

Landgericht München I

BESCHLUSS

§§ 24 WEG; 940 ZPO

- 1. Der Erlass einer Unterlassungsverfügung für die Verhinderung der Durchführung einer nicht ordnungsgemäß einberufenen Wohnungseigentümersammlung ist grundsätzlich als möglich anerkannt.**
- 2. Jedoch existiert kein Automatismus dahingehend, dass die Unterlassungsverfügung per se einzig durch die Begehung des Fehlers gerechtfertigt wird. Es ist für den Einzelfall eine Abwägung der entgegenstehenden Interessen vorzunehmen.**
- 3. Einem Eigentümer ist es zumutbar, die spätere Realisierung seiner Rechte mit einem entsprechenden Anfechtungsverfahren zu betreiben.**

LG München I, Beschluss vom 30.07.2014; Az.: 36 T 14667/14

Das Landgericht München I - 36. Zivilkammer – hat durch den Richter am Landgericht als Einzelrichter, aufgrund der sofortigen Beschwerde der Antragstellerin gegen den Beschluss des Amtsgerichts Augsburg vom 28.07.2014 am 30.07.2014 folgenden Beschluss gefasst:

Tenor:

- I. Die sofortige Beschwerde der Antragstellerin vom 29.07.2014 gegen den Beschluss des Amtsgerichts Augsburg vom 28.07.2014 wird zurückgewiesen.
- II. Die Antragstellerin hat die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen.
- III. Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 2.000,00 EUR festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Antragstellerin ist Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft.

Die Antragstellerin macht geltend, die Antragsgegnerin sei bis 30.06.2013 Verwalterin der gegenständlichen Wohnungseigentümergeinschaft gewesen. In einer Eigentümersammlung vom 04.12.2012 sei über die Wiederbestellung der Antragsgegnerin für die Zeit ab 01.07.2013 beschlossen worden. Dieser Beschluss sei letztendlich in der Berufungsinstanz durch das Landgericht München I, AZ: 36

S 21884/13 WEG, für ungültig erklärt worden. Das rechtskräftig gewordene Urteil sei am 26.06.2014 verkündet worden. Dennoch habe die Antragsgegnerin mit Schreiben vom 11.07.2014, eingegangen bei der Antragstellerin am 14.07.2014, eine Eigentümerversammlung auf den 29.07.2014, 17:00 Uhr, einberufen. Die Antragstellerin macht geltend, die Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung durch eine hierfür unzuständige Person führe zur Anfechtbarkeit von auf dieser Versammlung gefassten Beschlüssen. Die Antragstellerin habe einen Anspruch auf Unterbindung der Durchführung einer derartigen Eigentümerversammlung. Für die Einzelheiten wird in vollem Umfang auf den Antrag auf einstweilige Verfügung der Antragstellerin, eingegangen bei Gericht am 25.07.2014, Bezug genommen.

Mit hier angefochtenem Beschluss vom 28.07.2014 hat das Amtsgericht Augsburg den Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zurückgewiesen. Zwar sei die Antragsgegnerin nicht mehr zu Einberufung der Eigentümerversammlung berechtigt, jedoch hätten die Eigentümer das Recht, auch im Falle der Einberufung durch einen Nichtberechtigten Beschlüsse zu fassen. Auch solche Beschlüsse könnten wirksam werden. Weiter sei die Antragstellerin auf eventuell bestehende Anfechtungsrechte zu verweisen; ihr gingen keine Rechte verloren.

Hiergegen richtet sich die sofortige Beschwerde der Antragstellerin vom 29.07.2014, eingegangen bei Gericht am selben Tag. Die Antragstellerin beantragt auch in der Beschwerdeinstanz:

1. Der Antragsgegnerin wird verboten, für die Wohnungseigentümergeinschaft ohne rechtswirksame Bestellung durch die Wohnungseigentümer Wohnungseigentümerversammlungen einzuberufen, zu eröffnen, die Versammlung zu leiten oder die Leitung auf einen anderen zu übertragen und durchzuführen, insbesondere am 29.07.2014 um 17:00 Uhr in der Wohnung im Erdgeschoss.
2. Der Antragsgegnerin wird weiterhin einstweilen verboten, als Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft aufzutreten und zu handeln, bis ein rechtswirksamer Bestellungsbeschluss über ihre Verwaltereigenschaft gefasst ist.
3. Für jeden Fall der Zuwiderhandlung gegen Ziffern 1 und 2 wird der Antragsgegnerin Ordnungsgeld bis zum Betrag von 250.000,00 EUR und für den Fall, dass dieses nicht beigetrieben werden kann, Ordnungshaft oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten angedroht.

