

Amtsgericht Offenbach

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 204 BGB; 21 Abs. 2 und Abs. 4 WEG; 935 ff ZPO

- 1. Gemäß § 21 Abs. 4 WEG kann jeder Wohnungseigentümer im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung verlangen, dass eine abgebrochene Eigentümerversammlung, auf der nicht über alle Punkte der Tagesordnung Beschluss gefasst wurde, fortgesetzt wird.**
- 2. Dieser Anspruch kann im Wege der einstweiligen Verfügung durchgesetzt werden, wenn der Ablauf der Verjährungshemmung aus § 204 Abs.2 BGB droht, mit der Folge, mögliche Schadensersatzansprüche gegen einen Miteigentümer aufgrund fehlender Möglichkeit des Betreibens eines bereits anhängigen Schadensersatzverfahrens beim Amtsgericht weiterzuverfolgen.**
- 3. Allein die Tatsache, dass die mögliche Rechtsgefährdung dem Verfügungskläger bereits seit längerem bekannt war, widerlegt die Dringlichkeit nicht. Neben dem genannten Zeitaspekt ist immer auch zu berücksichtigen, ob der Verfügungskläger achtenswerte Motive für die verzögerte Beantragung einer einstweiligen Verfügung hat.**
- 4. Ob die Schadensersatzansprüche gegen einen anderen Miteigentümer tatsächlich bestehen, ist nicht im Rahmen der einstweiligen Verfügung auf Fortsetzung der Eigentümerversammlung zu prüfen.**

AG Offenbach, Urteil vom 06.06.2013; Az.: 330 C 74/13

Tenor:

Die Verfügungsbeklagte wird verpflichtet, die am 15.12.2012 unterbrochene Erbbauberechtigtenversammlung der Erbbauberechtigtengemeinschaft, mit dem nachfolgend aufgeführten Tagesordnungspunkt sofort fortzusetzen, mithin innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach Zustellung der einstweiligen Verfügung zu einer Fortsetzungsversammlung einzuladen, diese abzuhalten und über den nachfolgenden Tagesordnungspunkt abstimmen zu lassen:

Diskussion und gegebenenfalls Beschluss über Schadensersatzforderungen der Erbbauberechtigtengemeinschaft gegen den Erbbauberechtigten Herrn A wegen folgender unberechtigter Auftragsvergabe in 2009 zulasten der Gemeinschaft:

Hausmeister
Baumpflege
Bepflanzungen

Kosten ca. 13.900 Euro
Kosten ca. 12.000 Euro
Kosten ca. 2.200 Euro

Wege- Pflasterungen	Kosten ca. 22.800 Euro
Zäune	Kosten ca. 1.800 Euro
Parkdeckbeleuchtung	Kosten ca. 10.600 Euro
Notausgangstüren	Kosten ca. 10.700 Euro
Panzerriegel	Kosten ca. 3.400 Euro
Fassadenreinigung	Kosten ca. 13.200 Euro
Sicherheitsdienst	Kosten ca. 5.600 Euro

Einstellung des Hausmeisters

a) Bestellung einer Prüfungskommission zur Feststellung der verursachten Schäden durch Herrn A durch Auftrags- bzw. Auftragsmitvergabe (Schätzung: Euro 96.000) im Jahr 2009.

b) Anwaltliche Überprüfung des Kommissionsergebnisses auf berechnete Forderungen.

c) Einleitung/ Genehmigung von Klagen auf Schadensersatzansprüche durch einen Rechtsanwalt.

Die Verfügungsbeklagte hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

Tatbestand:

Verfügungskläger ist Miterbbauberechtigter der Erbbauberechtigtengemeinschaft und die Verfügungsbeklagte ist die Verwalterin dieser Erbbauberechtigtengemeinschaft.

