

Amtsgericht Tett nang

BESCHLUSS

§§ 24 Abs. 1, 3 WEG, 935 ff ZPO

- 1. Grundsätzlich ist lediglich der Verwalter berechtigt und auch verpflichtet, die Versammlung der Wohnungseigentümer mindestens einmal im Jahr einzuberufen, § 24 Abs. 1 WEG. Wenn der Verwalter entweder gänzlich fehlt oder sich pflichtwidrig weigert, eine Versammlung einzuberufen, kann die Versammlung auch durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats, dessen Vertreter oder einen durch Beschluss ermächtigten Wohnungseigentümer einberufen werden, § 24 Abs. 3 WEG.**
- 2. Folglich kann jeder Eigentümer, der ansonsten an die vorläufig wirksamen Beschlüsse gemäß § 23 Abs. 4 S. 2 WEG, die in der von der unzuständigen Person einberufenen Versammlung etwa gefasst wären, gebunden wäre, die Unterlassung dieser Versammlung verlangen. Aufgrund der Kürze der Zeit, die regelmäßig zwischen der Ladung und Durchführung der Versammlung liegt, kann dieses Recht sinnvoller Weise nur im Wege einer einstweiligen Verfügung durchgesetzt werden.**

AG Tett nang, Urteil vom 09.02.2021 - 8 C 95/21

Tenor:

1. Den Antragsgegnern wird im Wege der einstweiligen Verfügung untersagt, es bei Vermeidung eines vom Gericht für den Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 €, ersatzweise Ordnungshaft bis zu 6 Monaten, zu unterlassen, die für den 20.02.2021, um 14:30 Uhr anberaumte Wohnungseigentümerversammlung der WEG durchzuführen.

2. Den Antragsgegnern wird im Wege der einstweiligen Verfügung aufgegeben, die Einladungen vom 26.01.2012 zur Wohnungseigentümerversammlung am 20.02.2020 gegenüber den Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft, schriftlich oder in Textform zu widerrufen.

3. Die Antragsgegner haben als Gesamtschuldner die Kosten des Verfahrens zu tragen.

4. Der Streitwert wird auf 2.000,00 € festgesetzt.

5. Mit dem Beschluss ist zuzustellen:

Antragsschrift vom 08.02.2021

Gründe:

Wegen des Sachverhaltes wird auf die Antragsschrift vom 08.02.2021 sowie die damit vorgelegten Unterlagen Bezug genommen.

Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung ist gemäß §§ 935, 940 ZPO begründet. Es besteht sowohl ein Verfügungsanspruch des Verfügungsklägers auf Unterlassung der beabsichtigten Eigentümerversammlung zum 28. September 2012, als auch ein Verfügungsgrund.

Die Verfügungsbeklagten sind nicht zur Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung berechtigt. Grundsätzlich ist lediglich der Verwalter berechtigt und auch verpflichtet, die Versammlung der Wohnungseigentümer mindestens einmal im Jahr einzuberufen, § 24 Abs. 1 WEG. Wenn der Verwalter entweder gänzlich fehlt oder sich pflichtwidrig weigert, eine Versammlung einzuberufen, kann die Versammlung auch durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats, dessen Vertreter oder einen durch Beschluss ermächtigten Wohnungseigentümer einberufen werden, § 24 Abs. 3 WEG. Die Verfügungsbeklagten sind daher weder in ihrer Person noch als "Organisationsteam" zur Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung legitimiert.

Folglich kann jeder Eigentümer, der ansonsten an die vorläufig wirksamen Beschlüsse gemäß § 23 Abs. 4 S. 2 WEG, die in der von der unzuständigen Person einberufenen Versammlung etwa gefasst wären, gebunden wäre, die Unterlassung dieser Versammlung verlangen. Aufgrund der Kürze der Zeit, die regelmäßig zwischen der Ladung und Durchführung der Versammlung liegt, kann dieses Recht sinnvoller Weise nur im Wege einer einstweiligen Verfügung durchgesetzt werden, vgl. AG Charlottenburg, Urteil vom 25. September 2012 - 73 C 1005/12.WEG -; Bärman/Merle, WEG, 14. Aufl., § 24 Rnr. 30a.

Wegen der zeitlichen Nähe zur Veranstaltung und der damit verbundenen Dringlichkeit war ohne mündliche Verhandlung vorab zu entscheiden. Das Gericht verkennt dabei nicht, dass diese Entscheidung im Ergebnis zu einer Vorwegnahme der Hauptsache führt. Dies ist jedoch wegen der Bedeutung der Sache ausnahmsweise gerechtfertigt. Würden in der Versammlung vom 20.02.2020 - wie bereits angekündigt - Beschlüsse getroffen, so wären diese nicht nichtig, sondern

lediglich anfechtbar. Das Erfordernis der Durchführung eines solchen Anfechtungsverfahrens zur Behebung des rechtswidrigen Zustandes wiegt schwerer als die faktische Aufhebung der Versammlung vom 25.04.2012, vgl. AG Recklinghausen, Beschluss vom 23. April 2012 - 90 C 24/12 -.

Die Verfügungsbeklagten werden verurteilt, die Ladung zur Eigentümerversammlung ausdrücklich zu widerrufen, um sicherzustellen, dass diese auch tatsächlich nicht stattfindet und nicht unnötigerweise Eigentümer sich zusammenfinden, die sich dann möglicherweise für berechtigt halten, auf der vermeintlichen Versammlung Beschlüsse zu fassen. Diese Verpflichtung findet ihre Grundlage in § 938 Abs. 1 ZPO. Danach kann das Gericht nach freiem Ermessen bestimmen, welche Anordnung zur Erreichung des Zwecks (hier Verhinderung der Eigentümerversammlung) erforderlich sind.

Die Androhung der gesetzlichen Ordnungsmittel findet ihre Grundlage in § 890 Abs. 2 ZPO.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO. Ein Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit ist nicht erforderlich, da einstweilige Verfügungen kraft Gesetzes vorläufig vollstreckbar sind.