

**Amtsgericht Mainz**  
**IM NAMEN DES VOLKES**  
**URTEIL**

§§ 23, 24 WEG

- 1. Jeder Eigentümer ist berechtigt, persönlich an der Versammlung teilzunehmen. Der Termin muss so gewählt sein, dass grundsätzlich allen Wohnungseigentümern die Teilnahme in zumutbarer Weise möglich ist.**
- 2. Die Durchführung einer Eigentümerversammlung, an der nicht gegen das Coronavirus immunisierte Wohnungseigentümer aufgrund einer neu erlassenen behördlichen Verordnung nicht teilnehmen konnten, stellt einen schweren Eingriff in den Kernbereich der Mitgliedschaftsrechte der Wohnungseigentümer dar, wenn die Wohnungseigentümer von der Verwaltung keine Gelegenheit zur Immunisierung erhalten haben.**

AG Mainz, Urteil vom 02.05.2022; Az.: 73 C 38/21

**Tenor**

1. Die in der Eigentümerversammlung vom 08.12.2021 gefassten und verkündeten Beschlüsse zu TOP 3 zur Wahl der Verwaltung, und zu TOP 8 zur Genehmigung des Betriebs einer Videoüberwachungsanlage die Liegenschaft betreffend werden für ungültig erklärt.

2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

**Tatbestand:**

Die Kläger sind Wohnungseigentümer der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft WEG. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 302 zu Wohnzwecken gewidmeten Sondereigentumseinheiten.

Die Firma als damalige Verwalterin der Beklagten lud mit Anschreiben vom 09.11.2021 die Wohnungseigentümer der Beklagten zu einer ordentlichen Eigentümersammlung am 08.12.2021 um 18.30 Uhr im, ein.

Die Ladung zur Eigentümerversammlung erfolgte unter Berücksichtigung der pandemischen Corona-Lage unter Hinweis auf ein Hygienekonzept. Der Einlass war danach nur Personen mit entweder mit medizinischem Schnelltest nicht älter als 24 Stunden (kein Selbsttest) oder alternativ mit Impfnachweis oder ebenfalls alternativ mit Nachweis der Genesung gestattet. Die Eigentümer wurden darauf hingewiesen, dass man noch nicht sagen könnte, wie zum Zeitpunkt der Versammlung die konkreten Bestimmungen sein werden.

Am 03.12.2021 trat die 29. Corona-Bekämpfungsverordnung Rheinland-Pfalz in Kraft, welche für die Durchführung von Veranstaltungen verschärfte Regeln festlegte. § 5 Abs. 1 Satz 1 der Verordnung bestimmte, dass Veranstaltungen in geschlossenen Räumen ausschließlich mit Teilnehmern zulässig sind, die geimpften oder genesen sind bzw. diesen gleichgestellt sind (§ 3 Abs. 8 der Verordnung).

Am 08.12.2021 wurde die Eigentümerversammlung unter "2Gplus"-Bedingungen durchgeführt, d. h. der Zutritt wurde nur geimpften oder genesenen Personen gewährt, die darüber hinaus zusätzlich einen medizinischen Schnelltest einer zertifizierten Teststelle vorweisen konnten.

Dabei wurden u. a. folgende Beschlüsse gefasst:

Beschlussfassung: 3. Beschluss zur Wahl der Verwaltung:

"Die Wohnungseigentümerversammlung beschließt, Die Firma, vertreten durch den GF Herrn, wird mit Wirkung vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2025 zur Verwalterin bestellt."

Beschlussfassung: 8. Genehmigung zum Betrieb der Videoüberwachungsanlage:

"Die Wohnungseigentümerversammlung beschließt, der Verwalterin die Genehmigung zu erteilen, in Zusammenarbeit mit den Hausmeistern und dem Verwaltungsbeirat unter Aufsicht bzw, mit Beratung eines Datenschutzbeauftragten ein Konzept zu entwickeln und Kosten zu ermitteln, die bestehende Videoüberwachungsanlage gemäß den vorgegebenen gesetzlichen Auflagen umzurüsten bzw. diesen genüge zu tragen."

Wegen der Einzelheiten wird auf das Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung vom 8.12.2021 Bezug genommen (Anlage K11 zur Klageerwiderung vom 12.02.2022).

