

Amtsgericht Offenbach

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 37 Abs. 2 BGB; 45 Abs. 3 GenG; 122 AktG

- 1. Beantragt ein Wohnungseigentümer über das Amtsgericht die Ermächtigung zur Einberufung einer Eigentümerversammlung, darf er diese erst nach Rechtskraft der Entscheidung einberufen.**
- 2. Eine mögliche, sich aus dem Tenor des Urteils ergebende vorläufige Vollstreckbarkeit mit Sicherheitsleistung bezieht sich nur auf die Kostentragung, weil eine Sicherheitsleistung hinsichtlich der mit dem Urteil erfolgten Ermächtigung zur Einberufung einer Erbbauberechtigtenversammlung nicht bezifferbar ist.**
- 3. Die Einberufung der Eigentümerversammlung kann per einstweiliger Verfügung untersagt werden, wenn die in dieser Versammlung gefassten Beschlüsse aus formalen Gründe aufgehoben werden könnten und der Eigentümergemeinschaft dadurch gegebenenfalls hohe Schadensersatzansprüche und finanzielle Belastungen drohen würden.**
- 4. Der die Ermächtigung zur Einberufung einer Eigentümerversammlung begehrende Wohnungseigentümer kann auch nicht einwenden, dass das Urteil für ihn wirkungslos sei, wenn er auf Rechtskraft desselben warten müsste.**
- 5. Denn dem Wohnungseigentümer steht es bei einer bestehenden Eilbedürftigkeit zur Einberufung einer Eigentümerversammlung grundsätzlich offen, seinen Anspruch seinerseits im Wege einer einstweiligen Verfügung zu verfolgen.**

AG Offenbach, Urteil vom 26.04.2013 - 330 C 47/13

Tenor:

Unter Aufhebung der einstweiligen Verfügung des Amtsgerichts Offenbach am Main vom 27.03.2013 wird festgestellt, dass sich der Antrag zu 1. in Bezug auf die Rücknahme der Einladung vom 18.03.2012 bis spätestens zum 05.04.2013 sowie hinsichtlich des Antrages zu 2. erledigt hat.

Im Übrigen wird der Antrag auf Erlass der einstweiligen Verfügung zurückgewiesen.

Von den Kosten des Verfahrens haben die Verfügungsklägerin 1/5 und der Verfügungsbeklagte 4/5 zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert wird auf 5.000 Euro festgesetzt.

Tatbestand:

Die Parteien streiten im Rahmen eines einstweiligen Verfügungsverfahrens um die vorläufige Vollstreckbarkeit eines Urteils des Amtsgerichts Offenbach am Main vom 13.03.2013, Az 310 C 73/12. Bei der Verfügungsklägerin handelt es sich um die Verwalterin der Erbbauberechtigtengemeinschaft, bei dem Verfügungsbeklagten um einen Erbbauberechtigten.

In dem genannten Urteil wurde der Verfügungsbeklagte ermächtigt, eine Wohnungserbbauberechtigtenversammlung der Wohnungserbbauberechtigtengemeinschaft mit verschiedenen Tagesordnungspunkten einzuberufen. Im Übrigen erfolgte in dem Urteil eine Klageabweisung. Das Urteil wurde weiterhin gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Betrages für vorläufig vollstreckbar erklärt.

Mit Einladungsschreiben vom 18.03.2013 lud der Verfügungsbeklagte zu einer außerordentlichen Erbbauberechtigtenversammlung am 10.04.2013 um 18 Uhr in Ortschaft ein. Die Erbbauberechtigtenversammlung am 10.04.2013 fand nicht statt.

Die Verfügungsklägerin ist der Ansicht, dass das streitgegenständliche Urteil vor Eintritt der Rechtskraft nicht vollstreckbar sei, so dass der Verfügungsbeklagte auch nicht berechtigt gewesen sei, zu der streitgegenständlichen Versammlung einzuladen. Der Verfügungsgrund sei darin zu sehen, dass nicht zugelassen werden dürfe, dass eine Versammlung stattfinde, auf der ganz offensichtlich anfechtbare Beschlüsse gefasst werden könnten. Bei einer Einladung zu einer Versammlung durch eine dazu nicht berechtigte Person würden stets ganz offensichtlich anfechtbare Beschlüsse gefasst. Der Gemeinschaft würden dadurch massive finanzielle Schäden drohen.

Mit Schriftsatz vom 25.03.2013 hat die Verfügungsklägerin einen Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung gestellt und beantragt,

1. dem Antragsgegner aufzugeben, die ausgesprochene Einladung vom 18.03.2013 zur Erbbauberechtigtenversammlung der Erbbauberechtigtengemeinschaft bis spätestens zum 05.04.2013 zurückzunehmen und schriftlich zu erklären, dass die Einladung durch den Antragsgegner nicht ausgesprochen werden dürfte und keine Versammlung stattfinden wird,

2., dem Antragsgegner aufzugeben, es zu unterlassen, eine außerordentliche Erbbauberechtigtenversammlung am 10.04.2013 um 18 Uhr durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.

