

AG Hamburg-St. Georg

BESCHLUSS

§§ 23, 24, 44 WEG; 935, 940 BGB

- 1. Der Erlass einer entsprechenden einstweiligen Verfügung, die die Wirkung des § 23 Abs. 4 S. 2 WEG vorläufig außer Kraft setzt und der gegen die Gemeinschaft zu richten ist, kommt dann in Betracht, wenn dem Anfechtenden - dessen Klage in der Hauptsache, gemessen an § 45 S. 1 WEG, nicht verfristet sein darf bei Abwägung der widerstreitenden Belange unter Würdigung des prinzipiellen Vorrangs der gesetzlichen Wirksamkeitsanordnung ein Abwarten einer rechtskräftigen Hauptsacheentscheidung nicht zumutbar ist.**
- 2. Dies kann der Fall sein, wenn dem Anfechtungskläger ein weiteres Zuwarten wegen drohender irreversibler Schäden nicht mehr zugemutet werden kann oder wenn bei unstreitiger Sachlage und gefestigter Rechtsprechung die Rechtswidrigkeit des Beschlusses derart offenkundig ist, dass es hierfür nicht erst der umfassenden Prüfung durch ein Hauptsacheverfahren bedarf.**

AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 29.09.2022; Az.: 980b C 16/22 WEG

Tenor:

1. Die Verfügungsbeklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
2. Der Streitwert wird festgesetzt auf 3.000,00 €.

Gründe:

1. Nachdem die Parteien den Rechtsstreit in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt haben, ist nach näherer Maßgabe von § 91a Abs. 1 ZPO noch über die Kosten zu entscheiden. Es entspricht nach dem bisherigen Sach- und Streitstand billigem Ermessen, der Beklagten die Kosten vollumfänglich aufzuerlegen.

Diese wäre bei streitigem Fortgang des Rechtsstreits mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit unterlegen gewesen, weswegen es nach dem in § 91 Abs. 1 ZPO niedergelegten Rechtsgedanken hier der Billigkeit entspricht, ihr auch die Kosten aufzuerlegen.

a) Die Verfügungsklägerin ist Mitglied der Beklagten. Mit - rechtskräftigem - Urteil vom 27.05.2022, der (Verfügungs-)Beklagten zugestellt am 24.06.2022, hat das Gericht auf Anfechtung der (Verfügungs-)Klägerin hin in der Sache 980b C 27/21 WEG u.a. die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 04.08.2021 zu TOP 4.6 (Installation eines Gaskaminofens im Sondereigentum Nr. 4) und zu TOP 4.10 (Beschlussfassung über Abriss einer Einzelgarage und Neuerrichtung) für ungültig erklärt. Zur Begründung hat es angeführt, dass die angefochtenen Beschlüsse den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums widersprechen würden, weil der Klägerin eine Teilnahme an der Versammlung nicht zumutbar gewesen sei. Die Wohnung des Miteigentümers ... Eigentümer der Einheit Nr. 4 - eigne sich bei einer Gesamtwürdigung aller Umstände und vor dem Hintergrund einer zutiefst zerstrittenen Gemeinschaft nicht für die Abhaltung einer Eigentümerversammlung, sofern dort u.a. auch über Themen diskutiert und Beschluss gefasst werde, die den o.g. Miteigentümer persönlich betreffen.

Mit Schreiben vom 15.06.2022 (Anlage ASt 1) lud die Verwaltung der Verfügungsbeklagten zur außerordentlichen Eigentümerversammlung am 24.06.2022. Beide Zeitpunkte fielen in einen Zeitraum der Auslandsabwesenheit der Verfügungsklägerin. Auf der Tagesordnung standen u.a. zu TOP 4.1. der "Antrag des Eigentümers der Einheit Nr. 4 zur Installation eines (...) Gaskaminofens in seinem Sondereigentum (...)" sowie zu TOP 4.4. der "(...) Abriß der im Bestand abgängig befindlichen Einzelgarage (...) und Neubau einer um ca. 50 cm breiteren Einzelgarage (...) durch vollständige Kostenübernahme des Eigentümers der Einheit Nr. 4". Auf der durchgeführten Versammlung am 24.06.2022 wurden u.a. zu vorgenannten TOPs Mehrheitsbeschlüsse gefasst.

