

AG Charlottenburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 24 Abs. 1, 24 Abs. 2, § 24 Abs. 3, 24 Abs. 4, § 27 Abs. 1 WEG

- 1. Nur wenn ein Verwalter entweder gänzlich fehlt oder sich pflichtwidrig weigert, eine der gebotenen Versammlungen einzuberufen, ist der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats gemäß § 24 Abs. 3 WEG befugt, eine solchen Versammlung einzuberufen. Liegt eine dieser Voraussetzungen nicht vor, kann jeder Eigentümer, der ansonsten an die vorläufig wirksamen Beschlüsse gemäß § 23 Abs. 4 S. 2 WEG, die in der von der unzuständigen Person einberufenen Versammlung etwa gefasst wären, gebunden wäre, die Unterlassung dieser Versammlung verlangen.**
- 2. Aufgrund der Kürze der Zeit, die regelmäßig zwischen der Ladung und Durchführung der Versammlung liegt, kann dieses Recht sinnvoller Weise nur im Wege einer einstweiligen Verfügung durchgesetzt werden (Bärmann/Merle, WEG, 11. Aufl., § 24 Rnr. 27; Jennißen/Elzer, WEG, 3. Aufl., § 24 Rdnr. 36).**
- 3. Dieses Recht steht nicht nur einem Wohnungseigentümer, sondern auch dem bestellten Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft zu; § 24 Abs. 1 und 2 WEG. Dies nicht nur deshalb, weil er bei seiner wie hier drohenden Abberufung auch aus eigenem Recht berechtigt wäre, einen Abberufungsbeschluss, wenn er mit der notwendigen Mehrheit gefasst wird, anzufechten, sondern aus seiner Berechtigung und Verpflichtung, die Wohnungseigentümergeinschaft ordnungsgemäß zu verwalten.**
- 4. Von einer pflichtwidrigen Weigerung zur Einberufung kann nicht die Rede sein, wenn der Verwalter den Terminvorschlag des Verwaltungsbeirates nicht akzeptiert. Ort und Zeit der Eigentümerversammlung stehen im pflichtgemäßen Ermessen des Verwalters. Eine Verlegung der Versammlung um einen Monat ist in der Regel noch nicht ermessenswidrig.**

AG Charlottenburg, Urteil vom 25.09.2012; Az.: 73 C 1005/12

Tenor:

1. Die Verfügungsbeklagten werden im Wege der einstweiligen Verfügung verurteilt, es bei Vermeidung eines vom Gericht für den Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 €, ersatzweise Ordnungshaft, oder einer Ordnungshaft bis zu sechs Monaten, zu unterlassen, die für den 28. September 2012, 18:00 Uhr, Berlin, anberaumte Wohnungseigentümerversammlung der WEG ... Berlin, durchzuführen.

2. Die Verfügungsbeklagten werden im Wege der einstweiligen Verfügung verurteilt, die Einladung vom 07. September 2012 zur Wohnungseigentümerversammlung am 28. September 2012 gegenüber den Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft ... Berlin, schriftlich zu widerrufen.

3. Die Verfügungsbeklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Tatbestand:

Der Verfügungskläger ist der bis zum 31. Dezember 2013 bestellte Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft in Berlin.

Die Verfügungsbeklagten sind Eigentümer in dieser Gemeinschaft und die bestellten Mitglieder des Verwaltungsbeirats. Der Verfügungsbeklagte zu 1. ist der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats.

