

Amtsgericht Pinneberg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21 Abs. 4, 23 WEG

- 1. Fehlt ein Verwalter und wirken die übrigen Miteigentümer an der Durchführung einer Eigentümerversammlung nicht mit, so kann das Gericht auf Antrag eines Wohnungseigentümers diesen zur Einberufung nach § 21 Abs. 4 WEG ermächtigen.**
- 2. Besondere Anforderungen an die Person des die Ermächtigung begehrenden Wohnungseigentümers in Sachen Zuverlässigkeit sind nicht zu stellen, da es lediglich um den Akt der Einberufung, nicht aber um eine inhaltliche Verantwortung für die abzuhaltende Eigentümerversammlung geht.**
- 3. Das Einberufungsbegehren ist aber grds. auf die Wahl einer neuen Hausverwaltung zu beschränken. Andere Belange sind dann von der zu wählenden Hausverwaltung zu erledigen, wenn keine besondere Eilbedürftigkeit für eine Beschlussfassung besteht.**

AG Pinneberg, Urteil vom 26.01.2016; Az.: 60 C 40/15

Das Amtsgericht Pinneberg durch die Richterin am Amtsgericht Dr. Graf auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 15.12.2015 für Recht erkannt:

Tenor:

Die Beklagten werden verurteilt, den Kläger zu 1) zur Einberufung einer Eigentümerversammlung mit den Tagesordnungspunkten

- Wahl eines Versammlungsleiters
- Feststellung der Beschlussfähigkeit gemäß Anwesenheitsliste
- Wahl eines Schriftführers
- neue Wahl und Beschluss zur Bestellung eines Verwalters für maximal 5 Jahre
- Benennung einer Person, die den Verwaltervertrag für den Verband der Wohnungseigentümer unterzeichnet

zu ermächtigen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung der Kläger durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht diese vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leisten.

Der Streitwert wird auf 3.000,00 EUR festgesetzt.

Tatbestand:

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft, die derzeit keinen Verwalter und auch kein Verwaltungsbeirat hat.

Mit Schreiben vom 10.07.2015 bat der Kläger zu 1) darum, ihn zur Einberufung einer Eigentümerversammlung zu ermächtigen. Hierzu erteilten die Beklagten keine Zustimmung.

Die Kläger sind der Ansicht, dass der Kläger zu 1) zur Einberufung einer Eigentümerversammlung mit der von ihm beantragten Tagesordnung zu ermächtigen sei, da diese exakt den gleichen Wortlaut habe wie seinerzeit im Verfahren 60 C 2/12.

Die Kläger beantragen,

die Beklagten zu verurteilen, der Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung durch den Kläger zu 1) mit folgender Tagesordnung:

1.) Wahl des Versammlungsleiters

a) Feststellung der Beschlussfähigkeit gemäß der Anwesenheitsliste;

b) Wahl eines Schriftführers/in;

c) Neuwahl und Beschluss zur Bestellung eines Verwalters für maximal 5 Jahre; Beschlussfassung über eine zu benennende Person, die den Verwaltervertrag für den Verband der Wohnungseigentümer unterzeichnet;

d) Beschluss über die monatliche Zahlung der Eigentümer für die Verwaltergebühr auf das bekannte WEG Bankkonto bis spätestens zum 1. eines Monats;

2.) Beschlussfassung über die gesamte Jahresabrechnung und die Einzelabrechnungen für das Abrechnungsjahr 2010

a.) Beschlussfassung zur außergerichtlichen und gegebenenfalls gerichtlichen Durchsetzung von Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft gegen säumige Wohnungseigentümer;

3.) Beschlussfassung über die gesamte Jahresabrechnung und die Einzelabrechnungen für das Abrechnungsjahr 2011

a.) Beschlussfassung zur außergerichtlichen und gegebenenfalls gerichtlichen Durchsetzung von Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft gegen säumige Wohnungseigentümer;

