

Kann ein Wohnungseigentümer aufgrund Corona verlangen, dass eine anberaumte Eigentümerversammlung abgesagt wird? Anmerkung zu Beschluss des Amtsgerichts München (AG München) vom 25.02.2021, 1291 C 2946/21 EVWEG

I.

Die Wohnungseigentümerversammlung ist der wesentliche Ort, an dem die Wohnungseigentümer an der Willensbildung der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) teilnehmen können. Die Entscheidung des AG München beschäftigt sich mit der Frage, ob in der derzeitigen Situation ein Wohnungseigentümer verlangen kann, dass auf die Durchführung einer Wohnungseigentümerversammlung verzichtet wird.

II.

Antragstellerin und Antragsgegner sind Wohnungseigentümer in einer WEG. Die Verwaltung dieser WEG wird durch eine WEG-Verwaltung ausgeführt. Diese weigerte sich wegen Corona eine Eigentümerversammlung durchzuführen. Der Antragsgegner ist Vorsitzender des Verwaltungsbeirates und hat daher unter dem 02.01.2021 zu einer Eigentümerversammlung für den 01.03.2021 eingeladen. Die Antragstellerin hat im Wege der einstweiligen Verfügung beantragt, es dem Antragsgegner zu untersagen, die Eigentümerversammlung durchzuführen. Das AG München hat diesem Antrag stattgegeben. In der derzeitigen Situation, wo nahezu das gesamte öffentliche Leben zum Erliegen komme, habe jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch darauf, dass Eigentümerversammlungen abgesagt würden.

III.

1.

Eigentümerversammlungen sind der wesentliche Ort, an dem die Wohnungseigentümer an der Willensbildung der WEG teilhaben können. Daher ist in der Rechtsprechung unbestritten, dass ein Wohnungseigentümer das Recht hat, an einer Eigentümerversammlung teilzunehmen, mitzudiskutieren und insbesondere abzustimmen. Diese Rechte können nur in absoluten Ausnahmefällen beschnitten werden. Auch die durch Corona gegebenen Einschränkungen rechtfertigen es grundsätzlich nicht, Wohnungseigentümer darauf zu verweisen, dem Verwalter oder einem sonstigen Dritten Vollmacht zu erteilen. Jeder Wohnungseigentümer hat auch derzeit das Recht, an der Versammlung teilzunehmen, wenn er dies wünscht. Die Eigentümerversammlung darf daher auch nicht auf eine bestimmte Teilnehmerzahl beschränkt werden. WEG-Verwalter müssen den Versammlungsort so auswählen, dass alle Wohnungseigentümer unter Einhaltung der Hygienevorschriften an der Versammlung teilnehmen können.

2.

Entscheidend für das vorliegende Verfahren war die Frage, ob ein Anspruch besteht, eine angesetzte Eigentümerversammlung zu unterbinden. Entscheidend war hierfür, dass die Eigentümerversammlung in München stattfinden sollte und die in Bayern geltenden Coronavorschriften nur eine Ansammlung von fünf Personen, allerhöchstens zehn (je nach Inzidenzzahl) zulassen. Bei dieser strengen Regelung ist die vom AG München sehr weit gefasste Aussage, dass jeder Wohnungseigentümer derzeit jederzeit die Durchführung einer Wohnungseigentümergeinschaft untersagen könne jedenfalls vertretbar. Wenn nur fünf bzw. zehn Personen an der Versammlung teilnehmen können, ist dies ein erheblicher Einschnitt in die Rechte der Wohnungseigentümer die nicht teilnehmen können.

In anderen Bundesländern, wie dem Saarland, in denen zumindest unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen unter Einhaltung der Abstandsregelungen auch mehr Personen teilnehmen können

mag dies anders aussehen. Auch durch die Entscheidung des AG München sind Verwalter daher nicht davon befreit, sorgfältig zu prüfen ob und wo sie die Eigentümerversammlung durchführen können.

IV.

Eine Eigentümerversammlung muss an einem Versammlungsort durchgeführt werden, der die Einhaltung der Hygienevorschriften der Verordnungen zur Bekämpfung der Coronapandemie zulassen. Je nach Ausgestaltung der Coronavorschriften kann auch ein allgemeiner Anspruch eines Wohnungseigentümers bestehen, dass die Eigentümerversammlung abgesagt wird. Ob dies der Fall ist bedarf der sorgfältigen 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.