

Landgericht Frankfurt am Main

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 23, 48 WEG; Art. 14 GG

- 1. Ein Anspruch der Wohnungseigentümer auf persönliche Teilnahme an Eigentümerversammlungen besteht auch während der Corona-Pandemie. Es ist aber nicht zu beanstanden, wenn der Verwalter in der Einladung Vertretungsmöglichkeiten bewirbt und sich bei der Größe des angemieteten Saals an der zu erwartenden Teilnehmerzahl orientiert.**
- 2. Auch bei Beschlüssen, deren Vollzug nur schwer rückgängig zu machen ist (hier: Fassadenanstrich), kommt dem Vollzugsinteresse grundsätzlich Vorrang vor dem Aussetzungsinteresse zu. Allerdings sind mit Blick auf den verfassungsrechtlichen Eigentumsschutz die Erfolgsaussichten in der Hauptsache zu berücksichtigen.**

LG Frankfurt (Main), Urteil vom 17.10.2020, Az.: 2/13 S 108/20

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des AG Kassel vom 27.08.2020 abgeändert. Die einstweilige Verfügung des AG Kassel vom 27.08.2020 wird aufgehoben und der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Streitwert für das Berufungsverfahren: 7.602,91 €

Gründe:

I.

Im vorliegenden einstweiligen Verfügungsverfahren begehrt die Klägerin die Aussetzung eines im Hauptsacheverfahren angefochtenen Beschlusses, mit welchem ein Fassadenanstrich beschlossen wurde und stützt sich darauf, dass die Farben, die bei dem Anstrich zum Einsatz kommen sollen, gesundheitsschädlich seien, was sie durch eine Internetrecherche ermittelt habe. Der Verwalter hat angekündigt, den Beschluss ab September 2020 umzusetzen.

Zu der Versammlung lud die Hausverwaltung die 11 Eigentümer mit folgendem Text ein: „Aufgrund der Größe der Sitzungsräume muss die Anzahl der anwesenden Eigentümer bei dieser Versammlung beschränkt werden (10 Personen inkl. Verwalter). Erteilen Sie deshalb möglichst dem Verwaltungsbeirat oder der Verwaltung die Vollmacht für die Teilnahme an der Versammlung. [...] Der Verwalter behält sich vor, die Versammlung nicht durchzuführen, sofern die Höchstzahl der Anwesenden überschritten wird und keine einvernehmliche Regelung am Versammlungstag dazu getroffen werden kann.“

Das Amtsgericht hat dem Antrag stattgegeben, da der Beschluss nichtig sei, denn aus der Einladung ergebe sich, dass zwei Eigentümer nicht persönlich teilnehmen konnten, dies sei auch in der Corona-Pandemie ein nicht hinnehmbarer Eingriff in den Kernbereich der Mitgliedschaftsrechte der Eigentümer.

Hiergegen richtet sich die Berufung der beklagten Eigentümer.

II.

Die zulässige Berufung ist begründet.

Das Verfahren ist nach dem bisherigen Verfahrensrecht – gegen die übrigen Eigentümer (Kammer NZM 2018, 290) – weiter zu führen (§ 48 Abs. 5 WEG), materiell ist der gefasste Beschluss im Grundsatz nach dem bei Beschlussfassung geltenden Recht zu beurteilen (dazu Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kap. 14 Rn. 223), wobei bezüglich der sich hier stellenden Fragen eine Rechtsänderung ohnehin nicht eingetreten ist.

Der streitgegenständliche Beschluss ist zunächst nicht nichtig. Dabei kann dahinstehen, in welchen Fällen des Eingriffs in Mitwirkungsrechte der Eigentümer eine Nichtigkeit eines Beschlusses anzunehmen ist und wann lediglich von einer Anfechtbarkeit auszugehen ist (vgl. dazu jüngst BGH NZM 2020, 563 Rn. 18 für den Fall der Nichtladung eines werdenden Wohnungseigentümers; vertiefend Staudinger/Häublein § 23 WEG Rn. 252 ff.), denn die Einladung ist nicht zu beanstanden.

Zutreffend ist der Ausgangspunkt des Amtsgerichts, dass auch in Zeiten der Corona-Pandemie ein Anspruch der Eigentümer auf eine persönliche Teilnahme an Eigentümerversammlungen besteht und es unzulässig ist, Versammlungen dahingehend zu beschränken, dass lediglich eine Teilnahme einzelner Personen gewährleistet wird und die übrigen Eigentümer Vollmachten zu erteilen haben oder gar von Vorneherein lediglich zu sog. Vertreterversammlungen geladen wird, bei denen sich die Eigentümer nur (üblicherweise vom Verwalter) vertreten lassen können. Denn die Eigentümer haben nicht nur das Recht, ihren Willen durch das Abstimmungsverhalten zum Ausdruck zu bringen, sondern auch durch Wortmeldungen auf der Versammlung die Mehrheit in Richtung der von ihnen gewünschten Willensbildung zu beeinflussen (Schmidt/Zscheschack, COVID-19, 2. Aufl., § 4 Rn. 25; AG Lemgo ZWE 2020, 480 mit Anm. Greiner). Demzufolge sieht der BGH in der Teilnahme an einer Versammlung auch eines der elementaren Kernrechte der Eigentümer (BGH NZM 2020, 653 Rn. 18).