Mit Urteil des Amtsgerichts Offenbach am Main vom 16.11.2012, Az 330 C 130/12, wurde die Verfügungsbeklagte verpflichtet, den aus dem Tenor ersichtlichen Antrag des Verfügungsklägers auf die Tagesordnung der nächsten Erbbauberechtigtenversammlung am 24.11.2012 der genannten Erbbauberechtigtengemeinschaft zu setzen. Aufgrund Beschlussunfähigkeit der Erbbauberechtigtenversammlung am 24.11.2012 erfolgte durch die Verfügungsbeklagte unter dem 26.11.2012 eine Einladung zu einer Zweitversammlung am 15.12.2012. Unter Tagesordnungspunkt 23 der Erbbauberechtigtenversammlung sollte Beschlussfassung zu dem aus dem Tenor ersichtlichen Antrag des Verfügungsklägers erfolgen. Der Tagesordnungspunkt 23 wurde im Rahmen der Zweitversammlung am 15.12.2012 nicht behandelt, da die Erbbauberechtigtenversammlung zuvor abgebrochen wurde.

Mit Urteil des Amtsgerichts Offenbach am Main vom 13.03.2013, Az 310 C 73/12 wurde der jetzige Verfügungskläger ermächtigt, selbst eine Erbbauberechtigtenversammlung unter anderem mit dem aus dem Tenor ersichtlichen Antrag einzuberufen. Gegen dieses Urteil legte die Verfügungsbeklagte Berufung ein. Eine aufgrund des genannten Urteils von dem Verfügungskläger einberufene Erbbauberechtigtenversammlung fand aufgrund einer einstweiligen Verfügung der Verfügungsbeklagten nicht statt.

Im Dezember 2012 beantragte der Verfügungskläger über seinen Rechtsbeistand im Rahmen einer Notgeschäftsführung als Vertreter ohne Vertretungsmacht zur

Hemmung der Verjährung möglicher Schadensersatzansprüche einen Mahnbescheid gegen den Miterbbauberechtigten Herrn A. Gegen diesen Mahnbescheid legte dieser Widerspruch ein. Dieses Verfahren wird beim Amtsgericht Offenbach am Main unter dem Az 310 C 33/13 geführt.

Mit E-Mail vom 16.04.2013 sowie mit Schreiben vom 16.05.2013 forderte der Verfügungskläger die Verfügungsbeklagte auf, unverzüglich zu einer Fortsetzungsversammlung einzuladen. Mit E-Mail vom 16.05.2013 äußerte die Verfügungsbeklagte, dass sie sich nicht in der Lage sehe, kurzfristig eine Versammlung einzuberufen. Mit Schreiben vom 21.05.2013 teilte die Verfügungsbeklagte dem Verfügungskläger mit, dass eine Fortsetzungsversammlung nicht einberufen werde.

Der Verfügungskläger behauptet, dass er zur Begründung der Klage unter dem Az 310 C 33/13 eine Genehmigung der Erbbauberechtigten Gemeinschaft mittels Beschlusses benötige, da der Ablauf der Verjährungshemmung drohe.

Zur Glaubhaftmachung seiner Behauptungen hat der Verfügungskläger die folgenden Unterlagen vorgelegt:

- Kopie des Urteils des Amtsgerichts Offenbach am Main vom 16.11.2012 (Bl.8 ff d.A.)

- Kopie des Urteils des Amtsgerichts Offenbach am Main vom 13.03.2013 (Bl.29 ff d.A.)

- Kopie der Protokolle der Erbbauberechtigtenversammlungen vom 24.11.2012 und vom 15.12.2012 (Bl.13, 19 ff d.A.)

- Einladungsschreiben der Verfügungsbeklagten vom 26.11.2012 zur Zweitversammlung am 15.12.2012 mitsamt Tagesordnung (Bl.14 ff d.A.)

- Nachtragsschreiben der Verfügungsbeklagten vom 21.11.2012 zur Versammlung vom 15.12.2012 (Bl.18 ff d.A.)

