

Landgericht Frankfurt/Main

BESCHLUSS

§§ 24 Abs. 3 WEG a.F.; 6 Abs. 1 COVMG

- 1. Die Corona-Pandemie entbindet den Verwalter nicht generell davon, Versammlungen durchzuführen. Im Grundsatz bleibt es dabei, dass Versammlungen einmal im Jahr durchzuführen sind. Da die Eigentümerversammlung der zentrale Ort für Entscheidungen ist, besteht, soweit durchführbar, ein Anspruch auf deren Durchführung.**
- 2. Ob der Verwalter zu einer Versammlung einladen muss und nach Ablauf der Jahresfrist einem Ersuchen von Eigentümern oder hier des Beirats nachkommen muss, richtet sich daher danach, ob eine Einladung möglich ist. Ist dies der Fall, ist die Versammlung durchzuführen.**
- 3. Die Rahmenbedingungen der Versammlung müssen den Bedingungen der Pandemie entsprechen. Dies erschwert die Versammlung, macht sie aber nicht unmöglich.**
- 4. Die Anmietung eines Saales für 1.500,00 € erscheint nicht unzumutbar, zumal sich die Größe des Raumes an der zu erwartenden Teilnehmerzahl zu orientieren hat und nicht an der Zahl der Eigentümer.**
- 5. Dass der einzige Tagesordnungspunkt der angestrebten Versammlung die Wahl eines (anderen) Verwalters war, obwohl die bisherige Verwalterin aufgrund Art 2 § 6 Abs. 1 COVFAG weiter im Amt geblieben wäre, macht die Versammlung nicht entbehrlich.**
- 6. Wenn allerdings eine Versammlung durchführbar ist, kann die automatische Verlängerung der Amtsstellung nicht angeführt werden, um eine Willensbildung der Eigentümer über den Verwalter zu verhindern. Da zudem die Rechtsstellung, die § 6 Abs. 1 COVMG gewährt sich erheblich von der eines "normalen" Verwalters unterscheidet, entspräche es auch in Fällen, in denen es zu einer Verlängerung des Amtes durch § 6 Abs. 1 COVMG kommt, vielmehr ordnungsmäßiger Verwaltung sobald eine Versammlung möglich ist, einen Beschluss über die Verwalterbestellung zu fassen.**

LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 16.02.2021 - 2-13 T 97/20

Die 13. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main hat durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr. Zschieschack als Einzelrichter am 16.2.2021 beschlossen:

1. Die sofortige Beschwerde der Antragstellerin wird zurückgewiesen.
2. Die Antragstellerin hat die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen.

Gründe:

I.

Die Antragstellerin war Verwalterin einer WEG. Ihre Verwalterstellung endete am 31.12.2020. Nachdem im Jahr 2020 keine Eigentümerversammlung durchgeführt worden ist, forderte der Beiratsvorsitzende die Verwalterin zur Einberufung Ende August 2020 auf, um über die Verwalterwahl zu beschließen. Die Antragstellerin weigerte sich unter Hinweis auf die Corona-Pandemie und die Regelung zur Weiterbestellung des Verwalters in § 6 Abs. 1 COVMG, weshalb für eine Verwalterwahl kein Bedürfnis bestünde. Hierauf lud der Beiratsvorsitzende zu einer Versammlung ein. Die Antragstellerin begehrte daraufhin, ihm dies durch eine einstweilige Verfügung zu untersagen.

Das Amtsgericht hat zunächst ausweislich des Tenors des Beschlusses vom 11.11.2020 die einstweilige Verfügung erlassen, sodann den Tenor dahingehend berichtigt, dass der Antrag zurückgewiesen wird. Hiergegen richtet sich die sofortige Beschwerde der Antragstellerin, mit der sie angesichts des Zeitablaufes den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt.

II.

Die sofortige Beschwerde ist statthaft und zulässig.

Ob sie sich nur gegen den Berichtigungsbeschluss richtet, ist allerdings zweifelhaft. Zwar ist richtig, dass durch eine Berichtigung die berichtigte Fassung an die Stelle des ursprünglichen Beschlusses tritt, so dass dieser ersetzt wird und auch die Rechtsmittelfristen nicht erneut laufen. Hiervon gibt es aber Ausnahmen, wenn die Entscheidung in der zugestellten, nicht berichtigten Fassung insgesamt nicht klar genug war, um den Parteien die Grundlage für ihr weiteres prozessuales Handeln zu bieten, insbesondere für ihre Entscheidung über die Frage der Notwendigkeit und der Möglichkeit eines Rechtsmittels (Musielak/Voit/Musielak, 17. Aufl. 2020, ZPO § 319 Rn. 17). Dies war hier der Fall, denn der ursprüngliche Tenor gab dem

Antrag statt, weshalb auch der Antragsgegner sich seinerseits veranlasst sah, sofortige Beschwerde und Widerspruch einzulegen und die Versammlung nicht durchgeführt wurde. Bei dieser Sachlage führt die Änderung des Tenors dazu, dass mit Zustellung der berechtigten Entscheidung die Frist für die Einlegung eines Rechtsmittels gegen die berechtigte Entscheidung neu beginnen (Musielak/Voit/Musielak, 17. Aufl. 2020, ZPO § 319 Rn. 17). Dass die ursprüngliche Entscheidung in der Beschwerde nicht benannt wird, ist unerheblich, denn bei sachgerechter Auslegung der Beschwerdeschrift ist klar, dass diese sich gegen die Entscheidung als solche richtet.