Zur Begründung macht die Antragstellerin geltend, die in § 24 Abs.3 WEG vorgesehene Vorgehensweise bei Verwalterlosigkeit würde durch die amtsgerichtlichen Entscheidung leerlaufen. Es entspreche herrschender Rechtsprechung, dass ein Wohnungseigentümer berechtigt sei, gegen eine unbefugte Einberufung schon vor dem Versammlungstermin gerichtlich vorzugehen. Auf den Weg der Anfechtung dürfe der Wohnungseigentümer nicht gezwungen werden. Auch vor dem Hintergrund eines von der Antragstellerin geforderten Minderheitenschutzes sei die Entscheidung nicht haltbar. Letztendlich führe die Ablehnung des Unterlassungsanspruchs zu einer Duldungspflicht.

Das Amtsgericht Augsburg hat mit Beschluss vom 29.07.2014 der sofortigen Beschwerde der Antragstellerin nicht abgeholfen und sich dazu entschieden, den Akteninhalt vorab per Fax an das Beschwerdegericht zu leiten.

Für die Einzelheiten wird in vollem Umfang auf den Akteninhalt, namentlich die Schriftsätze der Parteien nebst aller dort beigegebenen Anlagen Bezug genommen.

II.

Die sofortige Beschwerde ist zulässig, jedoch nicht begründet.

1. Die sofortige Beschwerde ist zulässig. Sie ist gemäß § 567 Abs.1 Nr.2 ZPO statthaft, nachdem das Amtsgericht den Erlass einer einstweiligen Verfügung durch Beschluss abgelehnt hat (Seiler, in Thomas/Putzo, ZPO, 33. Auflage, § 922, RZ 7). Sie wurde auch form- und fristgerecht eingelegt.

2. Sie hat jedoch in der Sache keinen Erfolg.

Auch das Beschwerdegericht sieht insgesamt einen Anspruch der Antragstellerin im einstweiligen Verfahren als nicht gegeben an, wobei der Schwerpunkt der Problematik hier auf dem Vorliegen eines Verfügungsgrundes liegt, jedoch auch in die Voraussetzungen des Verfügungsanspruches hineinspielt. Dabei ist zu Gunsten der Antragstellerin zunächst davon auszugehen, dass die sehr strengen Voraussetzungen für den Erlass einer reinen Leistungsverfügung hier nicht zu prüfen sind. Die von der Antragstellerin im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes begehrten Anordnungen haben ihren Schwerpunkt in einem abwehrenden Charakter, bei der als Unterart der Leistungs- oder Befriedigungsverfügung das Verbot der Vorwegnahme der Hauptsache dem Erlass nicht grundsätzlich entgegensteht.

