

Amtsgericht Mainz
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL

§§ 26, 27 WEG, 935 ff ZPO

- 1. Ein Wohnungseigentümer kann sich per einstweiliger Verfügung zur Durchführung einer Eigentümerversammlung zwecks Wahl eines Verwalters und Abschluss eines Verwaltervertrages durch das Gericht ermächtigen lassen.**
- 2. Für die Eilbedürftigkeit der Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung zum Zwecke der Verwalterbestellung spricht die besondere Bedeutung des Verwalters für die Funktionsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft. Die Bestellung eines Verwalters stellt gerade im Falle einer zerstrittenen Wohnungseigentümergeinschaft eine ordnungsgemäße Verwaltung sicher und entspricht damit auch den Interessen der übrigen Wohnungseigentümer.**
- 3. Die Angabe von mehreren konkreten Verwaltungsvorschlägen ist für die Zulässigkeit der Beschlussersetzungsklage nicht erforderlich. Die Angabe konkreter Verwaltungsvorschläge ist lediglich im Falle der gerichtlichen Verwalterbestellung erforderlich.**
- 4. Es ist Sache des bauwilligen Wohnungseigentümers, einen Gestattungsbeschluss gegebenenfalls im Wege der Beschlussersetzungsklage gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG herbeizuführen, ehe mit der Baumaßnahme begonnen wird (BGH - V ZR 149/22). Das Risiko der Zwangsvollstreckung nach Durchführung eines streitigen Verfahrens trägt mithin derjenige Wohnungseigentümer, der entgegen des Beschlusserfordernisses eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums ohne vorherige Befassung der Wohnungseigentümergeinschaft durchführte.**

AG Mainz, Urteil vom 04.04.2023; Az.: 74 C 8/23

Tenor:

1. Die Verfügungskläger werden ermächtigt, für die Wohnungseigentumsanlage eine Wohnungseigentümerversammlung mit folgenden Beschlussgegenständen (Tagesordnungspunkten) einzuberufen und zu eröffnen:

TOP 1 Wahl eines Versammlungsleiters

TOP 2 Vorstellen der Kandidaten für das Verwalteramt

TOP 3 Auswahl der Bewerber

TOP 4 Verwalterbestellung

TOP 5 Festlegung wesentlicher Vertragsbedingungen des Verwaltervertrages

TOP 6 Abschluss des Verwaltervertrages

TOP 7 Verschiedenes

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Von den Kosten des Rechtsstreits haben die Verfügungskläger als Gesamtschuldner $\frac{2}{3}$ und die Verfügungsbeklagte $\frac{1}{3}$ zu tragen.

3. Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Verfügungskläger und die Beklagte können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der jeweils andere vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leisten.

Tatbestand:

Die Verfügungskläger begehren die Ermächtigung zur Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft.

Die Parteien sind Miteigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft. Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht seit dem Jahr 1983 und ist nunmehr zerstritten. Für die Wohnungseigentümergeinschaft ist weder ein Verwalter, noch ein Verwaltungsbeirat bestellt. Es ist keiner der Miteigentümer dazu ermächtigt, eine Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen.

Die Verfügungskläger errichteten im August 2018 eine Terrassenüberdachung ohne vor Beginn der Bauarbeiten einen auf Gestattung dieser Baumaßnahme gerichteten Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft eingeholt zu haben. Durch Urteil des Landgerichtes Koblenz vom 28.11.2022 (Az. 2 S 59/20) wurden die Verfügungskläger verurteilt, die im Bereich der Terrasse des Grundstücks errichtete Terrassenüberdachung, bestehend aus einer grünen lackierten Metallständer- und Trägerkonstruktion nebst Verglasung der Dachkonstruktion, seitlichen Glasschiebeelementen und elektrischer Markise zu entfernen. Die Verfügungskläger kündigten durch ihre damalige Prozessvertreterin mit Schriftsatz vom 23.01.2023 den Rückbau der streitgegenständlichen Terrassenüberdachung am 06.04.2023 an.

Der Verfügungskläger zu 1) schlug den übrigen Miteigentümern am 18.12.2022 die Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung für den 24.01.2023 mit dem Ziel der Bestellung eines Verwalters sowie der nachträglichen Genehmigung einer von den Verfügungsklägern im August 2018 ohne vorheriges Einverständnis der Wohnungseigentümer errichteten Terrassenüberdachung vor. Unter Verweis auf Bedenken der Notwendigkeit einer Verwalterbestellung teilten die Miteigentümer mit Schriftsatz vom 30.12.2022 ihre grundsätzliche Bereitschaft der Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung zum Zwecke der Verwalterbestellung mit, sofern vor der Versendung der Einladungen durch die Verfügungskläger drei Verwalterangebote vorgelegt würden. Einer Einberufung zum Zwecke der nachträglichen Genehmigung der Terrassenüberdachung der Verfügungskläger widersprachen sie dagegen. Auch der Miteigentümer X erklärte per E-Mail vom 08.02.2023 seine grundsätzliche Bereitschaft zur Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung, wies dabei jedoch ebenfalls auf seine Bedenken hinsichtlich der Notwendigkeit einer Verwalterbestellung hin. Eine Wohnungseigentümerversammlung zum Zwecke der Verwalterbestellung sowie der Genehmigung der Terrassenüberdachung der Verfügungskläger fand bis zum Ende der mündlichen Verhandlung nicht statt.

Die Verfügungskläger beantragen,

Die Antragsteller werden ermächtigt, für die Wohnungseigentumsanlage eine Wohnungseigentümerversammlung mit folgenden Beschlussgegenständen (Tagesordnungspunkten) einzuberufen und zu eröffnen:

TOP 1 Wahl eines Versammlungsleiters

TOP 2 Vorstellen der Kandidaten f.d. Verwalteramt

TOP 3 Auswahl der Bewerber

TOP 4 Verwalterbestellung

TOP 5 Festlegung wesentlicher Vertragsbedingungen des Verwaltervertrages

TOP 6 Abschluss des Verwaltervertrages

TOP 7 Genehmigung einer Terrassenüberdachung (Metallkonstruktion nebst verglaster Dachkonstruktion, gläsernem Schiebeelement und elektrischer Markise) f.d. Sondereigentümer Y

TOP 8 Verschiedenes.

Die Verfügungsbeklagte beantragt,

den Antrag zurückzuweisen.

Auf den Inhalt der Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen sowie auf das Verhandlungsprotokoll vom 04.04.2023 wird Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig und teilweise begründet.

Das Amtsgericht Mainz ist aufgrund der Belegenheit des Grundstückes der Wohnungseigentümergeinschaft in Mainz gemäß § 937 ZPO in Verbindung mit § 44 II Nr.4 WEG zuständig.

Eine Vorbefassung der anderen Wohnungseigentümer fand statt. Die Verfügungskläger haben ausweislich des vorliegenden Schriftverkehrs vom 30.12.2022 und 08.02.2023 versucht, eine Entscheidung der Wohnungseigentümer über die Einberufung einer Wohnungseigentümersammlung mit dem Inhalt der Bestellung eines Verwalters sowie der Genehmigung der Terrassenüberdachung der Verfügungskläger herbeizuführen.

Es besteht ein Rechtsschutzbedürfnis der Verfügungskläger, diese haben insbesondere eine ausreichende Tatsachengrundlage für die Entscheidung des Gerichts vorgetragen. Unter Beachtung des Beibringungsgrundsatzes haben die Parteien dem Gericht die zur Ermessensausübung erforderlichen Tatsachen vorzulegen, um dieses in die Lage zu versetzen, in der Weise zu entscheiden, wie es an sich die Aufgabe der Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung wäre. Hierzu erforderlich ist die Angabe der konkreten Tagesordnungspunkte der einzuberufenden Wohnungseigentümerversammlung (LG Karlsruhe Beschluss vom 12.09.2022; Emmerich in: Bärmann/Pick, Wohnungseigentumsgesetz, 20. Auflage 2020). Die Verfügungskläger haben mit Antragstellung vom 26.03.2023 die konkreten Tagesordnungspunkte der einzuberufenden Wohnungseigentümerversammlung angegeben. Darüber hinaus ist die Angabe von mehreren konkreten Verwaltungsvorschlägen für die Zulässigkeit der Beschlussersetzungsklage nicht erforderlich. Die Angabe konkreter Verwaltungsvorschläge ist lediglich im Falle der gerichtlichen Verwalterbestellung erforderlich (LG Frankfurt a.M., Beschl. v. 7.11.2019 - 2-13 T 82/19; LG Hamburg 18. Fachkammer, Beschluss vom 20.01.2016 - 318 S 99/15). Davon abweichend begehren die Verfügungskläger vorliegend nicht die gerichtliche Ersetzung des Beschlusses der Verwalterbestellung gemäß § 26 I WEG, sondern vielmehr die gerichtliche Ermächtigung zur Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung gemäß § 24 III Alt.3 WEG. Da das Gericht in diesem Falle nicht über die Bestellung eines konkreten Verwalters entscheidet, bedarf es zur Annahme des Rechtsschutzbedürfnisses zum Zeitpunkt der Ermächtigung zur Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung noch keiner Angabe konkreter Verwalterangebote.

