

Die Hürden für eine einstweilige Verfügung in Wohnungseigentumssachen bleiben hoch – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Dortmund (AG Dortmund) vom 28.05.2020 – 514 C 84/20

I.

Verwalter sind verpflichtet, gefasste Beschlüsse einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) auszuführen. Von dieser Pflicht sind sie selbst dann nicht befreit, wenn gegen einen gefassten Beschluss Anfechtungsklage erhoben wurde. Die Entscheidung des AG Dortmund bestätigt, dass diese Handlungspflicht des Verwalters nur in Ausnahmefällen durch eine einstweilige Verfügung blockiert werden kann und auch die Regelungen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie hieran nichts ändern.

II.

Kläger und Beklagte sind Wohnungseigentümer in einer WEG. Im Mai 2020 fand eine Eigentümerversammlung statt, auf welcher die WEG unter anderem die Sanierung der Außenfassaden inklusive der Außenflächen der Garagen beschloss. Die Kläger haben hiergegen Anfechtungsklage erhoben und zusätzlich beantragt, die Vollziehung der gefassten Beschlüsse durch eine einstweilige Verfügung zu unterbinden. Die Versammlung sei aufgrund der Corona-Pandemie zur Unzeit durchgeführt worden.

Das AG Dortmund hat die einstweilige Verfügung zurückgewiesen. Es liege kein Verfügungsgrund vor. Die vorgesehene bauliche Veränderung könne grundsätzlich rückgängig gemacht werden, falls der Beschluss später für ungültig erklärt würde. Der Beschluss sei auch nicht offensichtlich unrichtig. Auch die Corona-Pandemie ergebe keine offensichtliche Unrichtigkeit. In der Rechtsprechung sei noch nicht entschieden, ob es einen zur Anfechtung berechtigenden Fehler darstelle, wenn die Versammlung an einem Ort durchgeführt werde, der nicht ausreiche, um unter Einhaltung der Abstandsregeln und Hygienekonzepte allen Wohnungseigentümern ausreichend Platz zu bieten.

III.

1.

Fasst die WEG einen Beschluss, muss der Verwalter diesen Beschluss umsetzen. Auch wenn eine Anfechtungsklage erhoben wird, darf der Verwalter die Vollziehung des Beschlusses nicht aussetzen, bis über die Anfechtungsklage entschieden wurde.

Für Wohnungseigentümer ist es daher u.U. nicht ausreichend, Anfechtungsklage gegen einen Beschluss zu erheben, den sie für fehlerhaft halten. Vielmehr muss auch daran gedacht werden, gegebenenfalls durch einstweiligen Rechtsschutz die Ausführung des Beschlusses zu verhindern. An eine solche einstweilige Verfügung werden aber hohe Anforderungen gestellt: damit eine einstweilige Verfügung erlassen werden kann muss auch ein Verfügungsgrund vorliegen. Dieser liegt vor, wenn es dem anfechtenden nicht zumutbar ist bis zum Ausgang des Hauptsacheverfahrens abzuwarten. Dies kann der Fall sein, wenn der Beschluss offensichtlich rechtswidrig ist. Ein Verfügungsgrund kann sich auch ergeben, wenn der Beschluss nicht mehr rückgängig gemacht werden kann, wenn er einmal vollzogen ist. Dies kann der Fall sein, wenn die WEG durch Beschluss die Fällung eines 200 Jahre alten Baumes beschließt.

Aufgrund der Corona-Pandemie sind sehr weitreichende Anforderungen an Hygienekonzepte und Abstandsflächen aufgestellt worden. Der Ort der Wohnungseigentümerversammlung einer WEG muss so beschaffen sein, dass die Hygienekonzepte eingehalten werden können und müssen so geräumig sein, dass auch die Abstandsflächen eingehalten werden können. Es spricht einiges dafür, einen zur Anfechtung berechtigenden Grund anzunehmen, wenn ein Versammlungsort gewählt wird, der es nicht erlaubt Hygienekonzepte und/oder Abstandsregeln einzuhalten. Es ist keinem

Wohnungseigentümer zuzumuten, einen Versammlungsort aufzusuchen, bei dem zum einen die Gefahr der Ansteckung größer ist als bei Einhaltung der Regelungen und andererseits sogar ein Bußgeld droht, falls Polizei oder Ordnungsbehörden während der Versammlung eine Kontrolle durchführen und die Nichteinhaltung der Abstandsregeln feststellen. Höchststrichterlich ist diese Frage aber noch nicht geklärt, sodass ein Beschluss deswegen nicht offensichtlich rechtswidrig ist.

IV.

Der Versammlungsort, an dem eine Wohnungseigentümerversammlung stattfinden soll, muß die zur Bekämpfung der Corona-Pandemie erlassenen Hygienekonzepte und/oder Abstandsflächen einhalten. Verletzt der Versammlungsort diese Regelungen, ist derzeit unklar, ob dies eine offensichtliche Unrichtigkeit des Beschlusses hervorruft. Jedenfalls derzeit kann hierauf nicht der Erlass einer einstweiligen Verfügung gestützt werden. Ob im Einzelfall die Umsetzung eines gefassten Beschlusses durch eine einstweilige Verfügung verhindert werden kann, bedarf 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.