Das Beschwerdegericht verkennt weiter nicht, dass es der Unterlassungsverfügung gerade immanent ist, dass diese, wenn der Rechtsschutz im normalen Verfahren zu spät käme, auf eine vorläufige Abwehr gerichtet sein kann. Jedoch darf der Gesichtspunkt, dass die geschuldete Handlung so kurzfristig zu erbringen ist, dass die Erwirkung eines Titels im ordentlichen Verfahren nicht möglich ist, nicht der einzig entscheidende Gesichtspunkt sein. Der Erlass von einstweiligen Verfügungen, hier namentlich einer Unterlassungsverfügung, ist nur dann berechtigt, wenn dem Antragssteller nicht auch mit einer späteren Realisierung seines Rechts gedient ist (Klein, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, 12. Auflage, 9 43, RZ 207). Die seitens der Beschwerdebegründung angegriffenen Erwägungen des Amtsgerichts Augsburg sind hier daher als in der Sache zutreffende Abwägung zu deuten. Bei dieser Einschätzung ist vorweg festzuhalten, dass das Beschwerdegericht nicht verkennt, dass namentlich die Beschwerdebegründung etliche, für andere Fälle gegenteilig lautende Entscheidungen benennt. In der Tat ist der Erlass einer Unterlassungsverfügung für die Verhinderung der Durchführung einer nicht ordnungsgemäß einberufenen Wohnungseigentümerversammlung grundsätzlich als möglich anerkannt (Klein, aaO, RZ 209 mit den auch seitens der Beschwerdebegründung benannten Fundstellen). Jedoch existiert kein Automatismus dahingehend, dass die Unterlassungsverfügung per se einzig durch die Begehung des Fehlers gerechtfertigt wird. Es ist für den Einzelfall eine Abwägung der entgegen stehenden Interessen vorzunehmen, darin folgt das Beschwerdegericht dem Amtsgericht. Die Interessen der Antragstellerin sind neuerlich durch die Beschwerdebegründung deutlich herausgearbeitet: Die Antragstellerin macht geltend, sie müsse sich nicht sehenden Auges auf die Durchführung einer fehlerhaft einberufenen Eigentümerversammlung verweisen lassen und insbesondere nicht eine durch Ablehnung der Anordnung im einstweiligen Verfügungsverfahren auferlegte Duldungspflicht hinnehmen. Diese und ähnlich gelagerte Argumente scheinen auch so in den in Bezug genommenen Fundstellen auf. Doch selbst die Beschwerdebegründung deutet schon an, was das Beschwerdegericht für das

entscheidende, hier entgegen stehende Argument und Abwägungsmaterial hält: die Berufung auf derartige Fehler bedeutet keinen Automatismus dahingehend, dass die Beschlüsse stets und zwingend letztendlich für ungültig erklärt würden. Ausgangspunkt ist hier in der Tat die zutreffende amtsgerichtliche Ansicht über die lediglich bestehende Anfechtbarkeit der Beschlüsse (Merle, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, 12. Auflage, § 23, RZ 181) und damit einhergehend das Selbstverwaltungsrecht der Eigentümer.

Stellt dies bereits ein gewichtiges Argument dafür dar, daran zu zweifeln, dass es der Antragstellerin hier tatsächlich unzumutbar sein soll, die spätere Realisierung ihrer Rechte mit einem entsprechenden Anfechtungsverfahren zu betreiben, hält das Beschwerdegericht einen weiteren Punkt für wesentlich entscheidender. Zu beachten ist nämlich, dass die gesamte Argumentation der Antragstellerin rein von formalen Gesichtspunkten getragen ist. Die Antragstellerin meint, sämtliche auf einer derart einberufenen Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse seien bereits wegen der von ihnen angeführten Umstände für ungültig zu erklären. Dies ist nachdrücklich zu bezweifeln, namentlich vor den hier glaubhaft gemachten Umständen des Einzelfalles. Dabei ist zunächst zu bezweifeln, ob hier der entscheidende Zeitpunkt der mit der Antragsstellung glaubhaft gemachte Zeitpunkt der Urteilsverkündung, der 26.06.2014, war. Da an diesem Tag lediglich eine Verkündung des Tenors erfolgt ist, erscheint es schwer vorstellbar, dass hinsichtlich der Kenntnis der einzelnen Wohnungseigentümer auf diesen Tag abzustellen sein kann. Doch selbst wenn man diesen Zeitpunkt als den entscheidenden unterstellt, erscheint es nur schwer denkbar, eine irgendwie gelagerte Kausalität des Einberufungsmangels zur Beschlussfassung zu begründen. Denn wenigstens bis zum 26.06.2014 mussten alle Beteiligten von der Wirksamkeit der Verwalterbestellung der Antragsgegnerin ausgehen. Dieses Problem scheint auch die Beschwerdebegründung zu erahnen, jedoch folgt das Beschwerdegericht dieser nicht in der Schlussfolgerung, die Eigentümerversammlung sei dann in jedem Fall bereits im Vorfeld zu verhindern. Umgekehrt scheint hier somit eher der Verfügungsanspruch der Antragstellerin fraglich, wobei entscheidend für die hier zu treffende Abwägung insbesondere noch Zweifel am Rechtsschutzbedürfnis eines derart Anfechtenden hinzukommen. Denn eine rein von formalen Gesichtspunkten getragene Anfechtung kann durchaus des Rechtsschutzbedürfnisses entbehren. In diesem Zusammenhang erschließen sich dem Beschwerdegericht auch nicht die Ausführungen über einen Minderheitenschutz, die im Bereich des Spekultativen gehalten sind. Die Antragstellerin führt dahingehend aus, in einer Eigentümergemeinschaft, in welcher die Beschlussfassung nach Miteigentumsanteilen erfolgt, müsste der Minderheiteneigentümer auch immer die Einberufung durch einen Nichtberechtigten akzeptieren, solange der Mehrheitseigentümer den Nichtberechtigten stützt. Im Rahmen der Anfechtungsklage, zu welcher der Minderheiteneigentümer dann gezwungen wäre, würde die hypothetische Beschlussfassung mit den Stimmen des Mehrheitseigentümers immer zu Lasten des Minderheiteneigentümers ausfallen (zutreffend, da sonst aus der Sicht der Antragstellerin offensichtlich kein Anfechtungsbedürfnis bestünde). Dann könne der Minderheiteneigentümer aber nicht einmal mehr die ordnungsgemäße Einladung zur Eigentümerversammlung durchsetzen, wenn seine Anfechtungsklagen stets erfolglos seien. Diese Schlussfolgerung erschließt sich dem Berufungsgericht nicht, jedenfalls deshalb nicht, da sie von hypothetischen Erwägungen getragen ist, die mit dem konkreten Einzelfall nichts zu tun haben, jedenfalls nicht näher erläutert werden.

