

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0297]

Geeigneter Versammlungsort für Eigentümerversammlungen zu Corona-Zeiten

Eine Einladung zur Eigentümerversammlung in einen Versammlungsraum, der nach geltender COVID-19-VO nur für 7 Personen zugelassen ist (100 qm) ist ermessensfehlerhaft, wenn in den letzten 3 Jahren immer mindestens 19 Personen kamen. Auch wenn ein Verstoß gegen die Corona-Schutz-Verordnung bei Durchführung der Versammlung nicht vorlag, weil nicht mehr als 7 Eigentümer erschienen, bedeutet die Auswahl eines derart kleinen Versammlungsraums eine Einschränkung der Teilnahmerechte der Eigentümer.

AG Dortmund, Urteil vom 19.11.2020, Az. 514 C 88/20

Der Fall:

Am 14.05.2020 fand eine Eigentümerversammlung statt. Im Einladungsschreiben vom 28.04.2020 heißt es u.a.: „Nach Rückfrage beim Ordnungsamt der Stadt Dortmund ist die Durchführung dieser Zusammenkunft nach der aktuellen CoronaschutzVO zulässig. Wir möchten Ihnen jedoch ausdrücklich empfehlen, vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie statt eines persönlichen Erscheinens eine Vollmacht mit Ihrem Beschlussvotum zu erteilen und sich vertreten zu lassen.“

Die Versammlung wird voraussichtlich nicht lange dauern und wir gehen davon aus, dass die mehrheitlichen Beschlüsse der Versammlung vom 25.02.2020 im Wesentlichen auch so erneut gefasst und bestätigt werden. Bevollmächtigten Sie z.B. N (Beiratsvorsitz), C (Beirat) oder die Verwaltung und lassen Sie den Beiräten oder der Verwaltung die Vollmacht rechtzeitig im Original zukommen.“

In früheren Eigentümerversammlungen waren 19 – 23 Personen anwesend.

Das Problem:

Die Versammlung wurde corona-konform abgehalten. Die Anfechtungskläger erschienen nicht, andere hatten Vollmachten erteilt. Stellt der Hinweis in der Einladung auf die geringe Höchstzahl der Teilnehmer eine faktische Ausladung dar? Durfte der Verwalter davon ausgehen, dass in Pandemiezeiten so wenige Eigentümer zur Präsenzveranstaltung kommen würden? Sind die gefassten Beschlüsse anfechtbar oder gar nichtig?

Die Entscheidung des Gerichts:

Dem Verwalter steht ein Ermessensspielraum zu. Sowohl der Ort als auch die Zeit müssen aber verkehrüblich und den Wohnungseigentümern zumutbar sein. Ein überprüfbarer Ermessensmissbrauch liegt vor, wenn die Versammlung so gelegt wird, dass sie ein oder mehrere Wohnungseigentümer nicht aufsuchen können.

Dennoch liegt hier ein formeller Fehler vor, da ein ungeeigneter Versammlungsort gewählt wurde. Es ist darauf abzustellen, was nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge zu erwarten ist.

Zwar ist nicht von einer Nichtigkeit der Beschlussfassung deswegen auszugehen, wenn hypothetisch bei einer Vollversammlung der Wohnungseigentümer einem oder mehreren Eigentümern der Zugang nicht möglich gewesen wäre ohne einen Verstoß gegen die Corona-Schutzverordnung darzustellen. Andererseits ist nicht nur auf die tatsächliche Teilnehmerzahl abzustellen, sondern auf die zu erwartenden Teilnehmer.

Zur Bestimmung der durchschnittlichen Teilnehmerzahl ist auf die letzten drei Eigentümerversammlungen abzustellen. Bei einer solchen Durchschnittswertbildung lässt sich ein realistisches Bild eines zu

erwartenden Geschehensablaufs abbilden. Ein Raum mit einer Größe von 100 qm ist in einem solchen Fall nicht geeignet, den Anforderungen der seinerzeit geltenden Corona-Schutzverordnung zu genügen. Die gefassten Beschlüsse entsprechen nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Praxis-Tipp:

Versammlung im reinen „Vollmachtsverfahren“ bedeuten faktisch eine unzulässige Ausladung der Eigentümer (AG Lemgo IMR 2020, 508). Dort gefasste Beschlüsse sind wegen Eingriffs in den Kernbereich des Wohnungseigentums nicht nur anfechtbar, sondern nichtig (AG Bad Schwalbach, Ur. v. 26.10.2020, 3 C 268/20).

Es ist aber nicht zu beanstanden, wenn der Verwalter in der Einladung Vertretungsmöglichkeiten nur bewirbt! ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht