

Amtsgericht Schwerin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 23, 24, 26 WEG; § 935 WEG

- 1. Wenn ein Wohnungseigentümer weniger als 3 Wochen vor der angesetzten Eigentümer-Versammlung bei Gericht beantragt, der GdWE aufzugeben, in die Tagesordnung der Eigentümerversammlung bereits Monate vorher dem Verwalter mitgeteilte TOPs (u.a. Abberufung des Verwalters und Kündigung des Verwaltervertrags) aufzunehmen, so fehlt es schon am Verfügungsanspruch, da die neue Ladungsfrist von 3 Wochen nicht mehr eingehalten werden kann.**
- 2. Eine besondere Dringlichkeit ist in diesem Fall nicht gegeben. Es fehlt somit an einem Verfügungsgrund.**

AG Schwerin, Urteil vom 07.10.2022, Az.: 14 C 299/22

Tenor:

1. Der Antrag vom 22.09.2022 auf Erlass einer einstweiligen Verfügung wird zurückgewiesen.
2. Die Verfügungskläger tragen die Kosten des Verfahrens.

Beschluss:

Der Streitwert wird auf 1.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand:

Die Verfügungskläger sind Miteigentümer der beklagten WEG.

Bereits mit Schreiben vom 14.03.2022 teilten die Verfügungskläger dem Verwalter der beklagten WEG gegenüber Tagesordnungspunkte für die nächste Eigentümerversammlung mit. Mit Schreiben vom 05.09.2022 lud der Verwalter zur ordentlichen Eigentümerversammlung ein. Die in dieser Einladung aufgeführte Tagesordnung enthielt die Punkte der Verfügungskläger nicht. Mit Schreiben vom 12.09.2022 erinnerten die Verfügungskläger den Verwalter an die Aufnahme der Punkte 1 bis 5 auf die Tagesordnung bis zum 16.09.2022. Der Verwalter nahm diese Punkte nicht auf.

Die Verfügungskläger beantragen, der Antragsgegnerin aufzugeben, auf der Tagesordnung der Eigentümerversammlung vom 13.10.2022 um 17:00 Uhr, Büro F. folgende Tagespunkte aufzunehmen:

1. Sofortige Rückzahlung der entnommenen Gelder aus der Rücklage des Hauses laut Gerichtsurteil vom 15.10.2021.
2. Fachgerechte Herstellung der Trennwand zwischen den Wohnungen L. und S. gemäß Gerichtsurteil vom 15.10.2021.
3. Der Vertrag mit B. Wärmemessung wird sofort gekündigt. Es lagen keine Angebote vor, so wie ein Beschluss der Gemeinschaft. Die dadurch entstandenen Kosten trägt die Verwaltung.
4. Der Vertrag mit der Firma F. Immobilien wird gekündigt, da die Verwaltung ihren Aufgaben nicht nachkommt und Herr S. F. wird als Verwalter abberufen.
5. Der Beirat wird abberufen.

Die Antragsgegnerin äußerte sich nicht. Auch in der mündlichen Verhandlung erschien für die Antragsgegnerin niemand.

Die Verfügungskläger beantragten daher, den Erlass eines entsprechenden Versäumnisurteils.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Schriftsätze, sowie das Verhandlungsprotokoll vom 06.10.2022 verwiesen.

Entscheidungsgründe:

I. Der Antrag ist zulässig, hat aber in der Sache keinen Erfolg.

1. Grundsätzlich hat ein Miteigentümer einen Anspruch auf Aufnahme eines Tagesordnungspunkts und Behandlung in der nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung, wenn sachlich Gründe vorliegen, den Gegenstand zu erörtern und zum Gegenstand der Abstimmung zu machen, § 23 WEG. Dieser Anspruch kann auch eingeklagt werden (MüKoBGB/Hogenschurz, 8. Aufl. 2021, WEG § 23 Rn. 51). Entgegen der in der mündlichen Verhandlung mitgeteilten Auffassung ist dieser Anspruch gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten, § 18 Abs. 1 WEG. Dies gilt auch dann, wenn sich die betreffende Vorschrift ihrem Wortlaut nach an ein konkretes Organ richtet, denn insoweit wird lediglich die interne Organzuständigkeit zur Füllung dieser Aufgabe mit geregelt. Obwohl die Tagesordnung einer Eigentümerversammlung vom Verwalter bestimmt wird, der die Versammlung auch einberuft (§§ 23 Abs. 2, 24 Abs. 1, 2 WEG) und einzelner Wohnungseigentümer oder einer Eigentümergruppe nicht das Recht und nicht die Möglichkeit hat einen Punkt unmittelbar auf die Tagesordnung einer Eigentümerversammlung zu bringen, gilt entsprechend § 18 WEG, dass der Anspruch gegen die Wohnungseigentümer geltend zu machen ist (MüKoBGB/Rüscher, 8. Aufl. 2021, WEG § 18 Rn. 28).

