

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0284]

Absage einer Eigentümerversammlung während der COVID-19 Pandemie

Eine am Tag der Einladung noch zulässige, später aber aufgrund entsprechender gesetzlicher Vorgaben unzulässige Versammlung abzusagen, entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung.

LG Meiningen, Beschl. v. 04.08.2020
Az. 4 T 119/20

Der Fall:

Am 11.03.2020 lud die Verwaltung zu einer Wohnungseigentümerversammlung (ca. 90 Eigentümer) für den 4.4.2020 ein.

Ein Wohnungseigentümer (Antragsteller) beehrte mit Antrag vom 18.03.2020 den Erlass einer einstweiligen Verfügung mit dem Ziel, die von der Verwaltung einberufene Eigentümerversammlung für den 4.4.2020 in Erfurt abzusagen.

Dieser Antrag wurde der Verwaltung am 26.03.2020 zugestellt.

Die Verwalterin hatte aber am 19.03.2020 die geplante Eigentümerversammlung aufgrund der Entwicklung des Pandemiegeschehens bereits schriftlich abgesagt.

Der Antragsteller erklärte den Antrag in der Hauptsache für erledigt, dieser Erledigungserklärung schloss sich die Antragsgegnerin mit Schriftsatz an.

Die Kosten des einstweiligen Verfügungsverfahrens wurden mit Beschluss vom 19.05.2020 dem Antragsteller auferlegt. Dagegen wendet sich der Antragsteller mit sofortiger Beschwerde.

Das Problem:

Der hier besprochene Fall „spielt“ zu einer Zeit, als das Bewusstsein für COVID-19

und das Pandemiegeschehen sich täglich erhöht haben. Letztlich ging es in dem Verfahren nur noch um die Kosten, insbesondere musste geklärt werden, ob rechtliche Hindernisse bestanden, am 11.03.2020 zur Eigentümerversammlung einzuladen.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der Beschwerde des Wohnungseigentümers wurde nicht abgeholfen.

Die Antragsgegnerin (Verwaltung) reagierte unverzüglich und sagte die Eigentümerversammlung am 19.03.2020 ab.

Zu diesem Zeitpunkt war zwar die einstweilige Verfügung des Antragstellers vom 18.3.2020 per Fax beim AG Suhl eingereicht, eine Zustellung an die Antragsgegnerin erfolgte jedoch erst am 26.3.2020, sodass der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung bei Zustellung des Antrags an die Antragsgegnerin bereits unbegründet gewesen wäre, die Erledigung trat zwischen Anhängigkeit und Rechtshängigkeit ein.

Die Kammer schließt sich aber der Ansicht des Amtsgerichts im angefochtenen Beschluss an, dass im Zeitpunkt der Erstellung der Ladung zur Eigentümerversammlung am 11.03.2020 keine rechtlichen Hindernisse existierten, eine Wohnungseigentümerversammlung durchzuführen.

Noch in der vorläufigen Thüringer Grundverordnung zur Eindämmung der Corona Pandemie vom 24.03.2020 wurde die Teilnahme an Sitzungen weiterhin für möglich erklärt. Ein rechtliches Hindernis zur Ladung zur Eigentümerversammlung existierte deshalb weder am 11.03.2020 noch am 13.03.2020. Die Kammer schließt sich der Ansicht des Amtsgerichts an, dass die

Antragsgegnerin unverzüglich reagierte, indem sie bereits am 19.03.2020 die Eigentümerversammlung absagte.

Die gesundheitlichen Bedenken des Antragstellers zum Zeitpunkt der Antragstellung am 18.03.2020 sind zwar nachvollziehbar, können aber nicht dazu führen, dass ein Anspruch auf Untersagung der Eigentümerversammlung entsteht.

Praxis-Tipp:

Zur Planung und Durchführung einer Eigentümerversammlung ist es heute elementar, die jeweiligen öffentlich-rechtlichen Verordnungen der Länder und Kommunen zu kennen.

Soweit zum Zeitpunkt der Versendung des Einladungsschreibens keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften gegen eine Eigentümerversammlung sprechen, liegt es im Ermessen des Verwalters – sicherlich in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat – zu überlegen, ob eine Eigentümerversammlung durchgeführt werden kann oder nicht. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