- von ihm unterzeichnete eidesstattliche Versicherungen des Verfügungsklägers vom 28.05.2013 (Bl.27 d.A.)

- eine von dem Miterbbauberechtigten Herrn X unterzeichnete eidesstattliche Versicherung vom 28.05.2013 (Bl.28 d.A.)

- Kopie der E-Mail vom 16.04.2013 (Bl.39 d.A.)

- Kopie des Schreibens vom 16.05.2013 (Bl. 40 d.A.) - Kopie der E-Mail vom 16.05.2013 (Bl.41 d.A.)

- Kopie des Schreibens vom 21.05.2013 (Bl. 42 d.A.)

Der Verfügungskläger beantragt,

die Verfügungsbeklagte zu verpflichten, die am 15.12.2012 unterbrochene Erbbauberechtigtenversammlung der Erbbauberechtigten Gemeinschaft, mit dem nachfolgend aufgeführten Tagesordnungspunkt sofort fortzusetzen, mithin innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach Zustellung der einstweiligen Verfügung

zu einer Fortsetzungsversammlung einzuladen, diese abzuhalten und über den nachfolgenden Tagesordnungspunkt abstimmen zu lassen:

Diskussion und gegebenenfalls Beschluss über Schadensersatzforderungen der Erbbauberechtigengemeinschaft gegen den Erbbauberechtigten Herrn A wegen folgender unberechtigter Auftragsvergabe in 2009 zulasten der Gemeinschaft:

Hausmeister	Kosten ca. 13.900 Euro
Baumpflege	Kosten ca. 12.000 Euro
Bepflanzungen	Kosten ca. 2.200 Euro
Wege- Pflasterungen	Kosten ca. 22.800 Euro
Zäune	Kosten ca. 1.800 Euro
Parkdeckbeleuchtung	Kosten ca. 10.600 Euro
Notausgangstüren	Kosten ca. 10.700 Euro
Panzerriegel	Kosten ca. 3.400 Euro
Fassadenreinigung	Kosten ca. 13.200 Euro
Sicherheitsdienst	Kosten ca. 5.600 Euro

Einstellung des Hausmeisters

d) Bestellung einer Prüfungskommission zur Feststellung der verursachten Schäden durch Herrn A durch Auftrags- bzw. Auftragsmitvergabe (Schätzung: Euro 96.000) im Jahr 2009

e) Anwaltliche Überprüfung des Kommissionsergebnisses auf berechtigte Forderungen

f) Einleitung/ Genehmigung von Klagen auf Schadensersatzansprüche durch einen Rechtsanwalt.

Die Verfügungsbeklagte beantragt,

den Erlass einer einstweiligen Verfügung zurückzuweisen.

Nach Ansicht der Verfügungsbeklagten liege kein Verfügungsgrund vor, da der Verfügungskläger mit dem Antrag auf Erlass der einstweiligen Verfügung trotz Kenntnis der Verjährungsproblematik hinsichtlich möglicher Schadensersatzansprüche gegen den Miterbbauberechtigten Herrn A zu lange abgewartet habe. Zudem bestünden gegen den Miterbbauberechtigten Herrn A keine Schadenersatzansprüche.

Entscheidungsgründe:

Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung ist zulässig und begründet.

Der Antrag ist gemäß §§ 935, 940 ZPO begründet, da sowohl ein Verfügungsanspruch, als auch ein Verfügungsgrund besteht.

Der Anspruch des Verfügungsklägers auf Fortsetzung der Erbbauberechtigtenversammlung vom 15.12.2012 folgt aus § 21 Abs. 4 WEG. Jeder Erbbauberechtigte kann im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung verlangen, dass eine abgebrochene Erbbauberechtigtenversammlung, auf der nicht über alle Punkte der Tagesordnung Beschluss gefasst wurde, fortgesetzt wird. In diesem Zusammenhang ist es auch irrelevant, aus welchen Gründen die Erbbauberechtigtenversammlung vom 15.12.2012 abgebrochen wurde. Soweit zwischen den Parteien streitig ist, ob die Versammlung aufgrund von Beschlussunfähigkeit, Auftreten von Tumulten oder zur Verhinderung der Beschlussfassung über bestimmte Tagesordnungspunkte abgebrochen wurde, kann dies im Ergebnis dahinstehen.