Am 10. August 2012 fand eine Eigentümerversammlung statt, deren Einberufung von den Verfügungsbeklagten verlangt worden war. Diese Versammlung wurde aus zwischen den Parteien streitigen Gründen abgebrochen und nicht zu Ende geführt. Der Verfügungskläger lud zu einer Wiederholung der Versammlung auf den 12. September 2012. Diese Versammlung am 12. September 2012 wurde auch durchgeführt und eine Reihe von Beschlussanträgen abgearbeitet. Bereits vorher, nämlich am 29. August 2012, dem Verfügungskläger am 30. August 2012 zugegangen, verlangten die Verfügungsbeklagten als Verwaltungsbeirat die Einberufung einer weiteren außerordentlichen Eigentümerversammlung auf den 28. September 2012. Dieser Antrag wurde von einer Reihe von Wohnungseigentümern schriftlich unterstützt. Die Zustimmungserklärungen dieser Eigentümer waren dem Einberufungsverlangen beigelegt. Insgesamt handelt es sich um mehr als $\frac{1}{4}$ der Eigentümer der Wohnanlage. Das Einberufungsverlangen enthält eine Reihe von Tagesordnungspunkten, teilweise solche, für die bereits auf den 12. September 2012 geladen wurde, allerdings auch einige neue, unter anderem den vorgesehenen TOP 17 „Abberufung des Verwalters - Kündigung des Vertrages zum 31.10.2012“. Dort beantragen die Verfügungsbeklagten, dass der Verfügungskläger zum 31. Oktober 2012 wegen Wegfalls der Vertrauensgrundlage, die sie in dem Schreiben näher begründen, vorzeitig abberufen werden solle. Wegen des Schreibens des Verwaltungsbeirats, der beantragten Tagesordnung zum 28.09.2012 und der diesen Antrag unterstützenden Eigentümer wird auf die Ablichtungen Bl. 32 - 71 d. A. verwiesen.

Mit Schreiben vom 31. August 2012 teilte der Verfügungskläger dem Verwaltungsbeirat mit, dass er die weitere außerordentliche Eigentümerversammlung einberufen werde, dass er aber zunächst die Versammlung vom 12. September 2012 abwarten wolle, er werde die verlangte außerordentliche Eigentümerversammlung voraussichtlich erst für Ende Oktober 2012 einberufen. Wegen der Einzelheiten dieses Schreibens wird auf Bl. 72 d. A. verwiesen.

Daraufhin lud der Verwaltungsbeirat, also alle drei Verfügungsbeklagten, mit Schreiben vom 07. September 2012 zu der von ihnen angetragenen Eigentümerversammlung vom 28. September 2012, 18:00 Uhr selbst ein. Wegen der Einzelheiten dieser Ladung wird auf Bl. 77 ff. d. A. verwiesen.

Gegen diese beabsichtigte Eigentümerversammlung richtet sich der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung des Verfügungsklägers mit dem er geltend macht, eine Ladung zu einer Eigentümerversammlung durch den Verwaltungsbeirat bzw. dessen Vorsitzenden sei hier rechtswidrig, weil er sich nicht pflichtwidrig geweigert habe, zu einer weiteren außerordentlichen Eigentümerversammlung einzuladen. Er, der Verfügungskläger, habe auf der Versammlung vom 10. August 2012 eine Herzattacke erlitten, diese deshalb an diesem Tag nicht zu Ende geführt. Er müsse sich deswegen vom 14. September 2012 bis zum 05. Oktober 2012 auch in eine Reha-Einrichtung begeben, und könne die Versammlung am 28. September 2012 nicht leiten und auch nicht an ihr teilnehmen. Rechte der Verfügungsbeklagten oder anderer Eigentümer würden durch die von ihm beabsichtigte Durchführung der Versammlung Ende Oktober 2012 nicht beeinträchtigt.

Der Verfügungskläger beantragt,

1. Die Antragsgegner werden verpflichtet, es bei Vermeidung eines vom Gericht für den Fall der Zuwiderhandlung festzusetzenden Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 €, ersatzweise Ordnungshaft, oder einer Ordnungshaft bis zu sechs Monaten, zu unterlassen, die für den 28. September 2012, 18:00 Uhr, ... , ... , ... Berlin, anberaumte Wohnungseigentümerversammlung der WEG ... Berlin, durchzuführen.