Mit anwaltlichem Schriftsatz vom 07.07.2022 hat die Verfügungsklägerin eine Anfechtungsklage gegen die auf der Versammlung vom 24.06.2022 gefassten Beschlüsse bei Gericht eingereicht; die Sache ist unter dem Az. 980a C 14/22 WEG (im Folgenden: Hauptsache) anhängig. Ferner forderte sie die Verwaltung der Beklagten mit E-Mail ihres Bevollmächtigten vom 08.07.2022 (Anlage ASt 4) auf, bis zum 12.07.2022 zu erklären, dass sie mit der Ausführung der Beschlüsse bis zu einer rechtskräftigen Entscheidung des Gerichts zuwarten werde; eine Antwort darauf blieb aus. In der Hauptsache wurde die Verfügungsklägerin mit Verfügung vom 03.08.2022 aufgefordert, den Kostenvorschuss einzuzahlen, mit Verfügung vom 12.08.2022 wurde das schriftliche Vorverfahren angeordnet. Zum Zeitpunkt der hiesigen mündlichen Verhandlung (09.09.2022) war die Anfechtungsklage der (Verfügungs-)Beklagten noch nicht zugestellt; ein Empfangsbekennnis ihres dortigen Bevollmächtigten war nicht zurückgereicht und ein Eingang dort nicht feststellbar.

Mit ihrem hiesigen Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung vom 10.08.2022, bei Gericht per beA eingegangen am selben Tag, hat die Verfügungsklägerin beantragt, der Verfügungsbeklagten - bei Androhung von Ordnungsgeld, ersatzweise von Ordnungshaft - zu untersagen, die auf der Versammlung vom 24.06.2022 gefassten Beschlüsse zu TOP 4.1 und TOP 4.4. bis zu einer rechtskräftigen Entscheidung über die Beschlussanfechtung in der Sache 980b C 14/22 WEG in Auftrag zu geben und ausführen zu lassen.

Dazu hat sie geltend gemacht, dass die Beschlüsse offenkundig nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen würden. Die Verwaltung sei unter keinem denkbaren Gesichtspunkt berechtigt gewesen, die Ladungsfrist von drei Wochen außer Acht zu lassen und lediglich mit einer Frist von neun Tagen einzuladen.

Hinzu komme, dass sie, die Klägerin, seinerzeit ortsabwesend gewesen sei, was dafür spreche, dass diese Situation mutwillig dafür ausgenutzt worden sei, um die bereits einmal angefochtenen Beschlüsse kurzfristig "durchzudrücken", ohne dass sie, die Verfügungsklägerin, dies bemerke. Der Verfügungsgrund ergebe sich daraus, dass ihr ein Abwarten der Hauptsacheklage nicht zumutbar sei. Es stehe beim Vollzug der Beschlüsse ein Rückbau zu befürchten und ein finanzieller Schaden.

Die Verfügungsbeklagte ist dem Antrag entgegen getreten. Sie hat geltend gemacht, dass die Ladungsfrist nicht zu beanstanden sei. Da das Gericht mit seinem Urteil vom 27.05.2022 die auf der Versammlung vom 04.08.2021 gefassten Beschlüsse lediglich wegen eines formalen Fehlers für ungültig erklärt habe, hätten diese Beschlüsse auf einer nächsten Versammlung erneut gefasst werden müssen. Eine inhaltliche "Kritik" an den Beschlüssen sei ihr nicht bekannt. Der Verfügungsklägerin sei der Gegenstand der Beschlüsse aus der Vorversammlung bekannt gewesen, weswegen der Schutzzweck von § 24 Abs. 4 S. 2 WEG einer Unterschreitung der dort geregelten Einberufungsfrist nicht entgegen gestanden habe. Die kurze Frist sei auch wegen "besonderer Dringlichkeit" gerechtfertigt gewesen. Diese habe sich im Streitfall daraus ergeben, dass das Urteil vom 27.05.2022 in der Sache 980b C 27/21 WEG gedroht habe rechtskräftig zu werden; so sei eine vorzeitige Beschlussfassung vor Eintritt der Rechtskraft möglich gewesen. Eine Nichtigkeit der in Rede stehenden Beschlüsse ergebe sich aber in jedem Fall auch bei einem Verstoß gegen die gesetzliche Ladungsfrist nicht. Die streitbehafteten Beschlüsse wären bei Einhaltung der Frist hier in gleicher Weise gefasst worden; es gelte im Streitfall eine Kausalitätsvermutung.