Der Verfügungskläger hat durch Vorlage entsprechender Schreiben der Verfügungsbeklagten zunächst glaubhaft gemacht, dass die Verfügungsbeklagte ihrerseits nicht bereit ist, eine Fortsetzungsversammlung durchzuführen. In dem Schreiben vom 21.05.2013 teilte die Verfügungsbeklagte mit, dass eine Fortsetzungsversammlung nicht durchgeführt werde. Weiterhin hat der Verfügungskläger durch Vorlage einer Kopie des Protokolls der Erbbauberechtigtenversammlung vom 15.12.2012 glaubhaft gemacht, dass diese Versammlung vor Behandlung des Tagesordnungspunktes 23, der dem aus dem Tenor ersichtlichen Antrag entspricht, abgebrochen wurde. Die Verpflichtung der Verfügungsbeklagten zur Aufnahme dieses Tagesordnungspunktes ergibt sich aus dem Urteil des Amtsgerichts Offenbach am Main vom 16.11.2012.

Weiterhin besteht auch ein Verfügungsgrund. Dieser ergibt sich vorliegend aus § 204 Abs.2 BGB, denn es droht der Ablauf der Verjährungshemmung möglicher Schadensersatzansprüche gegen den Miterbbauberechtigten Herrn A aufgrund fehlender Möglichkeit des Betreibens des Verfahrens beim Amtsgericht Offenbach am Main unter dem Az 310 C 33/13. Für die Begründung des Anspruchs aus dem Mahnbescheid in diesem Verfahren benötigt der Verfügungskläger, der zur Hemmung der Verjährung im Rahmen einer Notgeschäftsführung im Sinne des § 21 Abs.2 WEG einen Mahnbescheid beantragt hatte, einen diesbezüglichen Beschluss der Erbbauberechtigtengemeinschaft. Die dadurch eintretende Gefahr der Verjährung möglicher Schadensersatzansprüche gegen den Miterbbauberechtigten Herrn A führt auch dazu, dass unter Umständen der Eintritt eines irreparablen Schadens für die Gemeinschaft droht.

Soweit die Verfügungsbeklagte vorträgt, dass ein Verfügungsgrund nicht bestehe, da der Verfügungskläger mit dem Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zu lange trotz Kenntnis der drohenden Verjährung möglicher Schadensersatzansprüche abgewartet habe, so führt dies vorliegend nicht zu einem anderen Ergebnis. Eine Selbstwiderlegung der Dringlichkeit durch ein Verhalten des Verfügungsklägers ist nicht eingetreten.

Grundsätzlich dient das Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes in dringenden Angelegenheiten der Sicherung von Ansprüchen. Für die inhaltliche Bestimmung des Begriffs der Eilbedürftigkeit enthält das Gesetz nur einen groben Rahmen, so dass sich in der Rechtsprechung das Institut der Selbstwiderlegung der Dringlichkeit gebildet hat, das vorliegend jedoch keine Anwendung findet. Es ist vorliegend kein Verhalten des Verfügungsklägers ersichtlich, dass den Schluss zulässt, dass sein Anliegen tatsächlich gar nicht eilbedürftig ist.

Dieses Institut der Selbstwiderlegung der Dringlichkeit beschreibt grundsätzlich ein Verhalten des Antragstellers, das ein tatsächliches Fehlen der Eilbedürftigkeit des im Schnellverfahren verfolgten Begehrens erkennen lässt. Ein solcher Fall kann

dann vorliegen, wenn mit der Einleitung des einstweiligen Verfügungsverfahrens zu lange abgewartet wird. Diesbezüglich gibt es keine feste Bezugsgröße, d.h. es hängt von der Art des Anspruchs und den Umständen des Einzelfalls ab. Dabei muss die Gefährdung der Rechtsstellung dem Antragsteller zunächst bekannt oder aus grober Fahrlässigkeit unbekannt gewesen sein.

