

AG Bad Schwalbach

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 23 Abs.4 Satz 1 WEG

- 1. Wird in den Kernbereich des Wohnungseigentums eingegriffen und damit gegen Rechtsvorschriften verstoßen wurde, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann, sind die so gefassten Beschlüsse nichtig.**
- 2. Ein solcher Eingriff in den Kernbereich des Wohnungseigentums liegt vor, wenn den Wohnungseigentümern unentziehbare Mitwirkungsrechte entzogen wurden, indem sie an der persönlichen Teilnahme und Stimmabgabe in der Wohnungseigentümerversammlung gehindert werden.**
- 3. Von einer solchen Hinderung ist auszugehen, wenn die Wohnungseigentümer in der Einladung zu der Eigentümerversammlung darauf hingewiesen worden waren, dass sich nur zwei Personen in dem für die Eigentümerversammlung vorgesehenen Raum aufhalten dürften und die Eigentümerversammlung sofort abgebrochen werde, sofern Eigentümer zu dem Termin erscheinen. Hierin ist eine klare Aufforderung an die Eigentümer, der Versammlung fernzubleiben und der Hausverwaltung Stimmrechtsvollmacht zu erteilen zu sehen.**
- 4. Schließlich ändert auch die Tatsache, dass den Eigentümern durch Erteilung einer Vollmacht an die Hausverwaltung eine "indirekte Teilnahme" an der Eigentümerversammlung über einen Vertreter ermöglicht wurde, nichts an der vorgenommenen Beurteilung, da gerade die Möglichkeit der persönlichen Teilnahme an Eigentümerversammlungen zum Kernbereich des Wohnungseigentums zählt. Da die Wohnungseigentümer ein Recht auf Anwesenheit in der Wohnungseigentümerversammlung haben, können sie grundsätzlich nicht - wie es hier mittels der Drohung, die Eigentümerversammlung anderenfalls aufzulösen, versucht wurde - gezwungen werden, sich in einer Eigentümerversammlung vertreten zu lassen.**

AG Bad Schwalbach, Urteil vom 26.10.2020; Az.: 3 C 268/20

Tenor

Es wird festgestellt, dass die im Rahmen der Eigentümerversammlung vom 23.04.2020 gefassten Beschlüsse zu Tagesordnungspunkt 1 - Einzel- und

Gesamtjahresabrechnung 2018 - sowie Tagesordnungspunkt 3 - Entlastung des Verwalters - nichtig sind.

Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kostenentscheidung vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die vorläufige Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Kläger zuvor in gleicher Höhe Sicherheit leisten.

Tatbestand:

Die Parteien bilden gemeinsam die aus zwölf Wohnungseigentumseinheiten bestehende Wohnungseigentümergeinschaft.

Mit Schreiben vom 05.04.2020 lud die Hausverwaltung der Eigentümergeinschaft zu einer Eigentümerversammlung am 23.04.2020 in ihre Büroräume ein. Das Einladungsschreiben enthielt folgenden fett gedruckten und unterstrichenen Hinweis:

"Wir können zur Zeit keine EV abhalten, in der mehr als zwei Personen sich im Raum aufhalten. Bitte übersenden Sie deshalb eine Vollmacht. Sollten Eigentümer zum Termin erscheinen, müssen wir die Versammlung abbrechen und auf unbestimmte Zeit verschieben."

Beigefügt waren dem Einladungsschreiben eine Tagesordnung sowie eine Stimmrechtsvollmacht.

Das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 23.04.2020 wurde den Klägern am 28.04.2020 zur Verfügung gestellt. Aus diesem geht hervor, dass die Versammlung von 16:20 bis 16:39 Uhr in den Räumlichkeiten der Hausverwaltung stattfand und 812,27 von 1.000 Miteigentumsanteilen in Form von der Hausverwaltung erteilten Vollmachten vertreten waren. Die Genehmigung der Einzel- und Gesamtjahresabrechnung 2018 sowie Entlastung von Verwaltungsbeirat und Verwalter wurden jeweils mehrheitlich beschlossen.

Die Kläger sind der Ansicht, die im Rahmen der Versammlung am 23.04.2020 gefassten Beschlüsse seien nichtig, da sie außerhalb einer Eigentümerversammlung gefasst worden seien. Eine Eigentümerversammlung habe gar nicht stattgefunden,

da das Einladungsschreiben vom 05.04.2020 von vornherein darauf gerichtet gewesen sei, eine "Eigentümerversammlung" in Abwesenheit sämtlicher Miteigentümer abzuhalten. Zudem sei es nicht zulässig gewesen, dass der Verwalter mittels der ihm erteilten Vollmachten selbst über seine Entlastung beschließe.