Die Kläger beantragen,

die in der Eigentümerversammlung vom 08.12.2021 gefassten und verkündeten Beschlüsse

zu TOP 3 zur Wahl der Verwaltung, und zu TOP 8 zur Genehmigung des Betriebs einer Videoüberwachungsanlage die Liegenschaft betreffend für ungültig zu erklären;

hilfsweise für den Fall, dass die Beschlussfassungen nichtig sind, festzustellen, dass die in der Eigentümerversammlung vom 08.12.2021 gefassten Beschlüsse zu TOP 3 zur Wahl der Verwaltung, und zu TOP 8 zur Genehmigung des Betriebs einer Videoüberwachungsanlage die Liegenschaft betreffend nichtig sind.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Klage ist begründet.

1.

Das Gericht ist gemäß § 43 Abs. 2 Nr. 4 WEG ausschließlich zuständig. Die Beklagte ist der richtige Klagegegner für die vorliegenden Beschlussklagen gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 WEG. Die Klagefrist des § 45 Satz 1 WEG für die Anfechtungsklageanträge ist gewahrt. Danach muss die Klage innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben und innerhalb zweier Monate nach der Beschlussfassung begründet werden. Die Beschlussfassung erfolgte am 08.12.2021. Die Klage ist bei Gericht am 30.12.2021 eingegangen. Rechtshängig und damit erhoben wurde die Klage zwar erst mit Zustellung an die Beklagte am 01.02.2022. Die Wirkung der Zustellung tritt gemäß § 167 ZPO aber bereits mit Eingang der Klageschrift bei Gericht am 30.12.2021 ein, da die Zustellung

"demnächst" erfolgt ist. "Demnächst" ist eine Zustellung, wenn sie in einem angemessenen zeitlichen Abstand zum Fristende vorgenommen wird, wobei eine, auf den Einzelfall zu beziehende, zeitliche Bewertung anzustellen ist, bei der es eine absolute zeitliche Obergrenze nicht gibt und auch eine Zustellung mit mehrmonatiger Verzögerung noch "demnächst" sein kann. Die der Klagepartei zuzurechnenden Verzögerungen müssen sich in einem hinnehmbaren Rahmen halten; eine ihr zuzurechnende Zustellungsverzögerung von bis zu 14 Tagen wird regelmäßig hingenommen (BeckOK ZPO/Dörndorfer, 40. Ed. 1.3.2021, ZPO § 167 Rn. 4 m. w. N.). Außer Betracht bleiben dabei Verzögerungen im Gerichtsablauf. Vorliegend war seitens der Klägerin neben der Einreichung der Klage nur der Gerichtskostenvorschuss einzuzahlen. Dabei darf die Klagepartei grundsätzlich zunächst abwarten, bis ihr eine Gerichtskostenrechnung zugeht. Die Vorschussanforderung wurde am 04.01.2022 erstellt. Hiernach ist den Klägern eine Erledigungsfrist von einer Woche zur Einzahlung des Vorschusses zuzugestehen, ohne dass eine Verzögerung anzunehmen ist (BGH NJW-RR 2019, 976). Der Vorschuss wurde hier am 19.01.2022 eingezahlt, sodass allenfalls eine geringfügige Verzögerung vorliegt, die im Rahmen des § 167 ZPO ohne Weiteres hinzunehmen ist.

Die Klageschrift enthält bereits die Klagebegründung, sodass die 2-Monats-Frist zur Klagebegründung gewahrt ist.

2.

Die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom 08.12.2021 zu TOP 3 zur Wahl der Verwaltung und zu TOP 8 zur Genehmigung des Betriebs einer Videoüberwachungsanlage sind antragsgemäß für ungültig zu erklären.

a) Die Beschlussfassung ist jeweils in rechtswidriger Weise erfolgt. Die Durchführung der Wohnungseigentümerversammlung hat gegen § 23 Abs. 1, § 24 WEG verstoßen. Die Wohnungseigentümerversammlung ist das zentrale Element der Mitwirkung der Wohnungseigentümer an der gemeinschaftlichen Verwaltung; in ihr findet die Willensbildung der Wohnungseigentümer durch Erörterung und Diskussion statt, die ggfs. in der Beschlussfassung mündet. Jeder Eigentümer ist berechtigt, persönlich an der Versammlung teilzunehmen. Der Termin muss so gewählt sein, dass grundsätzlich allen Wohnungseigentümern die Teilnahme in zumutbarer Weise möglich ist. Hiergegen hat die Durchführung der Wohnungseigentümerversammlung am 08.12.2021 verstoßen. Sie hätte terminlich verlegt werden müssen, nachdem die 29. Corona-Bekämpfungsverordnung am 03.12.2021 in Kraft getreten ist, ohne dass es hierzu eines Antrags durch einen Wohnungseigentümer bedurft hätte.