Dass die Gefährdung des Rechts, d.h. die drohende Verjährung möglicher Schadensersatzansprüche gegen den Miterbbauberechtigten Herrn A gegeben ist, war dem Verfügungskläger zumindest seit Beantragung eines Mahnbescheides im Dezember 2012 bekannt. Dies lässt sich daraus schließen, dass er dies im Rahmen einer Notgeschäftsführung nach § 21 Abs.2 WEG zur Hemmung des Eintritts der Verjährung vorgenommen hat. Allein die Tatsache, dass die mögliche Rechtsgefährdung dem Verfügungskläger bereits zu diesem Zeitpunkt bekannt war, widerlegt vorliegend jedoch nicht die Dringlichkeit.

Neben dem genannten Zeitaspekt ist immer auch zu berücksichtigen, ob der Verfügungskläger achtenswerte Motive für die verzögerte Beantragung einer einstweiligen Verfügung hat oder nicht und es kommt maßgeblich auf die Umstände des Einzelfalls an. In diesem Zusammenhang ist vorliegend zu berücksichtigen, dass der Verfügungskläger zunächst durch einstweilige Verfügung die Aufnahme des im Tenor genannten Antrags auf die Tagesordnung der Erbbauberechtigtenversammlung vom 24.11.2011 beehrte, wozu die Verfügungsbeklagte mit Urteil des Amtsgerichts Offenbach am Main vom 16.11.2012 verpflichtet wurde. Aufgrund des Abbruchs der Versammlung kam es sodann zu keiner Beschlussfassung über diesen Tagesordnungspunkt. Weiterhin betrieb der Verfügungskläger auch bezüglich des im Tenor genannten Antrags ein weiteres Verfahren beim Amtsgericht Offenbach am Main. In diesem Verfahren wurde der Verfügungskläger durch Urteil vom 13.03.2013 ermächtigt, seinerseits eine Erbbauberechtigtenversammlung einzuberufen, auf der auch der im Tenor genannte Antrag behandelt werden sollte. Da dieses Urteil bislang nicht rechtskräftig ist und die Durchführung einer Versammlung durch den Verfügungskläger durch eine einstweilige Verfügung der Verfügungsbeklagten verhindert wurde, konnte bislang keine entsprechende Beschlussfassung erfolgen. Das Verhalten des Verfügungsklägers lässt insgesamt erkennen, dass dieser alle Möglichkeiten auszuschöpfen versuchte, der Gefährdung des Rechts, namentlich der drohenden Verjährung möglicher Schadensersatzansprüche, zu begegnen. Es ist mithin kein Verhalten des Verfügungsklägers ersichtlich, das nunmehr den Schluss auf die fehlende Eilbedürftigkeit zulässt. Vielmehr das Gegenteil ist der Fall, da die vielfachen, mitunter auch zeitgleichen Bemühungen des Verfügungsklägers zur Herbeiführung einer Beschlussfassung über den streitgegenständlichen Tagesordnungspunkt die Dringlichkeit des Anliegens gerade erkennen lassen. Eine diesbezügliche Untätigkeit liegt auf Seiten des Verfügungsklägers nicht vor.

Ob Schadensersatzansprüche gegen den Miterbbauberechtigten Herrn A tatsächlich bestehen, ist im Rahmen dieses einstweiligen Verfügungsverfahrens nicht zu prüfen.

Die Glaubhaftmachung des Verfügungsgrundes erfolgt durch Bezugnahme auf das dem Gericht bekannte Verfahren unter dem Az. 310 C 33/13.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs.1 ZPO.

