



Landgericht Dortmund

Beschluss

In dem Beschwerdeverfahren

1. [redacted], Bottrop,
2. [redacted], Bottrop,
Antragsteller und Beschwerdeführer,

Prozessbevollmächtigter zu 1, 2: Herr Rechtsanwalt Frank Dohrmann,
Essener Str. 89, 46236 Bottrop,

gegen

WEG [redacted] Bottrop,
Antragsgegnerin und Beschwerdegegnerin,

wird auf die sofortige Beschwerde vom 28.03.2022 gegen den Beschluss des Amtsgerichts Bottrop vom 24.03.2022 festgestellt, dass sich das einstweilige Verfügungsverfahren in der Hauptsache erledigt hat.

In Abänderung der Kostenentscheidung der angefochtenen Entscheidung werden der Antragsgegnerin die Kosten des einstweiligen Verfügungsverfahrens auferlegt.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens trägt die Beklagte nach einem Streitwert von 1.000,00 € (Kosteninteresse).

Gründe

1.

Das einstweilige Verfügungsverfahren hat sich zwischenzeitlich durch Zeitablauf erledigt, weil zu einer Eigentümerversammlung am 25.03.2022 eingeladen worden war und nunmehr im Rahmen der sofortigen Beschwerde eine Unterlassung der Eigentümerversammlung vom 25.03.2022 in tatsächlicher Hinsicht nicht mehr möglich ist.

Soweit die Nichtabhilfeentscheidung des Amtsgerichts sich zu diesem Problemkreis der Erledigung nicht geäußert hat, war festzustellen, dass sich der Rechtsstreit aufgrund der vorstehenden Ausführungen erledigt hat.

Insbesondere liegen keine übereinstimmenden Erledigungserklärungen vor. Die Antragsgegnerin, vertreten durch die übrigen Eigentümer,

hat sich der Erledigungserklärung nicht angeschlossen.

Zwar hat der Prozessbevollmächtigte der Eigentümerin nur noch einen Kostenantrag gestellt und damit konkludent seine Zustimmung erteilt.

Der Prozessbevollmächtigte der hat aber weder einen Kostenantrag gestellt noch sich sonst im Hinblick auf die Erledigung erklärt. Er hat lediglich die Ausgangsentscheidung, dass eine einstweilige Verfügung nicht hätte erlassen werden dürfen, verteidigt und damit der Erledigung jedenfalls konkludent widersprochen. Im Hinblick darauf, dass die Antragsgegnerin aber die Wohnungseigentümergeinschaft ist, kann diese Erklärung nur einheitlich abgegeben werden, so dass eine einheitliche (konkludente) Zustimmung zur Erledigung nicht vorliegt. Letztlich verbleibt es daher bei einer einseitigen Erledigungserklärung.

2.

Die Entscheidung des Amtsgerichts war im Kostenbeschluss zu ändern. Die Kosten des einstweiligen Verfügungsverfahrens einschließlich der Kosten des Beschwerdeverfahrens hat die Antragsgegnerin zu tragen. Denn das einstweilige Verfügungsverfahren war ursprünglich zulässig und begründet und hat sich durch Zeitablauf nach Anhängigkeit erledigt.

a)

Insbesondere war die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer passiv legitimiert. Beruft eine Person, ohne dazu berechtigt zu sein, eine Wohnungseigentümerversammlung ein, steht nach der Neuordnung der Rechtsbeziehungen in der Gemeinschaft durch die WEG Reform 2020 nicht mehr jedem Wohnungseigentümer, sondern nur noch der Gemeinschaft, vertreten durch den Verwalter bzw. bei dessen Fehlen durch alle Wohnungseigentümer (§ 9 b Abs. 1 WEG) ein Unterlassungsanspruch zu, mit der der unzuständigen Person verboten wird, die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Dies ist vorliegend jedoch nicht möglich, weil die Mehrheit der Woh-

nungseigentümer in der kleinen dreier WEG eine Einberufung durch die unberechtigte Person billigt und diese für berechtigt hält – wie in der Vergangenheit bereits geschehen – eigenständig Eigentümerversammlungen einzuberufen. Folglich bleibt dem einzelnen Wohnungseigentümer nur die Möglichkeit, gegen die Gemeinschaft vorzugehen und von ihr gemäß § 18 Abs. 2 Nr. 1 die Geltendmachung des Unterlassungsanspruchs zu verlangen (vgl. Schultzy in Jennißen, Kommentierung zu § 24 WEG Rn. 33, Stand 30.05.2022).

