

# Amtsgericht Mainz

## BESCHLUSS

§§ 14 Abs. 1, 24 WEG

- 1. Die Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung obliegt grundsätzlich der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Sofern im Regelfall gemäß § 24 Abs. 1 WEG der Verwalter und ausnahmsweise der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates gemäß § 24 Abs. 3 WEG eine Versammlung einberufen, handeln sie als Organe der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.**
- 2. Dementsprechend ist eine Klage gerichtet auf Einladung und Durchführung einer Wohnungseigentümerversammlung nicht gegen den Verwalter oder den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats zu richten, sondern gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Nichts anderes gilt für eine auf das Gegenteil gerichtete Klage, nämlich auf Unterlassung der Durchführung einer Eigentümerversammlung gerichtete Klage.**
- 3. Da die Gemeinschaft Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung nicht anfechten kann, besteht daher auch kein Bedürfnis, bereits das Zustandekommen der Eigentümerversammlung anzugreifen. Ein Anspruch auf Unterlassung der Durchführung der Wohnungseigentümerversammlung steht nur Wohnungseigentümern gegenüber der Gemeinschaft zu.**

AG Mainz, Beschluss vom 15.10.2021; Az.: 73 C 30/21

### **Tenor:**

1. Der Antrag vom 13.10.2021 auf Erlass einer einstweiligen Verfügung wird zurückgewiesen.
2. Die Antragstellerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

### **Gründe:**

I.

Mit Schreiben vom 03.09.2021 kündigte die Verwalterin der Klägerin die Einladung zu einer ordentlichen Eigentümerversammlung am 27.10.2021 an.

Mit Schreiben vom 07.09.2021 verlangte der Antragsgegner in seiner Funktion als Vorsitzender des Verwaltungsbeirats der Klägerin die Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung am 28.09.2021 zum Thema Verwalterwechsel. Der Antrag wurde von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer unterstützt.

Mit Schreiben vom 13.09.2021 folgte die bereits angekündigte Einladung zu einer ordentlichen Eigentümerversammlung am 27.10.2021 durch die Verwalterin der Klägerin. Als Tagesordnungspunkt war unter anderem auch die Abberufung der Verwalterin genannt.

Der Antragsgegner lud mit Schreiben vom 30.09.2021 zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung am 19.10.2021 mit dem Hauptthema "Verwalterwechsel" ein. Zur Begründung wurde in der Einladung u. a. ausgeführt, die Verwalterin habe nicht alle seitens des Verwaltungsbeirats geforderten Tagesordnungspunkte übernommen, insbesondere fehle der Tagesordnungspunkt "Kündigung des Verwaltervertrages". Zudem sei der Tagesordnungspunkt zu Schadensersatzansprüchen zu einem Zeitpunkt terminiert, der im Hinblick auf eine Vielzahl von Tagesordnungspunkten zeitlich unmöglich noch abgehandelt werden könne.

Die Antragstellerin ist der Auffassung,

der Antragsgegner sei zur Einladung zur Wohnungseigentümerversammlung nicht berechtigt gewesen; es handle sich vorliegend um einen "Organstreit", da sowohl der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates als auch die Verwalterin für die Gemeinschaft der Eigentümer handle; ausnahmsweise könne der Rechtsstreit von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vertreten durch die Verwalterin gegen den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats geführt werden; der Unterlassungsanspruch sei gegen denjenigen zu richten, der zur Wohnungseigentümerversammlung eingeladen habe.

Die Antragstellerin beantragt,

1. den Antragsgegner im Wege der einstweiligen Verfügung zu verurteilen, es bei Vermeidung eines vom Gericht für den Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes von bis zu 250.000,00 Euro, ersatzweise Ordnungshaft, oder eine Ordnungshaft bis zu sechs Monaten, zu unterlassen, die für den 19.10.2021, 18

Uhr, anberaumte Wohnungseigentümerversammlung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in durchzuführen;

2. den Antragsgegner im Wege der einstweiligen Verfügung zu verurteilen, die Einladung vom 30.9.2021 zur Wohnungseigentümerversammlung am 19.10.2021 gegenüber den Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft schriftlich zu widerrufen.