Mit Beschluss vom 27.03.2013 hat das Amtsgericht Offenbach am Main unter Bezugnahme auf die Antragschrift der Verfügungsklägerin vom 25.03.2013 eine einstweilige Verfügung erlassen. Hinsichtlich des Inhalts der einstweiligen Verfügung wird auf Bl. 36 f d.A. verwiesen. Hiergegen hat der Verfügungsbeklagte

am 08.04.2013 Widerspruch eingelegt.

Die Verfügungsklägerin beantragt nunmehr,

die einstweilige Verfügung vom 27.03.2013 mit der Maßgabe aufrechtzuerhalten, dass der Verfügungsbeklagte schriftlich zu erklären hat, dass die Einladung durch den Verfügungsbeklagten nicht ausgesprochen werden dürfte und keine Versammlung stattfinden wird.

Im Übrigen beantragt die Verfügungsklägerin festzustellen, dass sich der Antrag zu 1. in Bezug auf die Rücknahme der Einladung für die Erbbauberechtigtenversammlung bis spätestens zum 05.04.2013 sowie der Antrag zu 2. auf Erlass der einstweiligen Verfügung erledigt haben.

Der Verfügungsbeklagte beantragt,

die einstweilige Verfügung des Amtsgerichts Offenbach vom 27.03.2013 aufzuheben und den Antrag auf ihren Erlass zurückzuweisen.

Der Verfügungsbeklagte ist der Ansicht, es handele sich bei der einstweiligen Verfügung um einen unstatthaften Rechtsbehelf gegen das Urteil des Amtsgerichts Offenbach am Main vom 13.03.2013, Az 310 C 73/12. Das Urteil sei für vorläufig vollstreckbar erklärt worden. Eine Sicherheitsleistung für die vorläufige Vollstreckung zur Ermächtigung der Einberufung einer Erbbauberechtigtenversammlung enthalte das Urteil nicht. Weiterhin komme es zur Umsetzung des Urteils nicht auf die Rechtskraft an. Müsste die Rechtskraft des Urteils abgewartet werden, wäre das Urteil für den Verfügungsbeklagten aufgrund des damit verbundenen Zeitaufwandes wirkungslos. Soweit der Verfügungsbeklagte schriftlich erklären solle, dass er die Einladung nicht hätte aussprechen dürfen, widerspreche dies dem Urteil des Amtsgerichts Offenbach am Main vom 13.03.2013. Für die im Urteil des Amtsgericht Offenbach am Main vom 13.03.2013 ausgesprochene Ermächtigung seien die §§ 37 Abs.2 BGB, 122 Abs.3 AktG und 45 Abs.3 GenG analog heranzuziehen. Nach diesen Vorschriften erfolge eine Ermächtigung zur Einberufung einer Versammlung, die mit Zustellung derselben wirksam werde. Ab diesem Zeitpunkt könne die Befugnis zur Einberufung ausgeübt werden, die Rechtskraft der Entscheidung müsse dabei nicht abgewartet werden.

Entscheidungsgründe:

Der Antrag ist zulässig.

Soweit die Verfügungsklägerin teilweise die ursprünglichen Anträge auf Erlass einer einstweiligen Verfügung einseitig für erledigt erklärt hat, so handelt es sich dabei um eine zulässige Klageänderung gerichtet auf die Feststellung, dass der Antrag ursprünglich zulässig und begründet war und sich nach Rechtshängigkeit erledigt hat.

Der Antrag ist auch teilweise begründet.

Es ist festzustellen, dass der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung hinsichtlich der Anträge zu 2. und zu 1. insoweit, als die Rücknahme der Einladung bis spätestens 05.04.2013 beantragt wurde, ursprünglich zulässig und begründet war und sich der Antrag diesbezüglich nach Rechtshängigkeit durch Zeitablauf erledigt hat, da sowohl ein Verfügungsanspruch als auch ein Verfügungsgrund vorlagen.

Der Verfügungsanspruch ergab sich daraus, dass der Verfügungsbeklagte vor Eintritt der Rechtskraft des streitgegenständlichen Urteils des Amtsgerichts Offenbach am Main vom 13.03.2013, Az 310 C 73/12 nicht berechtigt ist, eine Erbbauberechtigtenversammlung einzuberufen. Der aus dem Urteil hervorgehende Vollstreckungstenor bezieht sich allein auf die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kosten des Rechtsstreits, was sich auch daraus ergibt, dass eine Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des nach dem Urteil zu vollstreckenden Betrages für die vorläufige Vollstreckbarkeit zu leisten ist. Eine Sicherheitsleistung hinsichtlich der mit dem Urteil erfolgten Ermächtigung zur Einberufung einer Erbbauberechtigtenversammlung ist nicht bezifferbar.

