

Es bleibt dabei – der Versammlungsort einer Eigentümerversammlung muss die Einhaltung der geltenden Coronaschutzmaßnahmen ermöglichen – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Dortmund (AG Dortmund) vom 19.11.2020, 514 C 88/20

I.

Auch weiterhin sorgt die Coronapandemie für erhebliche Beeinträchtigungen bei der Abhaltung von Eigentümerversammlungen in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Die Entscheidung des AG Dortmund beschäftigt sich mit der Frage, welche Anforderungen an den Versammlungsort einer Eigentümerversammlung zu stellen sind.

II.

Kläger und Beklagte sind Wohnungseigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Diese führte im Mai 2020 im Büro der WEG-Verwaltung eine Eigentümerversammlung durch. Dieses Büro war nicht groß genug, um bei Anwesenheit von 20 Personen die zum damaligen Zeitpunkt einzuhaltenen Coronaschutzmaßnahmen einzuhalten. Das AG Dortmund hat der von den Klägern erhobenen Anfechtungsklage stattgegeben. Zwar sei die Durchführung von Eigentümerversammlungen grundsätzlich zulässig gewesen. Der konkret vorgesehene Versammlungsort habe es allerdings nicht erlaubt, die Coronaschutzmaßnahmen einzuhalten. Aufgrund der Anzahl der in den letzten drei Jahren anwesenden Eigentümern seien wenigstens 20 Personen zu erwarten gewesen. Für diese 20 Personen hätte das Büro nicht ausgereicht.

III.

1.

Die Eigentümerversammlung ist das wesentliche Organ, in welchem die Wohnungseigentümer an der Willensbildung der WEG teilhaben können. Alternativ zur Eigentümerversammlung besteht die Möglichkeit einen Beschluss im Wege der sog. schriftlichen Beschlussfassung zu fassen. Allerdings müssen hier alle Wohnungseigentümer dem Beschluss zustimmen. Schon das Schweigen eines einzigen Wohnungseigentümers reicht aus, den Beschluss zu torpedieren. Zwar können die Wohnungseigentümer beschließen, dass zukünftig für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt. Aber auch dieser Beschluss muss erst einmal zustande kommen. Er gilt auch nur für diesen einen Beschlussgegenstand.

**Beispiel:**

1. Auf einer Eigentümerversammlung beschließen die Wohnungseigentümer, dass über den Einbau eines Aufzuges nach einem konkret vorliegenden Angebot schriftlich abgestimmt werden und hierbei die Mehrheit der abgegebenen Stimmen ausreichend sein soll. Der Aufzug wird eingebaut. Zwei Jahre später soll der Aufzug neu gestrichen werden.

2. Die Wohnungseigentümer beschließen auf einer Eigentümerversammlung, dass zukünftig bei allen Reparaturmaßnahmen die den Aufzug betreffen bei einer schriftlichen Beschlussfassung die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügen soll.

In Beispiel 1 reicht die Ermächtigung der Wohnungseigentümer nur für den Einbau des Aufzuges. Schon bei dem Anstrich des Aufzugs wäre bei einer Beschlussfassung im schriftlichen Wege wieder die Zustimmung aller Wohnungseigentümer notwendig. In Beispiel 2 ist der Beschluss nicht nur anfechtbar, sondern sogar nichtig. Die WEG hat keine Beschlusskompetenz bei einer Abstimmung im Wege der

schriftlichen Beschlussfassung generell die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügen zu lassen.

2.

In der Praxis wird daher die Eigentümerversammlung das wesentliche Organ der Willensbildung der Wohnungseigentümer bleiben. Umso wichtiger ist es, dass – da auf absehbare Zeit mit den Einschränkungen, die durch die Maßnahmen zur Bekämpfung der Coronapandemie notwendig werden, gelebt werden muss – der Versammlungsort den Vorschriften zur Bekämpfung der Coronapandemie genügt.

Bei Eigentümerversammlungen muss daher anhand der jeweils aktuell geltenden Coronaverordnungen geprüft werden, ob die Durchführung einer Eigentümerversammlung von vornherein ausgeschlossen ist oder bei Einhaltung der Hygienevorschriften durchgeführt werden kann. Im Saarland sind Stand 08.03.2021 Eigentümerversammlungen mit bis zu zehn Personen ohne Erlaubnis möglich. Bei mehr als zehn Personen und weniger als 1000 Personen ist eine Eigentümerversammlung nur zulässig, wenn für deren Durchführung ein dringendes und unabweisbares rechtliches oder tatsächliches Bedürfnis besteht. Ob dies gegeben ist, muss im Einzelfall entschieden werden. Falls die Eigentümerversammlung durchgeführt werden kann, müssen die Hygienevorschriften, insbesondere der Mindestabstand, eingehalten werden.

Das AG Dortmund ging davon aus, dass der Mindestabstand im Büro der WEG-Verwaltung nicht eingehalten werden konnte. Es ging von 20 Teilnehmern aus. Soweit das AG Dortmund zur Bestimmung dieser Personenzahl auf die anwesenden Wohnungseigentümer der letzten drei Jahre abgestellt hat, ist dies nicht unproblematisch. Nur weil eventuell in den letzten drei Jahren wenige Eigentümer an den Eigentümerversammlungen teilgenommen haben, bedeutet dies nicht, dass auch an der konkret anstehenden Eigentümerversammlung nur so wenige Eigentümer teilnehmen werden. Es könnte gerade sein, dass ein Thema dabei, dass zu einer Teilnahme aller Wohnungseigentümer sorgt. Verwalter sollten sicherheitshalber davon ausgehen, dass alle Eigentümer an der Versammlung teilnehmen wollen und danach entscheiden, ob der Versammlungsort ausreichend ist.

IV.

Corona alleine ist kein Grund, eine Eigentümerversammlung abzusagen. Nur wenn nach den aktuell jeweils einzuhaltenden Coronavorschriften die Durchführung der Versammlung per se unzulässig wäre, müsste auf die Durchführung der Eigentümerversammlung verzichtet werden. Ist die Durchführung der Eigentümerversammlung nach den Coronavorschriften grundsätzlich zulässig, muss sorgfältig juristisch geprüft werden, ob und welche Coronaschutzmaßnahmen einzuhalten sind. Für diese juristische Prüfung 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.