II.

Der Antrag ist unbegründet.

1. Die Antragstellerin hat gegen den Antragsgegner keinen Anspruch auf Unterlassung der Durchführung einer Wohnungseigentümerversammlung und Widerruf der Einladung.

Die Antragstellerin ist nicht aktivlegitimiert. Die Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung obliegt grundsätzlich der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (AG Wiesbaden, Beschluss vom 03.08.2021 - 91 C 2087/21 [BeckRS 2021, 20976] mit Verweis auf BR-Drs. 168/20, 63). Sofern im Regelfall gemäß § 24 Abs. 1 WEG der Verwalter und ausnahmsweise der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates gemäß § 24 Abs. 3 WEG eine Versammlung einberufen, handeln sie als Organe der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Dementsprechend ist eine Klage gerichtet auf Einladung und Durchführung einer Wohnungseigentümerversammlung nicht gegen den Verwalter oder den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats zu richten, sondern gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Nichts anderes gilt nach hiesiger Auffassung für eine auf das Gegenteil gerichtete Klage, nämlich auf Unterlassung der Durchführung einer Eigentümerversammlung gerichtete Klage (so auch AG Ludwigshafen, Beschluss vom 16.03.2021 - 2p C 37/21 [BeckRS 2021, 15699] für die Klage eines Wohnungseigentümers; im dortigen Fall hatte der Verwalter zur Versammlung eingeladen.). Dies gilt jedenfalls dann, wenn - wie hier - zur Versammlung durch ein Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eingeladen wurde. Es kann dahinstehen, ob etwas anderes dann gilt, wenn ein oder mehrere Dritte eine Versammlung einberufen (AG Tettang, Beschluss vom 09.02.2021 - 8 C 95/21 WEG [BeckRS 2021, 19256]: Einladung durch ein "Organisationsteam"). Wenn also die Durchführung einer Wohnungseigentümerversammlung und auch deren Unterlassung der Gemeinschaft obliegt und auch die Einladung durch ein Organ für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erfolgt ist, ist eine entsprechende Klage gegen sie zu richten. Daraus ergibt sich, dass sie nicht aktivlegitimiert sein kann (a. A. ohne ausdrückliche Begründung AG München, Beschluss vom 25.02.2021 - 1291 C 2946/21 EVWEG [BeckRS 2021, 4712]; offen lassend Hogenschurz NZM 2021, 705). Ein Insichprozess ist unzulässig. Etwas anderes ergibt sich nach hiesiger Auffassung auch nicht aus dem Argument des Anspruchs

der Gemeinschaft auf Binnenrechtskonformität, § 14 Abs. 1 WEG. Denn zum einen vermag hieraus der Widerspruch nicht aufgelöst werden, dass der Verwaltungsbeiratsvorsitzende nicht für sich als Wohnungseigentümer, sondern als Organ der Gemeinschaft handelt. Verpflichtet ist nach § 14 Abs. 1 WEG aber der Wohnungseigentümer. Zum anderen können Beschlüsse, die durch die Wohnungseigentümerversammlung gefasst werden, gemäß § 44 WEG ebenfalls nur durch Wohnungseigentümer, nicht aber durch die durch den Verwalter vertretene Gemeinschaft angefochten werden. Da die Gemeinschaft Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung nicht anfechten kann, besteht daher grundsätzlich auch kein Bedürfnis, bereits das Zustandekommen der Eigentümerversammlung anzugreifen. Ein Anspruch auf Unterlassung der Durchführung der Wohnungseigentümerversammlung steht daher im Regelfall nur Wohnungseigentümern gegenüber der Gemeinschaft zu (hierzu ebenfalls neigend Dötsch, IMR 2021, 169).

2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.