In dieses Recht ist ein Eingriff durch die Einladung hier jedoch nicht erfolgt. Anders als das Amtsgericht meint, enthält die Einladung keine „Ausladung“ einzelner Eigentümer (anders bei AG Lemgo ZWE 2020, 480, wo ausdrücklich darauf verwiesen wurde, nicht zu erscheinen), in der hier maßgeblichen Einladung ist lediglich darauf verwiesen worden, dass ein Versammlungssaal für 10 Personen angemietet wurde, zugleich ist auf die Erteilung von Vollmachten hingewiesen worden. Diese Vorgehensweise ist nicht zu beanstanden. Aufgabe des Verwalters ist es, zu einer Versammlung einzuladen, dabei hat er über den Ort und die Zeit der Versammlung nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Gerade in den Zeiten der Corona-Pandemie, in welchen der Verwalter bei

der Auswahl des Versammlungsortes die Abstandsgebote und Hygiene-Vorschriften einzuhalten hat, ist es ein sachgerechtes Ermessenskriterium, sich bei der Auswahl des Versammlungsortes an der zu erwartenden Teilnehmerzahl zu orientieren und dabei Vertretungsmöglichkeiten aktiv zu bewerben (zu den Einzelheiten ..., COVID-19, 2. Aufl., § 4 Rn. 11, 47 ff.; ebenso Först NZM 2020, 493 (496); Greiner ZWE 2020, 480). Alleine darin liegt eine Beeinträchtigung des Teilnahmerechtes der Eigentümer nicht. Bei der Auswahl in welcher Größe ein Versammlungsort angemietet wird, darf sich der Verwalter natürlich von der zu erwartenden Teilnehmerzahl leiten lassen und muss (wie sonst allerdings auch) nicht, jedenfalls wenn dies nicht zu erwarten ist, einen Saal anmieten, der in jedem Falle sämtliche Eigentümer fasst (zutreffend Greiner ZWE 2020, 480; offengelassen AG Dortmund ZMR 2020, 790).

Ein – wohl allerdings auch nur zur Anfechtbarkeit führender – Verstoß gegen die Teilnahmerechte könnte bei dieser Vorgehensweise darin liegen, dass Teilnehmern der Zugang zum Saal verweigert wird, wenn die Kapazität erschöpft ist. Dies wird vorliegend jedoch nicht geltend gemacht. Nach den nicht angegriffenen Feststellungen des Amtsgerichts war die Klägerin aus anderen Gründen nicht anwesend. Es war bei der streitgegenständlichen Einladung mit einer derartigen Zurückweisung auch nicht zu rechnen. Der Verwalter hat sich lediglich vorbehalten, die Versammlung nicht durchzuführen, wenn die Höchstzahl der für den angemieteten Raum zulässigen Teilnehmerzahl überschritten ist. Auch diese Ankündigung ist nicht zu beanstanden, denn wenn eine Versammlung nicht durchgeführt werden kann, kommt dem Verwalter als Einladenden auch die Aufgabe zu, die Versammlung abzusagen (BGH NJW-RR 2011, 1519 Rn. 9; vgl. auch LG Meiningen NZM 2020, 992). Die aufgrund öffentlich-rechtlicher Beschränkungen fehlende Möglichkeit zur Versammlungsdurchführung ist dabei ein Grund die Versammlung abzusagen, wobei sich in diesem Fall hierauf das Absageermessen des Verwalters reduziert.

Demzufolge kommt es auf die Prüfung an, ob im vorliegenden Fall gemäß § 940 ZPO zur Abwendung wesentlicher Nachteile eine Beschlussaussetzung nötig ist.