4.) Beschlussfassung über die gesamte Jahresabrechnung und die Einzelabrechnungen für das Abrechnungsjahr 2012

5.) Beschlussfassung über die gesamte Jahresabrechnung und die Einzelabrechnungen für das Abrechnungsjahr 2013;

a) Beschlussfassung zur außergerichtlichen und gegebenenfalls gerichtlichen Durchsetzung von Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft gegen säumige Wohnungseigentümer;

6.) Grundsatzbeschluss über das Anbringen von Parabolantennen an der Hausfassade, Sohlbank u.a.d. Grundstück Oeltingsallee 49, 25421 Pinneberg;

7.) Gemäß Protokoll vom 08.11.2003 wurde die Dacherneuerung mehrheitlich beschlossen. Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 30.04.2010 ist der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 08.11.2003 noch gültig

a) 3 Angebote von Fachfirmen als Anlage zu der Tagesordnung einschließlich Angebot über die Bauüberwachung.

b) Beschlussfassung, welche Fachfirma den Auftrag erhalten soll.

c) Beschlussfassung über eine Sonderumlage in Höhe von 110 % der Auftragssumme zur Bauhandwerkersicherung gemäß § 648a BGB. Die Berechnung erfolgt nach den Eigentümeranteilen gemäß der Teilungserklärung.

d) Der Auftrag an die beschlossene Fachfirma wird erst erteilt nach Eingang der jeweiligen Vorschusszahlungen der Eigentümer einschließlich der Sonderumlage auf dem WEG Bankkonto (ist bekannt).

e) Beschlussfassung, bei nicht termingerechtem Eingang der anteiligen Vorschusszahlungen der Eigentümer einschließlich der Sonderumlage für die Dacherneuerung auf dem WEG-Bankkonto ist der Verwalter ermächtigt, nach der 2. Mahnung einen Inkasso-Auftrag an eine Rechtsanwaltskanzlei zu erteilen;

8.) Beschlussfassung über Gartenarbeiten und Baumpflege sowie regelmäßige Grundstücksreinigung das heißt wöchentlich, bei Bedarf täglich;

zuzustimmen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte zu 1) ist der Ansicht, dass die einzuberufende Eigentümerversammlung ausschließlich dem Zweck dienen dürfe, einen Verwalter zu bestellen. Es sei nicht Aufgabe eines einzelnen Eigentümers, der Gemeinschaft konkrete Vorgaben darüber zu machen, welche Tagesordnungspunkte darüber hinaus auf der Eigentümerversammlung behandelt werden sollten. Der Kläger biete in seiner Person keine Gewähr für eine ordnungsgemäße Einberufung. Dies zeige unter anderem die erfolgreiche Anfechtungsklage des Beklagten zu 2) in dem Verfahren 60 C 14/14, da der Kläger zu 1) in dem dort streitgegenständlichen Beschluss versucht habe, sich auf unzulässiger Art und Weise, nämlich durch die Stimmen von 2 Nichteigentümern, zum Verwalter wählen zu lassen. Hinsichtlich der Kläger zu 2) und 3) gelte, dass die Klage diesbezüglich unzulässig sei, da eine Prozessführungsbefugnis lediglich demjenigen Eigentümer zustehe, der sich ermächtigen lassen möchte, die Kläger zu 2) und zu 3) hätten insofern ebenfalls als "übrigen Eigentümer" mitverklagt werden müssen.

Die Beklagten zu 2) und 3) bestreiten, dass die Kläger zu 2) und 3) Wohnungseigentümer sind.

Die Klageerhebung sei nicht notwendig, da die Beklagten zu 2) bereits vor mehreren Jahren immer wieder versucht hätten, mit dem Kläger zu 1) einvernehmlich eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Bei der Festlegung der Tagesordnung seien die Interessen der Beklagten bewusst außer Acht gelassen worden, was dem Gedanken der gemeinschaftlichen Verwaltung widerspreche. Es fehle insbesondere ein Tagesordnungspunkt, der festlege, in welcher Höhe der Kläger zu 1) als früherer Verwalter wegen Schadensersatzansprüchen haftbar gemacht werde.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig, aber nur hinsichtlich der Tagesordnungspunkte 1. a) bis c) des Klageantrags begründet.

