEA 5.915/100.00) -Vollmachten siehe Bl. 17 ff. d A.. Unstreitig gehört die Wohnung Nr. 4 Herrn G nicht allein, sondern gemeinsam mit dem Herrn G (Bl. 262 Rs. d. A.). Die Vollmachten des Herrn G und des Herrn T lagen in der Eigentümerversammlung vom 27.03.2017 nur als PDF-Ausdruck bzw. Fax vor und wurden deshalb vom Verwalter zurückgewiesen. Weiterhin wurde vom Verwalter die Vollmacht der Klägerin zu 3 (Bl. 17 d. A.) zurückgewiesen. Wegen der in der Eigentümerversammlung vom 27.03.2017 ergangenen Beschlüsse, insbesondere zu TOP 1 - 3 wird auf das Protokoll vom 27.03.2017 (Bl. 215 ff. der Akte) Bezug genommen.	13
Die Kläger behaupten, das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 20.10.2016 (Bl. 224 ff. der Akte) sei jedenfalls in der Niederschrift zu TOP 2 falsch. Das Ergebnis sei eine deutliche Ablehnung gewesen. Der Verwalter, der an diesem Punkt interessiert gewesen sei, habe hier anders protokolliert, als abgestimmt worden sei. Natürlich habe deswegen auch niemand den an sich korrekten Beschluss angefochten.	14

Durch die Zurückweisung der Klägerin zu 2 bei der Wohnungseigentümerversammlung vom 09.03.2017 sei die Versammlung beschlussunfähig geworden, da die Stimmen, die auf die Klägerin zu 2 gefallen seien, die Mehrheit ausgemacht hätten zusammen mit den Stimmen N, N, X, des Herrn P und des Herrn L. Sie sind der Auffassung, dass die Zurückweisung der Klägerin zu 2 rechtswidrig gewesen sei, die Feststellung der Nichtbeschlussfähigkeit falsch und die Ausübung des Hausrechts durch den Verwalter gegen die Klägerin zu 2 unter anderem ein Angriff gegen das von dieser vertretenen Eigentum. Der Beschluss sei daher aufzuheben. Die Versammlung sei wirksam gewesen, die Klägerin zu 2 hätte mitstimmen können.	15
Im Hinblick auf die Wohnungseigentümerversammlung vom 27.03.2017 vertreten die Kläger die Auffassung, dass die Vollmachten der Klägerin zu 3 (die im Original vorgelegt worden sei) sowie der Herren G und T nicht hätten zurückgewiesen werden dürfen. Durch die Zurückweisung dieser Vollmachten hätten sich die Mehrheiten entscheidend verschoben. Hinsichtlich der Kläger greife auch nicht ein Stimmrechtsverbot gemäß § 25 Abs. 5 WEG ein. Bei Berücksichtigung der Stimmen der Kläger sowie der von der Klägerin zu 2 vertretenen Miteigentumsanteile hätten sich die Mehrheitsverhältnisse entscheidend geändert, so dass die Beschlüsse zu TOP 1 - 3 rechtswidrig wären.	16
Ursprünglich haben die Kläger folgende Anträge gestellt (Nummerierung gem.	17
Klageschrift):	18
b) festzustellen, dass das Protokoll der Eigentümerversammlung vom	19
20.10.2016 hinsichtlich des Tagesordnungspunktes 2 den Beschluss	20
falsch wiedergibt und den Verwalter zu verpflichten, den Beschluss	21
zutreffend, nämlich ablehnend zu protokollieren;	22
c) den Beschluss des Verwalters, die Antragstellerin zu 2 als Vertreterin	23
ihrer verstorbenen Mutter aus der Eigentümerversammlung vom	24
09. März 2017 abzulehnen und per Hausrecht mit Polizeigewalt zu	25
entfernen, aufzuheben und damit festzustellen, dass die Versammlung	26
beschlussfähig ist;	27
d) sämtliche Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom	28
27.03.2017 für unwirksam zu erklären.	29
Nach nicht übereinstimmender Teilerledigungserklärung und Teilrücknahme beantragen die Kläger zuletzt (sinngemäß):	30
1.) festzustellen, dass das Protokoll der Eigentümerversammlung vom	31
20.10.2016 hinsichtlich des TOP 2 den Beschluss falsch wiedergibt;	32
2.) die Beschlüsse zu den TOP 1, 2 und 3 aus der	33
	34