Ob dies der Fall ist, ist im Falle der wie hier begehrten Außervollzugsetzung von Beschlüssen einer Eigentümerversammlung durch eine Abwägung der schutzwürdigen Interessen beider Seiten zu beurteilen. Ausgangspunkt ist dabei die Wertung des Gesetzgebers, dass auch fehlerhafte Beschlüsse einer Eigentümerversammlung bis zu ihrer Ungültigkeitserklärung durch ein Gericht grundsätzlich wirksam und vollziehbar sind, § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG. Die Anfechtungsklage hat also gerade keine aufschiebende Wirkung (BayObLGZ 1972, 246). Daher ist der Verwalter deshalb regelmäßig gehalten, auch angefochtene Beschlüsse zu vollziehen. Das Gesetz misst dem Vollziehungsinteresse der Gemeinschaft somit grundsätzlich ein größeres Gewicht bei als dem Aussetzungsinteresse der Miteigentümer, die den Beschluss anfechten. Die Vollziehung des Beschlusses für die Zeit des schwebenden Anfechtungsverfahrens kann angesichts dieser Wertung des Gesetzgebers nur dann per einstweiliger Verfügung ausgesetzt werden, wenn glaubhaft gemacht wurde, dass im konkreten Einzelfall ausnahmsweise die Interessen der anfechtenden Miteigentümer überwiegen, etwa weil ihnen ein weiteres Zuwarten wegen drohender irreversibler Schäden nicht mehr zugemutet werden kann oder weil bei unstreitiger Sachlage und gefestigter Rechtsprechung die Rechtswidrigkeit des Beschlusses derart offenkundig ist, dass es hierfür nicht erst der umfassenden Prüfung durch ein Hauptsacheverfahren bedarf (LG München ZWE 2008, 490). Bei der Abwägung sind insoweit auch grundrechtliche Erwägungen anzustellen, so dass eine Aussetzung erforderlich ist, wenn andererseits verfassungsrechtlich geschützte Rechte der Eigentümer (Art. 14 GG) beeinträchtigt sind, etwa weil eine Rückgängigmachung nicht oder kaum möglich ist (grdl. Bärman/Roth WEG § 46 Rn. 159; Bärman/Pick/Dötsch WEG § 46 Rn. 154 ff. mwN).

Gemessen an diesen Maßstäben kommt dem Aussetzungsinteresse kein derart hohes Gewicht zu. Zutreffend ist, dass der Fassadenanstrich nur mit erheblichem Aufwand rückabzuwickeln ist. Dies trifft aber auf nahezu alle Erhaltungsmaßnahmen bzw. baulichen Maßnahmen zu. Diese Frage war Gegenstand der Reformüberlegungen zum WEG, bereits die Bund-Länder-Arbeitsgruppe hat insoweit keine Veranlassung für Änderungen gesehen (Bund-Länder-Arbeitsgruppe ZWE 2019, 429 (457)). Demzufolge genügt alleine die Tatsache, dass Gegenstand des Beschlusses eine Maßnahme ist, bei der in der Praxis eine Rückabwicklung ausgeschlossen ist, nicht, um das Aussetzungsinteresse per se höher als das Vollzugsinteresse zu gewichten. Allerdings mag insoweit unter Berücksichtigung des verfassungsrechtlichen Eigentumsschutzes, der auch dem Miteigentum als echtem Eigentum zukommt, die Erfolgsaussichten in der Hauptsache besondere Bedeutung zukommen (noch strenger wohl Bärmann/Roth WEG § 46 Rn. 159). Erfolgsaussichten der Anfechtungsklage sind vorliegend allerdings nicht in einem solchen Maße erkennbar, dass sie eine Aussetzung des Beschlusses rechtfertigen.

Nach dem maßgeblichen Kenntnisstand der Eigentümerversammlung (dazu Kammer WuM 2020, 382) ist nichts dafür vorgetragen, dass die Eigentümer eine Entscheidung bezüglich des Fassadenanstrichs getroffen haben, der nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Bei der Farbe handelt es sich, auch dies wird von der Klägerin nicht anders geltend gemacht, um eine zugelassene Fassadenfarbe mit algenhemmender Wirkung. Dass diese nicht für Innenräume geeignet ist, begründet eine Anfechtbarkeit nicht, denn um Innenräume geht es nicht. Soweit die Klägerin aus dem Internet Hinweise auf eine Gesundheitsschädlichkeit und Giftigkeit behauptet, genügt dies nicht. Solange die Farbe für die Anwendung zugelassen ist, bewegt sich die Entscheidung der Eigentümer grundsätzlich im Rahmen ihres Ermessens. Etwas anderes mag gelten, wenn aufgrund spezieller Gefahren durch die Örtlichkeit oder ggf. auch der Bewohner eine Sondersituation vorliegt, dann muss dies aber den Eigentümern zum maßgeblichen Zeitpunkt der Versammlung bekannt sein. Dazu ist nichts vorgetragen oder ersichtlich. Die Bedenken der Klägerin gegen die Farbe führen jedenfalls nicht dazu, dass bei der im einstweiligen Verfügungsverfahren anzulegenden Abwägung es hinreichend wahrscheinlich erscheint, dass der Beschluss nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Es ist jedenfalls nicht Aufgabe des Gerichts im Verfahren der Beschlussanfechtungsklage nun – etwa durch Sachverständigengutachten – den Einwendungen gegen die beschlossene Farbe nachzugehen. Dies wäre, wenn dieser Aspekt – wie hier wohl nicht – bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen gewesen wäre, Aufgabe der Eigentümer vor der Beschlussfassung im Rahmen der Ermittlung der erforderlichen Tatsachen gewesen.

Nach alledem war auf die Berufung die angefochtene Entscheidung abzuändern, die einstweilige Verfügung aufzuheben und der Antrag zurückzuweisen.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr. 6, 711, 713 ZPO.

Die Streitwertfestsetzung folgt aus § 49a GKG und folgt der amtsgerichtlichen Festsetzung.