Letztlich kann dies dahinstehen, denn die Beschwerde ist unbegründet, so dass auch der Antrag auf Feststellung der Erledigung nicht erfolgreich ist.

Das Amtsgericht hat zu Recht und mit zutreffender Begründung entschieden, dass der Beiratsvorsitzende gem. § 24 Abs. 3 WEG aF berechtigt war, zur Versammlung einzuladen, insoweit kann zur Vermeidung von Wiederholungen auf die angefochtene Entscheidung verwiesen werden. Nur ergänzend ist auszuführen, dass die Corona-Pandemie den Verwalter nicht generell davon entbindet, Versammlungen durchzuführen. Im Grundsatz bleibt es dabei, dass Versammlungen einmal im Jahr durchzuführen sind. Da die Eigentümerversammlung der zentrale Ort für Entscheidungen der Eigentümer ist, besteht soweit diese durchführbar ist, ein Anspruch auf Durchführung von Versammlungen. Ob der Verwalter zu einer Versammlung einladen muss und nach Ablauf der Jahresfrist einem Ersuchen von Eigentümern oder hier des Beirats nachkommen muss, richtet sich daher danach, ob eine Einladung möglich ist. Ist dies der Fall, ist die Versammlung durchzuführen (Schmidt/Zscheschack, COVID-19, 2. Aufl., § 4 Rn. 37; Greiner ZWE 2020, 482).

Vorliegend bestand die Gemeinschaft zwar aus mehr als 50 Eigentümern, die Antragstellerin hat aber selbst vorgetragen, dass üblicherweise ca. 20 Eigentümer auf der Versammlung erschienen sind. Selbst wenn bei einer Verwalterwahl mit einem höheren Teilnahmegrad zu rechnen wäre, dürfte in der derzeitigen Situation davon auszugehen sein, dass die Eigentümer in erheblichem Umfang davon Gebrauch machen, Vollmachten für die Versammlung zu erteilen. Da zum Zeitpunkt der Versammlung nach der Allgemeinverfügung der Stadt W. Zusammenkünfte von bis zu 50 Personen zulässig waren, standen öffentlich-rechtliche Beschränkungen einer Versammlung nicht entgegen. Alleine die Pandemielage als solche rechtfertigte jedenfalls im Oktober 2020, als Schulen und Geschäfte vollständig geöffnet waren, nicht ohne weitere Gründe eine Weigerung des Verwalters eine Versammlung einzuberufen, dies mag zu Hochzeiten der Pandemie im Frühjahr 2020 oder im Winter 2020/2021 anders zu beurteilen sein. Zutreffend ist, dass die Rahmenbedingungen der Versammlung den Bedingungen der Pandemie entsprechen müssen (zu den Einzelheiten Schmidt/Zscheschack aaO § 4 Rn. 17 ff.). Dies erschwert die Versammlung, macht sie aber nicht unmöglich. Ob die Tiefgarage der einzige denkbare Ort war, bedarf hier keiner Entscheidung, denn die Antragstellerin trägt selbst vor, dass für 50 Personen Räume für 1.000,00 € bis 1.500,00 € anzumieten waren, dies erscheint nicht

unzumutbar, zumal sich die Größe des Raumes an der zu erwartenden Teilnehmerzahl zu orientieren hat und nicht an der Zahl der Eigentümer (Kammer NZM 2021, 45).

Dass der einzige Tagesordnungspunkt der angestrebten Versammlung die Wahl eines (anderen) Verwalters war, obwohl die Antragstellerin aufgrund Art 2 § 6 Abs. 1 COVFAG weiter im Amt geblieben wäre, macht die Versammlung, entgegen der Auffassung der Beschwerde, nicht entbehrlich. Das Gegenteil ist zutreffend. Durch die vom Gesetzgeber angeordnete Verlängerung der Verwalterbestellung wird vom Gesetzgeber erheblich in das Verhältnis der WEG zum Verwalter eingegriffen und das Bestellungsverhältnis unabhängig vom Willen der Eigentümer verlängert, weil der Gesetzgeber Vorsorge für den Zeitraum schaffen wollte, indem eine Versammlung nicht durchführbar ist (BT-Drucks. 19/18110, S. 31). Wenn allerdings eine Versammlung - wie hier - durchführbar ist, kann die automatische Verlängerung der Amtsstellung nicht angeführt werden, um eine Willensbildung der Eigentümer über den Verwalter zu verhindern. Da zudem die Rechtsstellung, die § 6 Abs. 1 COVMG gewährt sich erheblich von der eines "normalen" Verwalters unterscheidet (dazu Schmidt/Zschieschack aaO § 4 Rn. 92 ff.), entspräche es auch in Fällen, in denen es zu einer Verlängerung des Amtes durch § 6 Abs. 1 COVMG kommt, vielmehr ordnungsmäßiger Verwaltung sobald eine Versammlung möglich ist, einen Beschluss über die Verwalterbestellung zu fassen.