Hinsichtlich der hilfsweise erhobenen Anfechtungsklage sind die Kläger der Ansicht, es sei ihnen Wiedereinsetzung in den vorigen Stand wegen Versäumung der entsprechenden Klagefrist zu gewähren, da sie erstmals mit Zusendung der Protokollabschrift am 28.04.2020 Kenntnis von den am 23.04.2020 gefassten Beschlüssen erlangt hätten.

Mit Schreiben vom 28.05.2020, bei Gericht am gleichen Tag eingegangen, haben die Kläger eine Nichtigkeitsfeststellungsklage sowie hilfsweise Beschlussanfechtungsklage hinsichtlich der unter den Tagesordnungspunkten 1 und 3 gefassten Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 23.04.2020 erhoben.

Die Kläger beantragen:

Es wird festgestellt, dass die im Rahmen der sogenannten Eigentümerversammlung vom 23.04.2020 gefassten Beschlüsse zu Tagesordnungspunkt 1 - Einzel- und Gesamtjahresabrechnung 2018 - sowie Tagesordnungspunkt 3 - Entlastung des Verwalters - nichtig sind.

Hilfsweise beantragen die Kläger,

die Beschlüsse der sogenannten Eigentümerversammlung vom 23.04.2020 unter Tagesordnungspunkt 1 - Einzel- und Gesamtjahresabrechnung 2018 - sowie Tagesordnungspunkt 3 - Entlastung des Verwalters - für ungültig zu erklären.

Vorsorglich beantragen sie,

ihnen Wiedereinsetzung in den vorigen Stand wegen etwaiger Versäumung der Frist zur Anfechtung der Beschlüsse vom 23.04.2020 zu den Tagesordnungspunkten 1 und 3 der Eigentümerversammlung vom 23.04.2020 zu gewähren.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie behaupten, es sei lediglich aufgrund der Corona-Pandemie die Bitte bzw. der Appell ausgesprochen worden, physisch nicht an der Eigentümerversammlung am 23.04.2020 teilzunehmen. Den Wohnungseigentümern sei die Möglichkeit gegeben worden, eine Versammlung mit entsprechenden Beschlussfassungen trotz bestehender infektionsschutzrechtlicher Einschränkungen abzuhalten oder diese auch (durch zahlreiches Erscheinen) zu verhindern. Die Beklagten sind ferner der Ansicht, die hilfsweise erhobene Anfechtungsklage sei verfristet und Wiedereinsetzungsgründe nicht ersichtlich.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig und begründet.

Auf den entsprechenden Antrag der Kläger war festzustellen, dass die im Rahmen der Eigentümerversammlung am 23.04.2020 gefassten Beschlüsse nichtig sind.

Im Hinblick darauf, dass die Feststellung der Nichtigkeit von Wohnungseigentümerbeschlüssen jederzeit verlangt werden kann, kommt es auf die Einhaltung der Monatsfrist für die Erhebung einer Anfechtungsklage gemäß § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG hier nicht an (BGH NJW 2009, 3655).

Die Nichtigkeit der angegriffenen Beschlüsse folgt gemäß § 23 Abs. 4 Satz 1 WEG daraus, dass im Zuge der Abhaltung der Eigentümerversammlung am 23.04.2020 in den Kernbereich des Wohnungseigentums eingegriffen und damit gegen Rechtsvorschriften verstoßen wurde, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann (BGH DStR 2011, 635).

Ein solcher Eingriff in den Kernbereich des Wohnungseigentums liegt hier darin, dass den Wohnungseigentümern unentziehbare Mitwirkungsrechte entzogen wurden, indem sie an der persönlichen Teilnahme und Stimmabgabe in der Wohnungseigentümerversammlung am 23.04.2020 gehindert wurden.

Von einer solchen Hinderung ist auszugehen, nachdem die Wohnungseigentümer in der Einladung zu der Eigentümerversammlung darauf hingewiesen worden waren, dass sich nur zwei Personen in dem für die Eigentümerversammlung vorgesehenen Raum aufhalten dürften und die Eigentümerversammlung sofort abgebrochen werde, sofern Eigentümer zu dem Termin erscheinen. Hierin ist eine klare

Aufforderung an die Eigentümer, der Versammlung fernzubleiben und der Hausverwaltung Stimmrechtsvollmacht zu erteilen zu sehen. Von einer bloßen Bitte oder einem Appell kann entgegen den Ausführungen der Beklagtenseite insofern nicht ausgegangen werden, nachdem aus dem Text der Einladung zweifelsfrei hervorgeht, dass eine Eigentümerversammlung bei Erscheinen auch nur eines einzigen Eigentümers nicht abgehalten, sondern vielmehr "auf unbestimmte Zeit" verschoben werde. Aus dieser Formulierung ergibt sich klar und deutlich, dass keiner der Eigentümer an der Versammlung persönlich teilnehmen dürfe, da die Versammlung anderenfalls aufgelöst werde. Die Anmerkung, dass die Eigentümerversammlung in diesem Fall "auf unbestimmte Zeit" verschoben werde, grenzt sogar an eine Drohung gegenüber den Eigentümern, sofern sie zu der Eigentümerversammlung erscheinen sollten.