Wohnungseigentümerversammlung vom 27.03.2017 für unwirksam zu	
erklären;	35
3.) festzustellen, dass der ursprüngliche Antrag zu c) (Bl. 3 d. A.) in der	36
Hauptsache erledigt ist.	37
Die Beklagten sind der Auffassung, betreffend den Feststellungsantrag in Bezug auf das Protokoll vom 20.10.2016 fehle der Klage bereits das erforderliche Feststellungsinteresse. Hinsichtlich des einseitig für erledigt erklärten ursprünglichen Antrags zu lit. c) gäbe es überhaupt keinen Beschluss. Der Versammlungsleiter habe lediglich von seinem Ordnungsrecht Gebrauch gemacht und die Klägerin zu 2 der Versammlung verwiesen. Die Kläger könnten nicht Aufhebung eines Beschlusses begehren, der gar nicht gefasst worden sei. Das diesbezüglich ursprüngliche Begehren der Kläger, die Beschlussfähigkeit der Versammlung vom 09.03.2017 festzustellen, betreffe eine reine Tatsachenfeststellung und könne nicht tauglicher Gegenstand einer Feststellungsklage sein.	38
Bezüglich der Eigentümerversammlung vom 27.03 2017 tragen die Beklagten wie folgt vor:	39
Bezüglich der Beschlüsse zu TOP 1 - 3 fehle der gegen diese gerichteten Anfechtungsklage bereits das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis, da sich auch unter Zugrundelegung des Klägervortrags das Beschlussergebnis jedenfalls nicht ändere. Ferner hätte betreffend die Miteigentümer des Teileigentums Nummer C (Ziffer 14 der Teilungserklärung) hinsichtlich der TOP 1-3 auch ein Stimmrechtsausschluss nach § 25 Abs. 5 WEG gegriffen.	40
Im Übrigen seien die vorgelegten "Vollmachten" der Herren T und G zu Recht vom Versammlungsleiter zurückgewiesen worden, da diese nicht im Original vorgelegt worden seien. Die Vollmacht der Klägerin zu 3 habe in der Eigentümerversammlung vom 27.03.2017 zurückgewiesen werden können, weil nicht habe verifiziert werden können, ob es sich insoweit um die Unterschrift der Klägerin zu 3 unter dem Vollmachtsformular gehandelt habe.	41
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.	42
<u>Entscheidungsgründe:</u>	43
Die Klage war, soweit sie nicht zurückgenommen worden ist, abzuweisen, aus folgenden Gründen:	44
<u>Antrag zu 1).</u>	45
Insoweit fehlt bereits das erforderliche Feststellungsinteresse im Sinne von § 256 ZPO.	46
Es gilt der Vorrang der Leistungsklage (hier: Protokollberichtigungsklage). Bei (behaupteter) Unrichtigkeit des Protokolls einer Wohnungseigentümerversammlung kann jeder Wohnungseigentümer Klage auf Berichtigung gegen diejenige Person, die das Protokoll unterschrieben hat, erheben (Bärmann, WEG, 13. Aufl. 2015, § 46 Rn. 23).	47
Leistungsklage auf Protokollberichtigung wäre in diesem Fall gegen den Verwalter und den unterzeichnenden Miteigentümer (siehe Bl. 227 der Akte) zu richten. Für den Fall, dass der unterzeichnende Miteigentümer durch die Kläger nicht identifizierbar ist, hätten sie diesbezüglich auf Auskunft klagen müssen.	48

<u>Antrag zu 2.)</u>	49
Die Beschlüsse zu TOP 1, 2 und 3 aus der Eigentümerversammlung vom 27.03.2017 sind mit (ausreichender) einfacher Mehrheit wirksam ergangen. Anfechtungsgründe bestehen nicht.	50
Die Klägerin zu 2.) hatte Vollmachten	51
der Frau L bzgl. Nr. 8, 16, 17 der TE,	52
der Frau F bzgl. Nr. 11 der TE,	53
der Frau N bzgl. Nr. 10 der TE,	54
des Herrn L für Nr. 18 der TE,	55
der Klägerin zu 3.) Nr. 12, 13 der TE,	56
des Herrn G für Nr. 4 der TE,	57
des Herrn T für Nr. 5 der TE,	58
des Klägers zu 1.) bzgl. Nr. 2 und Nr. 14 der TE,	59
die Generalvollmacht der verstorbenen Frau Q (Bl. 123 ff. d. A.).	60
Es ist nicht zu beanstanden, dass das seitens der Klägerin zu 2 vorgelegte "Vollmachts-Fax" betreffend Herrn G vom Verwalter zurückgewiesen worden ist. Wer auf Verlangen des Versammlungsleiters keinen Nachweis für die Vollmacht führen kann, insbesondere das Original der Vollmachtsurkunde nicht vorlegt, kann in der Versammlung zurückgewiesen werden (Münchener Kommentar/Engelhardt, 7. Auflage 2017, § 25 WEG, Rn. 25 m.w.N.). I. Ü. ist Herr G nicht Alleineigentümer der Einheit Nr. 4., so dass seine alleinige Vollmacht ohnehin nicht reichte.	61
Die PDF-Vollmacht von Herrn T konnte nach oben genannten Grundsätzen auch zurückgewiesen werden.	62
Hinsichtlich der Miteigentümer der Einheit Nr. 14 der Teilungserklärung greift ein Stimmrechtsausschluss nach § 25 Abs. 5 WEG. Die Beschlüsse zu TOP 1, 2, 3 der Eigentümerversammlung vom 27.03.2017 betreffend u. a. jeweils die Einleitung eines Rechtsstreits der anderen Wohnungseigentümer gegen die Inhaber des Miteigentumsanteil Ziffer 14 der Teilungserklärung, also den Kläger zu 1), die Klägerin zu 2) und der damals noch nicht feststehenden Erben der verstorbenen Frau Q. Die Beschlüsse zu TOP 1 - 3 sind auch nicht teilbar, sondern vielmehr auf einheitliche Beschlussvorlagen auch einheitlich ergangen.	63
Der Stimmrechtsausschluss gilt auch für die Einheit Nr. 2, denn die Eigentümer der Einheit Nr. 2 und der Einheit Nr. 14 sind identisch.	64
An Nein-Stimmen hätten dann allenfalls (ohne dass es darauf ankäme, ob die Vollmacht der Klägerin zu 3 zu recht oder zu unrecht zurückgewiesen worden ist) Berücksichtigung finden können:	65
L: 3.981/100.000 MEA (Nr.8)	66
	67