Das Wohnungseigentumsgericht ist gemäß § 43 Nr. 1 WEG ausschließlich zuständig für die vorliegende Streitigkeit. Soweit früher wie auch im Verfahren vor dem hiesigen Gericht zu dem Aktenzeichen 60 C 2/12 unter analoger Anwendung des § 37 Abs. 2 BGB eine funktionelle Zuständigkeit des Rechtspflegers angenommen wurde, so gilt diese Rechtsansicht als mittlerweile überholt, vgl. AG Charlottenburg, ZMR 2010, 76 f; OLG Zweibrücken, ZMR 2011, 155f.

Aktivlegitimiert sind bezüglich des klageweise geltend gemachten Anspruchs neben dem Kläger zu 1) als der Wohnungseigentümer, der sich von den übrigen Wohnungseigentümer zur Einberufung der Eigentümerversammlung ermächtigen lassen möchte, auch die Klägerin zu 2) und der Kläger zu 3), die gerichtsbekannt inzwischen jeweils in Bruchteilsgemeinschaft mit dem Kläger ebenfalls Wohnungseigentümer sind. Jeder Wohnungseigentümer hat - sofern es eine ordnungsgemäße Verwaltung erfordert - nach § 21 Abs. 4 WEG einen Anspruch auf Einberufung einer Eigentümerversammlung und kann auf Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer klagen, vgl. Jennißen, WEG, 3. Auflage, § 24 Rn. 33.

Das Gericht geht auch von einer Notwendigkeit der gerichtlichen Geltendmachung der Zustimmung zur Ermächtigung aus, da die Beklagten auf den Vortrag des Klägers zu 1), mit Schreiben vom 10.07.2015 schriftlich vergeblich um die Ermächtigung gebeten zu haben, nicht substantiiert erwidert haben.

Besondere Anforderungen an die Person des die Ermächtigung begehrenden Wohnungseigentümers in Sachen Zuverlässigkeit sind nicht zu stellen, da es lediglich um den Akt der Einberufung, nicht aber um eine inhaltliche Verantwortung für die abzuhaltende Eigentümerversammlung geht.

Allerdings war die Tagesordnung neben der Regelung von Formalien wie Wahl des Versammlungsleiters, Feststellung der Beschlussfähigkeit und Wahl des Schriftführers auf die Wahl und Bestellung eines Verwalters zu beschränken.

Gerichtsbekannt gäbe es zwar eine Vielzahl weiterer Angelegenheiten, deren Behandlung im Interesse der Gesamtheit aller Wohnungseigentümer dieser Gemeinschaft läge. Allerdings hängen diese zum Teil mit der Führung der Geschäfte der laufenden Verwaltung durch den künftigen Verwalter zusammen, sodass es nach Ansicht des Gerichts nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, die erste nach längerer Zeit stattfindende Eigentümerversammlung (abgesehen von der Eigentümerversammlung vom 14.03.2014, deren Beschlüsse rechtskräftig für ungültig erklärt wurden) neben der Frage der Verwalterwahl, in der die Parteien gerichtsbekannt bereits uneinig sind, um weitere Tagesordnungspunkte zu ergänzen. Nachdem diese weiteren Angelegenheiten zum Teil bereits jahrelang nicht behandelt wurden, ist diesbezüglich auch nicht von einer dringenden Notwendigkeit der Behandlung im Rahmen einer durch Ermächtigung des Klägers zu 1) einzuberufenden Eigentümerversammlung auszugehen.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 92, 100 ZPO.

Die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708, 711 Nr. 11, 894 ZPO.