Dass eine Teilnahme der Wohnungseigentümer an der einberufenen Versammlung tatsächlich nicht erwünscht war, ist zudem auch aus der weiter in dem Einladungsschreiben enthaltenen Mitteilung ersichtlich, dass sich nur zwei Personen in der für die Eigentümerversammlung vorgesehenen Räumlichkeit aufhalten dürfen, nachdem klar war, dass an der Versammlung in jedem Fall auch der Verwalter teilnehmen würde, womit allenfalls noch ein Eigentümer zu der Versammlung erscheinen könnte, während bei Erscheinen eines der übrigen elf Eigentümer die Versammlung sofort aufgelöst werden würde. Es wurde damit massiver Druck erzeugt, von der Teilnahme an der Wohnungseigentümerversammlung Abstand zu nehmen und die Wohnungseigentümer so an der Wahrnehmung ihrer Kernrechte zu hindern (vgl. AG Kassel Urteil vom 27.08.2020 - 800 C 2563/20).

Diese eklatante Einschränkung der Teilnahme- und Stimmrechte der Wohnungseigentümer im Rahmen einer Eigentümerversammlung war hier auch nicht ausnahmsweise im Hinblick auf die derzeitige Corona-Pandemie gerechtfertigt.

Die Durchführung von Eigentümerversammlungen ist durch die im April 2020 in Hessen geltenden Regelungen zur Bekämpfung des Corona-Virus nicht schlechterdings untersagt gewesen. Eine Eigentümerversammlung hätte unter Beachtung der geltenden Hygiene- und Abstandsregelungen somit ohne weiteres durchgeführt werden können. Es hätte der Hausverwaltung obliegen, gegebenenfalls einen geeigneten Saal für die Durchführung der Eigentümerversammlung anzumieten, in welchem die erforderlichen Abstände hätten eingehalten werden können. Alternativ hätte die Abhaltung der Versammlung verschoben werden müssen, bis eine Besserung der Corona-Lage (was im Sommer 2020 ja auch tatsächlich der Fall war) eintritt.

Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass der Gesetzgeber das Problem der Abhaltung von Eigentümerversammlungen während der Corona-Pandemie bei Abfassung des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27.03.2020 durchaus gesehen hat,

jedoch davon abgesehen hat, mit Ausnahme der Regelung, dass der zuletzt bestellte Verwalter weiter im Amt bleibe und der zuletzt beschlossene Wirtschaftsplan weitergelten solle, weitere Sonderregelungen für Wohnungseigentümergeinschaften, insbesondere im Hinblick auf die Abhaltung von Eigentümerversammlungen zu schaffen. Vielmehr wurde offenbar kein Anlass gesehen, die Entscheidungsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft durch Änderungen, etwa in Form der Erlaubnis virtueller Eigentümerversammlungen oder schriftlicher Mehrheitsbeschlüsse, sicherzustellen (Hogenschurz MDR 2020, 534). Der Gesetzgeber hielt es insoweit für ausreichend, entweder bestehende Regelungen über Wirtschaftspläne und Verwalterbestellungen zunächst fortgelten zu lassen oder aber Umlaufbeschlüsse gemäß § 23 Abs. 3 WEG zu fassen. Eine Erlaubnis, Eigentümerversammlungen unter Einschränkung der Anwesenheits- und Stimmrechte der Eigentümer abzuhalten, hat der Gesetzgeber im Hinblick auf die Corona-Pandemie gerade nicht für erforderlich gehalten und somit auch nicht erteilt.

Schließlich ändert auch die Tatsache, dass den Eigentümern durch Erteilung einer Vollmacht an die Hausverwaltung eine "indirekte Teilnahme" an der Eigentümerversammlung über einen Vertreter ermöglicht wurde, nichts an der vorgenommenen Beurteilung, da gerade die Möglichkeit der persönlichen Teilnahme an Eigentümerversammlungen zum Kernbereich des Wohnungseigentums zählt. Da die Wohnungseigentümer ein Recht auf Anwesenheit in der Wohnungseigentümerversammlung haben, können sie grundsätzlich nicht - wie es hier mittels der Drohung, die Eigentümerversammlung anderenfalls aufzulösen, versucht wurde - gezwungen werden, sich in einer Eigentümerversammlung vertreten zu lassen (Jennißen, WEG, 6. Auflage 2019, § 24 Rdnr. 69).

Da die Beklagten unterliegen, haben sie gemäß § 91 Abs. 1 ZPO die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit hinsichtlich der Kostenentscheidung folgt aus §§ 708 Nr. 11, 709, 711 ZPO.