Das ist folgerichtig, weil der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer untersagt werden soll, die Eigentümerversammlung durchzuführen und der Antrag nicht dahin lautet, der unberechtigt einladenden Eigentümerin zu untersagen, zu einer Eigentümerversammlung einzuladen (so auch AG Wiesbaden, Beschluss vom 03.08.2021 – 91 C 2087/21; a.A. AG Tettnang Beschluss vom 09.02.2021 – 8 C 95/21 WEG; Abramenko in ZfIR 2022, 149 – 164, 152).

b)

Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung war gemäß §§ 935, 940 ZPO begründet. Es bestand sowohl ein Verfügungsanspruch der Antragssteller auf Unterlassung der beabsichtigten Eigentümerversammlung vom 25.03.2022 als auch ein Verfügungsgrund.

aa)

Die Antragsgegnerin hatte es zu unterlassen, eine Eigentümerversammlung durchzuführen. Denn in der hier vorliegenden verwalterlosen Wohnungseigentümergeinschaft waren die Eigentümer gemäß § 24 Abs. 3 WEG nur gemeinsam berechtigt, die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen oder auf der Grundlage einer gerichtlichen Ermächtigung durch eine einzelne (ermächtigte) Eigentümerin. Indes liegt weder eine gemeinschaftliche Verständigung zur Einberufung einer Eigentümerversammlung zum 25.03.2022 vor noch hat die einladende Eigentümerin sich durch das Gericht ermächtigen lassen, eine Eigentümerversammlung anzuberaumen. Hieraus folgt zwangsläufig, dass im Hinblick auf § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG jeder Eigentümer die Unterlassung der Durchführung dieser Versammlung verlangen kann.

bb)

Soweit die Antragsgegnerin, in kupierter Vertretung durch die Eigentümerin [Name] und die weiteren Eigentümer, [Name], meint, dass die Berechtigung zur Einladung durch die Eigentümerin [Name] daraus folge, dass bereits früher in der streitgegenständlichen Wohnungseigentümergeinschaft förmliche Einladung oder Beschlussfassung nicht erfolgt seien und ihre Berechtigung aufgrund bisheriger Übung ableitet, entspricht dieses – unter Umständen auch gemeinsam mit den Antragstellern in der Vergangenheit praktizierte Verhalten – nicht den gesetzli-

chen Vorgaben. Das in der Vergangenheit liegende und nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechende Verhalten der Eigentümer kann keine Rechtfertigung dafür geben, auch in Zukunft von den rechtlichen Vorgaben des Gesetzes abzuweichen und bewusst dagegen zu verstoßen. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und damit zwingend auch die ihr angehörenden Eigentümer haben sich an die gesetzlich vorgegebenen Abläufe zu halten und eine Eigentümerversammlung bei Fehlen eines Verwalters im gemeinsamen Einverständnis einzuberufen oder eine Eigentümerin oder ein Eigentümer hat sich durch gerichtlichen Beschluss zur Einberufung einer Eigentümerversammlung ermächtigen zu lassen. Damit ist zugleich auch dem Einwand der Antragsgegnerin begegnet, dass die Antragsteller versuchen, eine Eigentümerversammlung zu verhindern. Gerade das unberechtigte Vorgehen zur Einladung führt im Ergebnis zu einer Verhinderung der Eigentümerversammlung und zur Anfechtbarkeit der gegebenenfalls anlässlich der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse.

cc)

Soweit die Antragsgegnerin meint, dass in dieser Eigentümerversammlung nichts beschlossen worden sei, was einen bestehenden Zustand geändert habe, ist schon nicht hinreichend dargelegt, was damit gemeint ist. Insbesondere ist nicht klar, ob der bestehende Zustand auch dem Willen der Antragsteller entspricht und ebenfalls unklar, ob diese Entscheidungen – die den bestehenden Zustand unangetastet lassen sollen – ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Jedenfalls stellt die Auffassung der Antragsgegnerin aber eine unzulässige ex-post-Betrachtung dar, unabhängig davon, dass die Antragsteller das Risiko nicht zu tragen haben, dass Beschlüsse auf einer Eigentümerversammlung getroffen werden, zu welcher den Vorgaben des Gesetzes widersprechend geladen worden ist.