In der mündlichen Verhandlung vom 09.09.2022 haben die Parteien den hiesigen Rechtsstreit in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt, nachdem der Prozessbevollmächtigte der Verfügungsbeklagten erklärt hatte, dass die Beklagte bis zu einem rechtskräftigen Abschluss der Hauptsache zum Az. 980a C 14/22 WEG aus den am 24.06.2022 zu TOP 4.1 und TOP 4.4 gefassten Beschlüssen keine Rechte herleiten bzw. diese Beschlüsse nicht vollziehen werde.

b) Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung wäre zulässig und begründet gewesen.

Der Antrag, gerichtet auf den Nichtvollzug der Beschlüsse vom 24.06.2022 zu TOP 4.1 und 4.4., hätte - gemessen an den §§ 935, 940 ZPO - Erfolg gehabt. Der Erlass einer entsprechenden einstweiligen Verfügung, die die Wirkung des § 23 Abs. 4 S. 2 WEG vorläufig außer Kraft setzt und der gegen die Gemeinschaft zu richten ist (vgl. dazu etwa Gericht, B. v. 26.08.2022 - 980b C 19/22 WEG), kommt dann in Betracht, wenn dem Anfechtenden - dessen Klage in der Hauptsache, gemessen an § 45 S. 1 WEG, nicht verfristet sein darf (Hogenschurz, in: MüKoBGB, WEG, 8. Aufl. 2021, § 44, Rn. 41) - bei Abwägung der widerstreitenden Belange unter Würdigung des prinzipiellen Vorrangs der gesetzlichen Wirksamkeitsanordnung ein Abwarten einer rechtskräftigen Hauptsacheentscheidung nicht zumutbar ist (LG München I, ZWE 2017, 234, 235). Dies kann der Fall sein, wenn dem Anfechtungskläger ein weiteres Zuwarten wegen drohender irreversibler Schäden nicht mehr zugemutet werden kann oder wenn bei unstreitiger Sachlage und gefestigter Rechtsprechung die Rechtswidrigkeit des Beschlusses derart offenkundig ist, dass es hierfür nicht erst der umfassenden Prüfung durch ein Hauptsacheverfahren bedarf (vgl. LG Hamburg, ZMR 2015, 43; Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, vor § 43, Rn. 46 m.w.N.). Bei der Abwägung sind insoweit auch grundrechtliche Erwägungen anzustellen, so dass eine Aussetzung erforderlich ist, wenn andererseits verfassungsrechtlich geschützte Rechte der Eigentümer (Art. 14 GG) beeinträchtigt sind und eine Rückgängigmachung nicht oder kaum möglich ist (vgl. LG Frankfurt/Main, ZWE 2021, 50, Rn. 9 = ZMR 2021, 59 zur "evidenten Nichtigkeit" mangels Beschlusskompetenz).

Gemessen an diesen Anforderungen erweisen sich die beiden Beschlüsse vom 24.06.2022 nicht nur als anfechtbar, sondern als offenkundig nichtig. Das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht der Klägerin ist infolge der - hier zu Unrecht - verkürzten Ladungsfrist und bei einer Gesamtschau aller sonstigen tatsächlichen Umstände in evident rechtswidriger Weise verletzt worden. Darauf, dass die Beschlüsse auch bei Beachtung der formellen Anforderungen in gleicher Weise gefasst worden wären, kommt es nicht an; die entsprechende Kausalitätsvermutung gilt uneingeschränkt.