2. Die Antragsgegner werden verpflichtet, die Einladung vom 07. September 2012 zur Wohnungseigentümerversammlung am 28. September 2012 gegenüber den Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft ... Berlin, schriftlich zu widerrufen.

Die Verfügungsbeklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Wegen des weiteren Vortrags der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe

Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung ist gemäß §§ 935, 940 ZPO begründet. Aus dem unstreitigen Sachverhalt ergeben sich sowohl ein Verfügungsanspruch des Verfügungsklägers auf Unterlassung der beabsichtigten Eigentümerversammlung zum 28. September 2012, als auch ein Verfügungsgrund.

Grundsätzlich ist lediglich der Verwalter berechtigt und auch verpflichtet, die Versammlung der Wohnungseigentümer mindestens einmal im Jahr einzuberufen (§ 24 Abs. 1 WEG). Soweit Gründe ordnungsmäßiger Verwaltung oder ein Einberufungsverlangen durch ein entsprechendes qualifiziertes Quorum gemäß § 24 Abs. 2 WEG vorliegen, muss er grundsätzlich auch zu mehr als einer Eigentümerversammlung in einem Kalenderjahr einberufen. Erst wenn der Verwalter entweder gänzlich fehlt oder sich pflichtwidrig weigert, eine der gebotenen Versammlungen einzuberufen, ist der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats gemäß § 24 Abs. 3 WEG befugt, eine solchen Versammlung einzuberufen. Liegt eine dieser Voraussetzungen nicht vor, kann jeder Eigentümer, der ansonsten an die vorläufig wirksamen Beschlüsse gemäß § 23 Abs. 4 S. 2 WEG, die in der von der

unzuständigen Person einberufenen Versammlung etwa gefasst wären, gebunden wäre, die Unterlassung dieser Versammlung verlangen. Aufgrund der Kürze der Zeit, die regelmäßig zwischen der Ladung und Durchführung der Versammlung liegt, kann dieses Recht sinnvoller Weise nur im Wege einer einstweiligen Verfügung durchgesetzt werden (Bärmann/Merle, WEG, 11. Aufl., § 24 Rnr. 27; Jennißen/Elzer, WEG, 3. Aufl., § 24 Rdnr. 36).

Dieses Recht steht aber nicht nur einem Wohnungseigentümer, sondern auch dem tatsächlich bestellten Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft zu. Dies nicht nur deshalb, weil er bei seiner wie hier drohenden Abberufung auch aus eigenem Recht berechtigt wäre, einen Abberufungsbeschluss, wenn er mit der notwendigen Mehrheit gefasst wird, anzufechten, sondern aus seiner Berechtigung und Verpflichtung, die Wohnungseigentümergeinschaft ordnungsgemäß zu verwalten. Entgegen der Auffassung der Verfügungsbeklagten ergibt sich aus § 24 Abs. 1 und 2 WEG nicht nur eine Verpflichtung des Verwalters, zu den notwendigen Eigentümerversammlungen einzuberufen, sondern auch ein Recht, dies zu tun, damit er im Interesse der gesamten Gemeinschaft und auch seiner Verwalterinteressen die Eigentümerversammlung vorbereiten und einladen kann. Würde man dem Verwalter dieses Recht nehmen und sich auf den Standpunkt stellen, er habe eine Ladung durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats zu beliebigen Tagesordnungspunkten stets, auch parallel zu den vom Verwalter selbst einberufenen Eigentümerversammlungen, hinzunehmen, bestünde eine erhebliche Gefahr für die ordnungsmäßige Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Es bestünde ständig die Befürchtung, dass einander widersprechende Beschlüsse gefasst würden, und der jeweils zeitlich letzte gefasste Beschluss gemäß § 23 Abs. 4 S. 2 WEG vorläufige Wirksamkeit entfalten würde. Es ist evident, dass dieser Zustand mit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung nicht zu vereinbaren wäre. Da der Verwalter gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG jedoch berechtigt und verpflichtet ist, unabhängig von ihrer eventuellen Anfechtbarkeit alle Beschlüsse durchzuführen, die in Eigentümerversammlungen gefasst werden, entspricht es auch ordnungsmäßiger Verwaltung, dass die Versammlung nur von hierfür zuständigen Personen einberufen wird und die an sich zuständige Person auch einen Anspruch darauf hat, dass andere ihre Einberufung unterlassen, solange kein Fall einer pflichtwidrigen Weigerung vorliegt. Bei grob rechtswidrigen Beschlüssen müsste der Verwalter sonst als verpflichtet angesehen werden, unverzüglich zu einer neuen außerordentlichen Eigentümerversammlung einzuladen, wo er auf die Bedenken gegen die ohne sein Zutun gefassten Beschlüsse hinweisen und auf deren Aufhebung antragen müsste.