Insgesamt hält das Beschwerdegericht den Anspruch der Antragstellerin, der hier rein mit formalen Gesichtspunkten begründet wird, daher nicht für so überragend, dass ihm durchaus berechtigte Interesse an der Abhaltung der

Eigentümerversammlung zwingend untergeordnet werden müssten. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass auf der fraglichen Eigentümerversammlung ja gerade eine Verwalterstellung legitimiert werden soll, was grundsätzlich offensichtlich auch im antragstellerischen Interesse liegt, nachdem die einstweiligen Verfügungen ja gerade darauf gerichtet sind, ein Handeln eines Nichtverwalters zu verhindern.

In diesem Zusammenhang ist noch darauf hinzuweisen, dass der separat eingebrachte Antrag auf Verbot, als Verwalterin der fraglichen Wohnungseigentümergeinschaft aufzutreten und zu handeln, offensichtlich lediglich als Annex zur hier einzig in den Fokus von Antragsstellungs- und Beschwerdebegründung gerückten Abhaltung der Eigentümerversammlung auf Einladung eines Nichtberechtigten hin betrieben wird. Eigenständige Antrags- und Beschwerdebegründung zu diesem Punkt findet sich nicht, insoweit ist dies auch einheitlich vom Amtsgericht durchentschieden worden, und die Beschwerdebegründung setzt sich auch einheitlich mit dieser Begründung auseinander.

Insgesamt waren die Anträge auf Erlass der einstweiligen Verfügung zurückzuweisen.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs.1 ZPO.

Die Rechtsbeschwerde ist schon wegen § 542 Abs.2 ZPO nicht statthaft, der über seinen Wortlaut hinaus auch für die Rechtsbeschwerde gilt (BGH, NJW 2003, 1531).

Sie war abgesehen davon auch nicht gemäß § 574 Abs.1 S.1 Nr.2 ZPO zuzulassen, da die vorliegende Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Gerichts der Rechtsbeschwerde nicht erforderlich ist. Auch wenn andere Amtsgericht gegenläufig entschieden haben mögen, handelt es sich um eine reine, von einer Abwägung im Einzelfall getragenen Einzelfallentscheidung.

Gemäß § 568 ZPO erging Entscheidung durch den Einzelrichter.