Ohne Zweifel hat die Verwaltung der Beklagten mit ihrer Einladung vom 15.06.2022 zur Eigentümerversammlung am 24.06.2022 die gesetzliche Einberufungsfrist gemäß § 24 Abs. 4 S. 2 WEG von drei Wochen deutlich unterschritten. Ein Fall "besonderer Dringlichkeit" lag nicht vor. Das wäre nur dann der Fall gewesen, wenn einerseits die gesetzliche Mindestfrist nicht eingehalten werden konnte und andererseits der Verwalter ohne Beteiligung der Wohnungseigentümer nicht handlungsfähig gewesen wäre - ihm also nicht bereits das Gesetz oder eine Vereinbarung oder ein Beschluss eine Handlungs- und Vertretungsmacht eingeräumt hat; ob eine besondere Dringlichkeit anzunehmen ist, ist objektiv und nicht nach Einschätzung des Verwalters zu beurteilen (vgl. Hügel/Elzer, a.a.O., § 24, Rn. 91; a.A. Bartholome, in: BeckOK-WEG, 49. Ed.

1.7.2022, § 24, Rn. 61: Überprüfung der Ermessensentscheidung des Verwalters nur auf Ermessensfehler). Die hiesigen Beschlussgegenstände - Errichtung eines Gaskaminofens sowie der Abriss und Neubau einer Garage - gaben eine "besondere Dringlichkeit" nicht her.

Es ist weder dargetan noch sonst ersichtlich, dass es sich dabei um dringende und kurzfristig erforderliche Maßnahmen zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gehandelt hat (s. dazu Bartholome, a.a.O.).

Auch der Umstand, dass - wie die Beklagte geltend gemacht hat - der Eintritt der Rechtskraft des Urteils vom 27.05.2022 in der Sache 980b C 27/21 WEG "drohte", führt nicht zur objektiven Annahme einer besonderen Dringlichkeit. Auch im Anschluss daran hätte - unter Einhaltung der gesetzlichen Ladungsfrist von drei Wochen - hier noch Beschluss gefasst werden können, zumal die Berufungsfrist für die Beklagte (nach Zustellung des Urteils am 24.06.2022) auch erst am Montag, d. 25.07.2022 und damit deutlich mehr als drei Wochen nach der Versammlung abgelaufen ist. Dass auf der Versammlung über die Frage diskutiert und Beschluss gefasst werden sollte, ob gegen das Urteil vom 27.05.2022 Berufung eingelegt werden soll, ist hingegen nicht ersichtlich.

Ob die Absendung der Einladung und die Wahl des Versammlungstermins "mutwillig" zu Zeitpunkten erfolgten, um die Beschlussgegenstände gegen den Willen der Verfügungsklägerin - die sich im Ausland aufgehalten hatte - "durchzudrücken", kann hier dahinstehen. Maßgebend ist vielmehr, dass sowohl die majorisierende Mehrheit der Wohnungseigentümer als auch die offenkundig in deren Lager stehende Verwaltung der Beklagten erneut - wie auch schon bei den Beschlüssen vom 04.08.2021, die das Gericht mit Urteil vom 27.05.2022 für ungültig erklärt hat - und bewusst über die Einhaltung der rechtlichen Anforderungen für das ordnungsgemäße Zustandekommen von Beschlüssen der Eigentümerversammlung hinweggesetzt haben, obwohl die Gemeinschaft stark zerstritten und in zwei Lager geteilt ist und das Gericht bereits seinem Urteil vom 27.05.2022 (entsprechend der Hinweise in der mündlichen Verhandlung vom 22.04.2022) zugrunde gelegt hat, dass die Beschlüsse sämtlichst unter einen durchgreifenden formalen Fehler leiden, weil die Wahl des Versammlungsortes für die Klägerin nicht zumutbar gewesen ist.

Bei der Missachtung der Einberufungsfrist nach § 24 Abs. 4 S. 2 WEG handelte es sich sodann erneut um einen solchen für jedermann erkennbaren Mangel, der den angekündigten Beschlüssen anhaften werden wird - gleichwohl haben die Eigentümer und die Verwaltung dies hingenommen.

