

Anspruch eines Wohnungseigentümers auf Absage von Eigentümerversammlungen – Anmerkung zu Beschluss des Landgerichts Frankfurt/Main (LG Frankfurt/Main) vom 29.03.2021, 2 – 13 T 7/21

I.

Zur Bekämpfung der Coronapandemie sind weitreichende Eingriffe in verschiedenste Rechtsbereiche vorgenommen worden. Auch für die Durchführung von Eigentümerversammlungen sind verschiedenste Beschränkungen vorgesehen. Das LG Frankfurt/Main hatte sich mit der Frage zur befassen, ob ein Wohnungseigentümer derzeit verlangen kann, die Durchführung einer Eigentümerversammlung zu unterlassen.

II.

Der Antragsgegner hatte zu einer Eigentümerversammlung im November 2020 eingeladen. Die Antragsteller hatten den Erlass einer einstweiligen Verfügung beantragt, welche dem Antragsgegner untersagen sollte, die Eigentümerversammlung durchzuführen. Diese ist auch erlassen worden. Hiergegen legte der Antragsgegner Widerspruch ein. Diesen hatte er auf die Kostenfolge beschränkt, nachdem aufgrund Zeitablaufs die Versammlung tatsächlich nicht durchgeführt worden ist. Das angerufene Amtsgericht hat dem Antragsgegner die Kosten auferlegt. Dies hat das LG Frankfurt/Main bestätigt. Aufgrund der in Hessen ergangenen Rechtsverordnungen zur Eindämmung der Coronapandemie sei es für Wohnungseigentümer nicht mit der notwendigen Sicherheit erkennbar, ob die Teilnahme an einer Wohnungseigentümerversammlung eine Ordnungswidrigkeit darstelle. Kein Wohnungseigentümer müsse das Risiko eingehen, sich der Gefahr eines Ordnungswidrigkeitenverfahrens auszusetzen. Daher könne er die Absage der Eigentümerversammlung verlangen und dies auch im Wege der einzelligen Verfügung durchsetzen.

III.

Wie bei jedem anderen Zusammentreffen mehrerer Personen muss während der Coronapandemie gefragt werden, ob dies nach der jeweils einschlägigen Verordnung zulässig ist. Für Wohnungseigentümer stellt sich des Weiteren die Frage, ob sie verlangen können, dass auf die Durchführung einer Eigentümerversammlung verzichtet wird. Das AG München hat in einer Entscheidung vom 25.02.2021 entschieden, jeder Wohnungseigentümer könne derzeit jederzeit verlangen, dass die Durchführung einer Eigentümerversammlung unterlassen wird. Diese pauschale Aussage dürfte zu weitgehend sein; wie das LG Frankfurt/Main in seiner Begründung ausdrücklich erwähnt, ist zum Beispiel in Nordrhein-Westfalen die Durchführung einer Eigentümerversammlung grundsätzlich zulässig. Ist die Versammlung aber zulässig, ist es zu weitgehend auf diese vollständig zu verzichten. Notwendig, aber auch ausreichend ist es, wenn sie unter Einhaltung der Coronavorschriften durchgeführt wird.

Allerdings kann es nach der jeweils einschlägigen Coronaschutzverordnung unklar sein, ob eine Eigentümerversammlung durchführbar ist oder nicht. Es spricht viel dafür, den Wohnungseigentümern nicht das Risiko aufzubürden, dass die Durchführung der Eigentümerversammlung später von Gerichten als unzulässig angesehen wird und die Teilnahme damit eine Ordnungswidrigkeit bedeuten würde. Jedenfalls dann, wenn es nach der einschlägigen Coronaschutzverordnung nicht eindeutig ist, ob die Eigentümerversammlung durchgeführt werden kann spricht viel dafür, dass Eigentümer die Absage der Versammlung verlangen können.

IV.

Soll derzeit eine Eigentümerversammlung durchgeführt werden, muss sorgfältig geprüft werden, ob die Versammlung nach der einschlägigen Coronaschutzverordnung zulässig ist. Ist nach der einschlägigen Coronaschutzverordnung unklar, ob die Eigentümerversammlung zulässig ist, spricht viel

dafür, dass die Wohnungseigentümer die Absage der Versammlung verlangen können. Ob im Einzelfall eine Versammlung möglich ist, bedarf daher der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.