2. Den Verfügungsklägern steht vorliegend jedoch kein Verfügungsanspruch zu. Denn der Anspruch kann hier nicht geltend gemacht werden, weil die Ladungsfrist des § 24 Abs. 4 S. 2 WEG nicht mehr gewahrt werden kann und auf diese Frist auch nicht ausnahmsweise verzichtet werden kann. § 18 WEG hat den Zweck eine ordnungsgemäße Verwaltung sicherzustellen. Damit wäre es aber unvereinbar, wenn ein Miteigentümer über diesen Weg einen Beschluss herbeiführen könnte, der gegen § 24 Abs. 4 S. 2 WEG verstößt. Ein derartiger Beschluss wäre gesetzeswidrig und entspräche folglich gerade nicht einer ordnungsgemäßen Verwaltung. Daran ändert der Umstand, dass § 24 Abs. 4 S. 2 WEG nur eine Soll-Vorschrift ist nichts, auch die Nichteinhaltung dieser Soll-

Vorschrift kann nämlich eine Anfechtbarkeit des Beschlusses hervorrufen, wenn der Verstoß für die Beschlussfassung ursächlich war (LG München I, Urteil vom 16. Mai 2011 – 1 S 5166/11 –, juris Rn. 13)

Bei Einreichung des Antrages am 26.09.2022 war die Frist des § 24 Abs. 4 S. 2 WEG bereits abgelaufen.

Eine Verkürzung der Frist war nicht gerechtfertigt. Eine solche Verkürzung würde einerseits eine besondere Dringlichkeit der Maßnahme erfordern, andererseits müsste ausgeschlossen werden, dass die Fristverkürzung die übrigen Eigentümer unzumutbar in der Ausübung ihrer Stimmrechte behindert. An beiden fehlt es hier.

Zum einen geht es hier u.a. um die Frage der Abberufung der Verwaltung. Auf eine solche Problematik müssen sich die Eigentümer in angemessener Zeit vorbereiten können. Es müsste irgend jemand die Verwaltung übernehmen, andernfalls könnte es zu Haftungen wegen Nichtbezahlung offener Rechnungen etc. kommen. Zum anderen ist auch eine besondere Dringlichkeit nicht dargetan. Dies zeigt sich schon bereits daher, dass erstmals diese Tagesordnungspunkte am 14.03.2022, mithin ein halbes Jahr vor Einberufung der Versammlung, an den Verwalter herangetragen wurden.

II. Darüberhinaus fehlt es nach Auffassung des Gerichts auch am erforderlichen Verfügungsgrund. Wie bereits oben beim Anspruch dargelegt ist, ist eine besondere Dringlichkeit nicht gegeben.

Der Verfügungsgrund folgt auch nicht aus dem Gebot des effektiven Rechtsschutzes.

Durch eine etwaige rechtswidrige Weigerung, eine von einem Miteigentümer TOP aufzunehmen, macht sich die Hausverwaltung grundsätzlich schadensersatzpflichtig. Hinzu kommt, dass ein Miteigentümer die missliche Situation, die durch § 24 Abs. 4 S. 2 WEG entstehen kann, dadurch entschärfen kann, dass er die Hausverwaltung unter Fristsetzung rechtzeitig vor der vorgesehenen Versammlung und ausreichend lange vor Ablauf der Frist des § 24 Abs. 4 S. 2 WEG dazu auffordert, sich zu erklären, ob der TOP berücksichtigt wird. Geht die Hausverwaltung innerhalb der Frist darauf nicht ein oder erklärt sie, den TOP nicht beachten zu wollen, bestünde grundsätzlich das Rechtsschutzbedürfnis sofort und also noch ausreichend vor Ablauf der Frist des § 24 Abs. 4 S. 2 WEG auf Aufnahme des TOP zu klagen. (LG München I, Urteil vom 16. Mai 2011 – 1 S 5166/11 –, juris Rn. 30)

III. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.