Die dadurch bedingte Verletzung des Mitwirkungs- und Teilnahmerechts der Verfügungsklägerin, das zum Kernbereich ihrer elementaren Mitgliedschaftsrechte gehört (vgl. BGH, ZWE 2011, 122, 123 = ZMR 2011, 397), hat die Nichtigkeit der gefassten Beschlüsse zur Folge. Das erkennende Gericht hat bereits in anderer

Sache entschieden, dass ein Beschluss wegen des Verstoßes gegen die guten Sitten i.S.v. § 138 Abs. 1 BGB nichtig ist, wenn sich ein Wohnungseigentümer unter rechtsmissbräuchlicher Ausnutzung seiner Stellung als Mehrheitseigentümer über eine gerichtliche Entscheidung hinwegsetzen will und die Minderheit zwecks Schaffung eines rechtswidrigen Zustandes majorisiert (vgl. Urt. v. 30.10.2020 - 980b C 20/20 WEG, ZMR 2021, 155). Ähnlich liegt der Fall auch hier: Die übrigen Mitglieder der Beklagten haben sich mit den Beschlussfassungen am 24.06.2022 (und der vorangegangenen, von der Verwaltung initiierten Einladung) erneut und unter Ausnutzung ihrer Mehrheitsmacht über das Gesetz hinweggesetzt, um die Beschlussgegenstände gegen den bekannten Willen der Verfügungsklägerin - von der sie jüngst wussten, dass sie sich nicht nur aus formalen Gründen, sondern auch umfänglich inhaltlich gegen die identisch gefassten Beschlüsse vom 04.08.2021 gewendet hatte - einer Entscheidung zuzuführen. Das kommt bei der gebotenen Gesamtschau einem bewussten und schwerwiegenden Verstoß gegen die elementaren Mitgliedschaftsrechte der Verfügungsklägerin gleich und führt, ohne dass auf die nähere Prüfung der Kausalität dieses Mangels aus formellen Gründen ankommt, zur Nichtigkeit der gefassten Beschlüsse (vgl. auch LG Frankfurt/Main, Urt. v. 15.09.2022 - 2-13 S 38/21, IMRRS 2022, 1207 zur Nichtigkeitsfolge wegen formalen Beschlussmängeln).

Dem Erlass der einstweiligen Verfügung steht nicht entgegen, dass die Verfügungsklägerin nicht auch in der Hauptsache eine Anfechtungsklage unter Einhaltung der Frist des § 45 S. 1 Alt. 1 WEG erhoben hat. Ihre Klage gegen die Beschlüsse vom 24.06.2022 ist am 07.07.2022, also innerhalb der einmonatigen Klagefrist bei Gericht eingegangen. Dass innerhalb dieser Frist nicht auch bereits deren - worauf es ankommt - Zustellung an die Beklagte erfolgt ist, ist ohne Belang. Die Klägerin hat innerhalb des ihr zuzubilligen Zeitraums das ihrerseits Erforderliche getan, um die Zustellung zu bewirken, so dass die weiteren Verzögerungen bei der von Amts wegen zu veranlassenden Zustellung im Rahmen v. § 167 ZPO der Sphäre des Gerichts zuzurechnen sind.

2. Die Festsetzung des Streitwertes beruht auf § 49 GKG (analog). Diese Regelung gilt nach ihrem Wortlaut zwar lediglich für "Beschlussklagen" i.S.v. § 44 Abs. 1 WEG, ist nach ihrem Sinn und Zweck aber entsprechend auf Anträge auf Erlass einer einstweiligen Verfügung, die den Vollzug eines gefassten Beschlusses verhindern sollen, anzuwenden (so etwa LG Frankfurt/Main, ZWE 2021, 50, 51, Rn. 13 = ZMR 2021, 59 zu § 49a GKG a.F., wenn auch ohne Begründung). Demnach richtet sich der Streitwert nach dem Gesamtinteresse der Parteien am Vollzug der in Rede stehenden Beschlüsse, begrenzt durch das 7,5fache Einzelinteresse der Verfügungsklägerin. Ferner ist ein Abschlag wegen der nur vorläufigen Suspendierung der Beschlusswirkungen vorzunehmen (s. OLG Frankfurt/Main, ZMR 2021, 410). Das führt hier - im Einklang mit der Bezifferung des vorläufigen Wertes der Klägerin in der Antragschrift - zu einem Wert von 3.000,00 €.