Es kann dabei dahinstehen, ob die Durchführung einer Wohnungseigentümerversammlung mit §§ 23, 24 WEG in Einklang steht, wenn die Teilnahme nur solchen Wohnungseigentümern gestattet wird, die eine Immunisierung gegen das Coronavirus nachweisen können oder immunisierten Personen gleichgestellt sind ("2G", so AG München, Beschluss vom 06. Dezember

2021 - 1293 C 19127/21 EVWEG -, juris Rn. 12), oder ob durch eine solche Beschränkung grundsätzlich die Teilnahmerechte von Eigentümern verletzt werden, auch wenn diese Beschränkung auf öffentlich-rechtlichen Vorschriften zur Corona-Bekämpfung beruht.

Denn auch wenn man Wohnungseigentümerversammlungen unter "2G" aufgrund der Vorgaben der Corona-Bekämpfungsverordnungen zu Versammlungen/Veranstaltungen als grundsätzlich konform zu §§ 23, 24 WEG erachtet, wäre den Eigentümern zunächst Gelegenheit zu geben gewesen, sich auf die neuen rechtlichen Voraussetzungen zur Teilnahme an der Wohnungseigentümerversammlung einzustellen. Mithin hätte mit einer Wohnungseigentümerversammlung zumindest so lange abgewartet werden müssen, bis die Eigentümer nach Inkrafttreten der 29. Corona-Bekämpfungsverordnung RLP am 03.12.2021 ausreichend Gelegenheit hatten, eine vollständige Impfung nunmehr noch vorzunehmen, um somit die Teilnahmevoraussetzungen in ihrer Person zu schaffen. Der Zeitraum bis zur hier streitgegenständlichen Versammlung am 08.12.2021 genügte hierfür in keinem Fall. Die Beschränkung von Veranstaltungen auf "2G" war auch nicht derart vorhersehbar, dass ein Wohnungseigentümer bereits Wochen vor Inkrafttreten der 29. Corona-Bekämpfungsverordnung RLP damit rechnen musste, dass er an einer Wohnungseigentümerversammlung ohne Immunisierung nicht teilnehmen können. Die Situation ist nach Auffassung des Gerichts auch nicht vergleichbar mit einer plötzlichen Erkrankung, die einen Wohnungseigentümer an der Teilnahme an einer Versammlung hindert; letzteres Risiko ist schlichtweg unvermeidbar und auch durch einen anderen Termin nicht auszuschließen. Das Abwarten mit der Wohnungseigentümerversammlung bis zur Möglichkeit einer Immunisierung nach Inkrafttreten der 29. Corona-Bekämpfungsverordnung beeinträchtigt auch nicht das Recht der Wohnungseigentümer auf Durchführung einer Versammlung in unzumutbarer Weise.

Die Möglichkeit zur Vollmachtserteilung stellt dabei keine gleichwertige Ausweichmöglichkeit dar, die Beschränkungen des Rechts auf persönliche Teilnahme rechtfertigen könnte.

b) Die Durchführung der Eigentümerversammlung am 08.12.2021, an der nicht gegen das Coronavirus immunisierte Wohnungseigentümer nicht teilnehmen konnten, stellt hiernach einen schweren Eingriff in den Kernbereich der Mitgliedschaftsrechte der Wohnungseigentümer dar, der antragsgemäß zur Ungültigerklärung der angegriffenen Beschlussfassungen führt. Eine Ungültigerklärung scheidet nur dann aus, wenn feststeht, dass die angefochtenen Beschlüsse auch bei ordnungsgemäßer Durchführung der Versammlung ebenso gefasst worden wären (vgl. BGH NJW 2002, 1647 (1651)). Die darlegungs- und beweisbelastete Beklagte konnte die Vermutung für die Kausalität des Fehlers für die Beschlussfassung nicht widerlegen. Angesichts der Größe der Beklagten mit 302 zu Wohnzwecken gewidmeten Sondereigentumseinheiten ist es praktisch sicher, dass unter den Eigentümern zur Zeit der Wohnungseigentümerversammlung auch Personen waren, die nicht den "2G"-

Status erfüllten. Insofern hätte die Beklagte darlegen und beweisen müssen, dass der Teilnehmerkreis auch ohne "2G"-Beschränkung der Gleiche gewesen wäre. Es kommt dabei nicht nur auf die Kläger und klägerseits benannten Zeugen, sondern auch auf alle übrigen Eigentümer an.

3. Die Entscheidung über die Kosten beruht auf § 91 ZPO. Die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 709 ZPO.