c)

Die Dringlichkeit war ebenfalls gegeben. Die Eigentümerversammlung war auf den 25.03.2022 anberaumt und stand bei Einreichung des Antrags auf Erlass der einstweiligen Verfügung vom 24.03.2022 unmittelbar bevor.

aa)

Im Hinblick auf die Kürze der Zeit, die regelmäßig zwischen der Ladung und Durchführung der Versammlung liegt, kann das Recht auf Unterlassung der Versammlung sinnvoller Weise nur im Wege der einstweiligen Verfügung durchgesetzt werden (vgl. Amtsgericht Tettnang, Beschluss vom 09.02.2021 – 8 C 95/21 WEG; AG Wiesbaden Beschluss vom 03.08.2021 – 91 C 2087/21; LG München Beschluss vom 05.05.2017 – 36 T 6636/17, Bärmann/Merle, WEG, 14. Auflage § 24 Rn. 30 a; Schulzky in Jenßen, § 24 Rn. 33 Stand 30.05.2022; Abramenko in ZfIR 2022, 149 – 164, 152).

bb)

Die Dringlichkeit kann auch nicht mit der Argumentation verneint werden, dass es den Eigentümern freistehe, anlässlich der Eigentümerversammlung gefasste Beschlüsse anzufechten.

Denn diese Argumentation lässt – ohne dass die angefochtene Entscheidung überhaupt auf die Einwendungen der Antragsteller eingeht – außer Betracht, dass gefasste Beschlüsse jedenfalls Gültigkeit haben und umgesetzt und ausgeführt werden können, solange die Beschlüsse nicht rechtskräftig für unwirksam erklärt worden sind (vgl. § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG). Gleichwohl steht aber schon zu diesem Zeitpunkt fest, dass die Beschlüsse letztlich für unwirksam zu erklären sind und damit sehenden Auges anfechtbare oder gar nichtige Beschlüsse gefasst werden.

Insoweit schließt die Kammer sich der Auffassung des Amtsgerichts Tettnang vom 09.02.2021 an, dass in diesem Fall die Vorwegnahme der Hauptsache auch gerechtfertigt ist. Denn das Erfordernis der Durchführung eines Anfechtungsverfahrens zur Behebung eines rechtswidrigen Zustandes wiegt schwerer als die faktische Aufhebung der Versammlung vom 25.03.2022 (AG Tettnang, Beschluss vom 09.02.2021 – 8 C 95/21 WEG; zustimmend insoweit Abramenko in ZfIR 2022, 149 – 164, 152).

Im Hinblick auf die vorstehenden Ausführungen bedarf es für die vorliegende Entscheidung auch keiner abschließenden Auseinandersetzung der Kammer mit der Problematik, ob Beschlüsse, die in einer Eigentümerversammlung gefasst werden, zu der eine unberechtigte Person geladen hatte, wegen der Kausalitätsvermutung bei einem Formalmangel oder aufgrund der Relevanztheorie bei einem schwerwiegenden Verstoß gegen die Rechte der Eigentümer, ohne dass es dabei auf Kausalitätserfordernisse überhaupt ankommt (vgl. LG Frankfurt, Urteil vom 13.12.2021 – 2-13 S 75/20; BGH NZM 2021, 236), für unwirksam zu erklären sind oder gar wegen einer Nichtladung als nichtig anzusehen sind (vgl. insoweit Anmerkung Bartholomé zum Urteil des LG Frankfurt vom 13.12.2021 – 2-13 S 75/20 in ZWE 2022, 227 – 229 m.w.N.).

II.

Die Entscheidung über die Kosten erster und zweiter Instanz beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

Dortmund, 24.06.2022

Landgericht, 1. Zivilkammer,

Der Einzelrichter

Bünnecke

Vorsitzender Richter am Landgericht