Eine solche pflichtwidrige Weigerung im Sinne des § 24 Abs. 3 WEG liegt hier nicht vor. Die hier geltend gemachten Tagesordnungspunkte, einschließlich der Abberufung des Verwalters, sind entweder schon Gegenstand der Versammlung vom 12. September 2012 und waren damit schon Gegenstand einer Ladung zu einer Eigentümerversammlung zum Zeitpunkt des Einberufungsverlangens oder sind jedenfalls nicht so dringlich, dass es den Verfügungsbeklagten und den übrigen Eigentümern nicht zuzumuten wäre, den vom Verfügungskläger angekündigten Durchführungstermin für die weitere Versammlung Ende Oktober 2012 abzuwarten. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass der Verfügungskläger seiner Ankündigung insoweit nicht nachkommen wird.

Wie auch den Parteien ausweislich ihres Vortrags bekannt, stehen Ort und Zeit der Eigentümerversammlung im pflichtgemäßen Ermessen des Verwalters. Von einer pflichtwidrigen Weigerung zur Einberufung kann hier noch nicht die Rede sein, nur weil der Verfügungskläger den Terminvorschlag der Verfügungsbeklagten zum 28. September 2012 nicht akzeptieren wollte. Eine Verlegung der Versammlung um

einen Monat ist in der Regel noch nicht ermessenswidrig. Dies zumal der Verfügungskläger durch seinen jedenfalls in der mündlichen Verhandlung hinreichend glaubhaft gemachten Vortrag eine etwas längere Verzögerung auch damit erklärt hat, dass er sich von Mitte September bis Anfang Oktober 2012 in einer stationären Reha-Maßnahme befindet und daher in der Führung seiner Geschäfte entsprechend eingeschränkt ist. Die hier von den Verfügungsbeklagten und den anderen Eigentümern verlangten Tagesordnungspunkte sind auch nicht derartig dringlich, dass eine besondere Gefahr zu besorgen wäre, wenn die Eigentümerversammlung erst im Oktober stattfindet. Sie beantragen selbst die vorzeitige Abberufung des Verfügungsklägers als Verwalter erst zum 31. Oktober 2012.

Die Verfügungsbeklagten werden verurteilt, die Ladung zur Eigentümerversammlung ausdrücklich zu widerrufen, um sicherzustellen, dass diese auch tatsächlich nicht stattfindet und nicht unnötigerweise Eigentümer sich zusammenfinden, die sich dann möglicherweise für berechtigt halten, auf der vermeintlichen Versammlung Beschlüsse zu fassen. Diese Verpflichtung findet ihre Grundlage in § 938 Abs. 1 ZPO. Danach kann das Gericht nach freiem Ermessen bestimmen, welche Anordnung zur Erreichung des Zwecks (hier Verhinderung der Eigentümerversammlung) erforderlich ist.

Die Androhung der gesetzlichen Ordnungsmittel findet ihre Grundlage in § 890 Abs. 2 ZPO.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO. Ein Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit ist nicht erforderlich, da einstweilige Verfügungen kraft Gesetzes vorläufig vollstreckbar sind.