	4.319/100.000 MEA (Nr. 16)	
	2.549/100.00 MEA (Nr. 17)	68
N	5.915/100.00 MEA (Nr. 11)	69
N	3.981/100.00 MEA (Nr. 10)	70
L	1.920/100.00 MEA (Nr. 18)	71
Zw.-Ergebnis	22.665 MEA (s.a. Prot. v. 27.3.2017, Bl. Bl. 216, 217, 220 d. A.)	72
Kl. zu 3	3.154/100.000 MEA (Nr. 12)	73
	4.391/100.000 MEA (Nr. 13)	74
Gesamt:	30.120 MEA.	75
Bei Berücksichtigung der Vollmachten der Klägerin zu 2)	ergeben sich allenfalls 30.120 MEA als Nein-Stimmen zu 35.146 MEA Ja-Stimmen (zu TOP 1, 2) und 31.440 MEA JA-Stimmen zu TOP 3.	76
Es verbleibt also bei einer Mehrheit der Ja-Stimmen, so dass jedenfalls das	Beschlussergebnis zu TOP 1, 2, 3 richtig ist.	77
Letzteres kann im Endeffekt aber sogar dahinstehen, aus folgendem Grund:		78
Nach richtiger herrschender Auffassung ist ein vom Stimmverbot betroffener	Wohnungseigentümer nicht befugt, einen anderen Wohnungseigentümer zu vertreten (außer im Falle gebundener Vertretungsmacht im Sinne des § 166 Abs. 2 BGB, die hier nicht vorliegt, jedenfalls klägerseits nicht vorgetragen ist). Der vom Stimmverbot Betroffene soll wegen seiner privaten Sonderinteressen nicht auf die Beschlussfassung einwirken, wobei es unerheblich ist, ob diese Einwirkung im eigenen oder im fremden Namen erfolgt. Denn auch der Wohnungseigentümer, der im fremden Namen handelt, gibt eine eigene Willenserklärung, d.h. Stimme ab. (vergleiche Bärmann, WEG, 13. Aufl. 2015, § 25 Rn. 152). Dem folgend konnte die Klägerin zu 2 hinsichtlich der TOP 1, 2, 3 aus der Eigentümerversammlung vom 27.03.2017 weder im eigenen noch im fremden Namen mit abstimmen. Da sie ausweislich ihrer eigenen Bekundungen im Termin zur Verhandlung vom 06.09.2017 als Einzige hinsichtlich der TOP 1 - 3 mit Nein gestimmt hat, mag im Protokoll vom 27.03.2017 das Abstimmungsergebnis mit 22.665 MEA Nein-Stimmen falsch sein, nicht aber das letztendliche Beschlussergebnis "gültig".	79
<u>Antrag 3)</u>		80
Der ursprüngliche Antrag zu lit. c) war nie zulässig bzw. begründet.		81
Hinsichtlich der Aufhebung eines "etwaigen Beschlusses" des Verwalters, die Klägerin zu 2 als Vertreterin ihrer verstorbenen Mutter aus der Eigentümerversammlung vom 09.03.2017 abzulehnen und per Hausrecht mit Polizeigewalt zu entfernen, wären die Beklagten schon gar nicht passivlegitimiert.		82
Die Wohnungseigentümer können über den Ausschluss eines Wohnungseigentümers von der Versammlung durch Beschluss entscheiden -sog. Geschäftsordnungsbeschluss. Zum einen haben dies die anderen Wohnungseigentümer gegenüber der Klägerin zu 2 nicht		83

getan. Zum anderen sind Geschäftsordnungsbeschlüsse nicht selbständig anfechtbar (vgl. Bärmann, WEG 13. Auflage, § 23 Rn. 176).

Hinsichtlich des Antrags festzustellen, dass die Versammlung vom 09.03.2017 beschlussfähig war, fehlte von Anfang an das erforderliche Feststellungsinteresse. 84

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1 S. 1, 269 Abs. 3 S. 2 ZPO. 85

Die Vollstreckbarkeitsentscheidung folgt aus §§ 708 Nr. 8, 711 ZPO. 86

Der Streitwert wird in Abänderung der vorläufigen Streitwertfestsetzung auf 10.000,00 EUR festgesetzt. 87

Rechtsbehelfsbelehrung: 88

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 89

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 90

2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 91

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. 92

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Dortmund zu begründen. 93

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. 94

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 95