Dies führt im Ergebnis aber nicht dazu, dass das Urteil im Übrigen ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar ist. Eine vorläufige Vollstreckbarkeit ohne Sicherheitsleistung ist nur in den in der ZPO ausdrücklich geregelten Fällen vorgesehen und stellt einen Ausnahmefall dar. Ein solcher Fall ist vorliegend nicht gegeben. Vielmehr ist das Urteil nicht ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar, sondern erst mit Eintritt der Rechtskraft. Das Urteil ist bisher nicht rechtskräftig. Der Verfügungsanspruch ergab sich daraus, dass bei Einberufung einer Erbbauberechtigtenversammlung durch den Verfügungsbeklagten vor Eintritt der Rechtskraft des Urteils, die in dieser Versammlung gefassten Beschlüsse aus formalen Gründe aufgehoben werden könnten und der Eigentümergemeinschaft dadurch gegebenenfalls hohe Schadensersatzansprüche und finanzielle Belastungen drohen würden.

Soweit der Verfügungsbeklagte vorträgt, dass sich die Ermächtigung des Verfügungsbeklagten zur Einberufung einer Erbbauberechtigtenversammlung aus einer Analogie zu §§ 37 Abs.2 BGB, 122 Abs.3 AktG und 45 Abs.3 GenG ergäbe und daher die Ermächtigung bereits mit Zustellung wirksam werde, so führt dies nicht zu einem anderen Ergebnis. Zum einen stützt das streitgegenständliche Urteil die Ermächtigung des Verfügungsbeklagten zur Einberufung einer Erbbauberechtigtenversammlung nicht ausdrücklich auf die genannten Vorschriften. Eine diesbezügliche Analogie wird in dem Urteil insoweit nicht gezogen. Aber selbst dann, wenn die Ermächtigung auf einer Analogie zu diesen Vorschriften erfolgt wäre, würde dies nicht dazu führen, dass mit Zustellung des Urteils, in dem die Ermächtigung erfolgte, diese Ermächtigung bereits wirksam wäre. Dies folgt nicht zuletzt daraus, dass im Rahmen einer Entscheidung nach § 122 Abs.3 AktG das Gericht durch Beschluss entscheidet, so dass sich in diesem Fall die sofortige Vollstreckbarkeit bereits aus dem Gesetz ergibt. Im Falle des § 37 Abs.2 BGB bzw. des § 45 GenG erfolgt die Entscheidung durch den Rechtspfleger. Selbst bei analoger Anwendung dieser Vorschriften im Rahmen der ausgesprochenen Ermächtigung ergibt sich daraus keine vorläufige Vollstreckbarkeit hinsichtlich der durch das richterliche Urteil ausgesprochenen

Ermächtigung.

Soweit der Verfügungsbeklagte einwendet, dass das Urteil für den Verfügungsbeklagten wirkungslos sei, wenn er auf Rechtskraft desselben warten müsste, so ist dem entgegenzuhalten, dass es dem Verfügungsbeklagten bei einer bestehenden Eilbedürftigkeit zur Einberufung einer Erbbauberechtigtenversammlung grundsätzlich offensteht, seinen Anspruch seinerseits im Wege einer einstweiligen Verfügung zu verfolgen.

Es handelte sich weiterhin bei der beantragten einstweiligen Verfügung auch nicht um einen gegen das Urteil gerichteten unstatthaften Rechtsbehelf.

Die Erledigung ist vorliegend dadurch eingetreten, dass die für den 10.04.2013 angesetzte Versammlung nicht stattgefunden hat, so dass der nunmehr eingetretene Zeitablauf dazu führt, dass sich der Antrag auf Erlass der einstweiligen Verfügung insoweit erledigt hat. Auch kann die Einladung aufgrund Zeitablaufes nicht mehr bis spätestens 05.04.2013 zurückgenommen werden, so dass auch insoweit Erledigung eingetreten ist.

Im Übrigen wird der Antrag auf Erlass der einstweiligen Verfügung zurückgewiesen.

Die einstweilige Verfügung des Amtsgerichts Offenbach am Main vom 27.03.2013 ist insgesamt aufzuheben, da es hinsichtlich der noch beantragten schriftlichen Erklärung, dass die Einladung durch den Antragsgegner nicht ausgesprochen werden dürfte und keine Versammlung stattfinden wird, nunmehr sowohl an einem Verfügungsanspruch, als auch an einem Verfügungsgrund fehlt. Die für den 10.04.2013 durch den Verfügungsbeklagten angesetzte Versammlung hat nicht stattgefunden. Auch hat die Verfügungsklägerin nicht vorgetragen, dass der Verfügungsbeklagte eine weitere Versammlung plane oder zu einer solchen eingeladen habe. Insoweit ist ein Verfügungsanspruch nicht ersichtlich. Auch ein Verfügungsgrund ist aufgrund der Tatsache, dass von Seiten des Verfügungsbeklagten zu keiner weiteren Erbbauberechtigtenversammlung geladen wurde, nicht ersichtlich. Zudem würde eine solche nunmehr isolierte schriftliche Erklärung des Verfügungsbeklagten ohne Bezugnahme auf eine konkrete Einladung zu einer Erbbauberechtigtenversammlung dem Urteil des Amtsgerichts Offenbach am Main vom 13.03.2013 widersprechen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 708 Nr.6 ZPO.

Der Streitwert ist im Rahmen des einstweiligen Verfügungsverfahrens auf 5.000,00 Euro festzusetzen.