Die Klage ist teilweise begründet.

Hinsichtlich der Ermächtigung zur Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung zur Bestellung eines Verwalters besteht sowohl ein Verfügungsanspruch, als auch ein Verfügungsgrund.

Der Verfügungsanspruch ergibt sich aus § 44 I 2 WEG in Verbindung mit §§ 18 II Nr.1, 24 III Alt.3, 26 I WEG.

Danach kann jeder Wohnungseigentümer von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, die ordnungsgemäßer Verwaltung und Benutzung entspricht. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist zum jetzigen Zeitpunkt verwalterlos, der Anspruch bezieht sich auf die Neubestellung eines Verwalters. Über die Bestellung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer, § 26 I WEG. Eine für den Beschluss erforderliche Wohnungseigentümerversammlung kann gemäß § 24 III Alt.3 WEG ein durch Beschluss ermächtigter Wohnungseigentümer einberufen.

Es besteht auch ein Verfügungsgrund.

Gemäß § 940 ZPO muss die Regelung des einstweiligen Zustandes zur Abwendung wesentlicher Nachteile oder zur Verhinderung drohender Gewalt oder aus anderen Gründen nötig erscheinen. Mithin muss unter Abwägung der widerstreitenden Interessen eine besondere Eilbedürftigkeit der gerichtlichen Entscheidung bestehen.

Für die Eilbedürftigkeit der Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung zum Zwecke der Verwalterbestellung spricht die besondere Bedeutung des Verwalters für die Funktionsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft. Gerade in dem hier vorliegenden Fall der Zerstrittenheit der Wohnungseigentümergeinschaft besteht die Besorgnis, dass Beschlüsse nicht rechtzeitig gefasst werden können, weil ein faktisches Versammlungshindernis besteht. Die Bestellung eines Verwalters stellt gerade im Falle einer zerstrittenen Wohnungseigentümergeinschaft eine ordnungsgemäße Verwaltung sicher und entspricht damit auch den Interessen der übrigen Wohnungseigentümer.

Die Klage ist hinsichtlich der Ermächtigung zur Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung zur Abstimmung über die Genehmigung der Terrassenüberdachung der Verfügungskläger unbegründet.

Das Vorliegen eines Verfügungsanspruches kann dahingestellt bleiben, da jedenfalls kein Verfügungsgrund besteht. Unter Abwägung der widerstreitenden Interessen besteht hierfür keine besondere Eilbedürftigkeit der gerichtlichen Entscheidung.

Die Verfügungskläger wurden durch Urteil des Landgerichts Koblenz vom 28.11.2022 (Az. 2 S 59/20) verurteilt, die im Bereich der Terrasse des Grundstücks errichtete Terrassenüberdachung, bestehend aus einer grünen lackierten Metallständer- und Trägerkonstruktion nebst Verglasung der Dachkonstruktion, seitlichen Glasschiebeelementen und elektrischer Markise zu entfernen.

Die Verfügungskläger streben mit dem Tagesordnungspunkt 7 das nachträgliche Einverständnis ihrer Terrassenüberdachung durch einen Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung gemäß § 20 III WEG an.

Das erforderliche Einverständnis hätte von den Verfügungsklägern jedoch vor Beginn der Baumaßnahmen eingeholt werden müssen. Denn es ist Sache des bauwilligen Wohnungseigentümers, einen Gestattungsbeschluss gegebenenfalls im Wege der Beschlussersetzungsklage gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG herbeizuführen, ehe mit der Baumaßnahme begonnen wird (Pressemitteilung des BGH zum Urteil vom 17.03.2023 - V ZR 149/22). Das Risiko der Zwangsvollstreckung nach

Durchführung eines streitigen Verfahrens trägt mithin derjenige Wohnungseigentümer, der entgegen des Beschlusserfordernisses eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums ohne vorherige Befassung der Wohnungseigentümergeinschaft durchführte. Bezüglich des drohenden Rückbaus der streitgegenständlichen Terrassenüberdachung muss daher nach schon erfolgter Durchführung des streitigen Verfahrens in der Hauptsache und Ankündigung des Rückbaus durch die Verfügungskläger selbst das Interesse der Verfügungskläger an der Verhinderung gerade dieses Rückbaus im Wege des Eilverfahrens hinter das Interesse der übrigen Wohnungseigentümer an der Einhaltung des Beschlusserfordernisses und der Vollstreckung des im Hauptsacheverfahren erstrittenen Titels zurücktreten.

Die Entscheidung über die Kosten folgt aus § 92 I ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 708 Nr.11 ZPO in Verbindung mit § 711 ZPO.