


letzte Aktualisierung: 13.10.2021

LG Frankfurt, Beschl. v. 29.3.2021 – 2-13 T 7/21

CoronaschutzVO HE §§ 1 Abs. 2 Nr. 1, 8 Nr. 1; WEG § 23

Anspruch auf Absage einer geplanten Eigentümerversammlung bei pandemischer Lage

Bestehen zum Zeitpunkt der geplanten Eigentümerversammlungen objektiv Unsicherheiten, ob die Durchführung gemäß der geltenden Coronaschutzverordnungen zulässig ist oder die Teilnehmer sich ordnungswidrig verhalten, besteht ein Anspruch auf Absage der Versammlung.

Gericht: **LG Frankfurt 13. Zivilkammer**
Entscheidungsdatum: **29.03.2021**
Aktenzeichen: **2-13 T 7/21 , 8 C 588/20 (12)**
ECLI: **ECLI:DE:LGFFM:2021:0329.2.13T7.21.00**
Dokumenttyp: **Beschluss**
Quelle: 

Leitsatz

Bestehen zum Zeitpunkt der geplanten Eigentümerversammlungen objektiv Unsicherheiten, ob die Durchführung gemäß der geltenden Coronaschutzverordnungen zulässig ist oder die Teilnehmer sich ordnungswidrig verhalten, besteht ein Anspruch auf Absage der Versammlung.

☐ Verfahrensgang

vorgehend AG Fritzlar, 30. Dezember 2020, 8 C 588/20 (12), Beschluss

Tenor

1. Die sofortige Beschwerde des Beschwerdeführers gegen den Beschluss des AG Fritzlar vom 30.12.2020 wird zurückgewiesen.
2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens hat der Beschwerdeführer zu tragen.
3. Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

Gründe

I.

Der Antragsgegner, als Verwalter, hatte am 21.10.2020 zu einer Eigentümerversammlung am 7.11.2020 eingeladen. Die Gemeinschaft besteht aus mehr als 10 Eigentümern. Unter Hinweis auf die am 2.11.2020 in Kraft tretende hessische Corona-Schutzverordnung vom 29.10.2020 (im Folgenden CoronaSchutzVO) beehrten die Antragsteller, ihm die Durchführung der Versammlung zu untersagen, da sie die Begehung einer Ordnungswidrigkeit durch die Teilnahme an der Versammlung befürchteten. § 1 der vorgenannten Verordnung sah vor, dass Aufenthalte im öffentlichen Raum „nur alleine oder mit den Angehörigen eines weiteren Hausstandes bis zu einer Gruppengröße von höchstens 10 Personen gestattet“ sind. Ausnahmen waren nach § 1 Abs. 2 Nr. 1 CoronaSchutzVO vorgesehen für „Zusammenkünfte von Personen, die aus geschäftlichen, beruflichen, dienstlichen oder betreuungsrelevanten Gründen unmittelbar zusammenarbeiten müssen, sowie Sitzungen und Gerichtsverhandlungen“.

Das Amtsgericht hat die einstweilige Verfügung antragsgemäß erlassen, hiergegen wendete

sich der Antragsgegner mit seinem Widerspruch, den er, nachdem die Parteien den Rechtsstreit in der Hauptsache angesichts des Zeitablaufes übereinstimmend für erledigt erklärt haben, auf die Kostenfolge beschränkte. Er stützt sich darauf, dass der Versammlungsort, ein abgeschlossener Raum einer geschlossenen Gaststätte kein öffentlicher Raum iSd Verordnung sei und zudem durch die zwischenzeitlich ausgegebenen Auslegungshinweise der Hessischen Ministerien für Wirtschaft und Soziales klargestellt sei, dass „Wohnungseigentümersversammlungen“ zulässig seien, weil sie als Beispiele zulässiger Präsenzveranstaltungen aufgeführt würden.

Das Amtsgericht hat die Kosten des Rechtsstreits dem Antragsgegner auferlegt und zur Begründung im Wesentlichen ausgeführt, dass nach dem Wortlaut der Verordnung, trotz der erst später erlassenen Auslegungshinweise, die Gefahr drohte, dass die Teilnehmer mit einem Bußgeld belastet werden, dieses Risiko müssten Eigentümer nicht eingehen.

Hiergegen richtet sich die sofortige Beschwerde des Antragsgegners.

II.

Die sofortige Beschwerde ist gemäß §§ 91a Abs. 2, 569 ZPO statthaft und zulässig. Sie hat keinen Erfolg.

In Folge der übereinstimmenden Erledigungserklärung (§ 91a Abs. 1 Satz 2 ZPO) war nur noch über die Kosten des Rechtsstreits gem. § 91 a ZPO nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes zu entscheiden. Grundlage der Entscheidung ist lediglich eine summarische Prüfung, bei der das Gericht grundsätzlich davon absehen kann, in einer rechtlich schwierigen Sache nur wegen der Verteilung der Kosten bedeutsame Rechtsfragen zu entscheiden (vgl. nur BGH NJW-RR 2009, 422).

Bei Anlegung dieser Maßstäbe erweist sich die Entscheidung des Amtsgerichts, dem Beklagten die Kosten des Verfahrens aufzuerlegen, als ermessensfehlerfrei.

Das Verfahren ist zunächst nach dem bis zum 1.12.2020 geltenden Wohnungseigentumsrecht zu beurteilen, denn die Eigentümersversammlung sollte im November 2020 stattfinden, so dass das erledigende Ereignis zu einem Zeitpunkt eingetreten ist, als noch das alte Recht galt. Daher konnten die Antragsteller auch (noch) vom Verwalter begehren, die Durchführung der Versammlung zu unterlassen (zum Problem nach neuem Recht Dötsch IMR 2021, 169). Im Übrigen ist durch die Reform eine Änderung der materiellen Voraussetzungen der Durchführung einer Eigentümersversammlung nicht eingetreten.

Nach der Rechtsprechung der Kammer ist während der Corona-Pandemie jedenfalls dann eine Eigentümersversammlung nicht ordnungsgemäß, wenn öffentlich-rechtliche Beschränkungen eine Durchführung nicht gestatten (Kammer, NJW-RR 2021, 144 Rn. 10; Beschluss vom 16.2.2021 – 2-13 T 97/20). Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn Beschränkungen der möglichen Zahl der Personen, die zusammenkommen dürfen, der Teilnahme der Eigentümer entgegenstehen, denn auch während der Corona-Pandemie besteht ein Anspruch der Eigentümer auf Teilnahme an der Versammlung, da dies eines der elementaren Kernrechte der Eigentümer darstellt (Kammer NZM 2021, 45 mwN).

Zutreffend hat das Amtsgericht dabei darauf abgestellt, dass maßgeblich nicht der Zeitpunkt der Einladung ist, sondern die Sach- und Rechtslage bei der Versammlung. Ändert sich diese im Zeitraum zwischen der Einladung und dem Versammlungstag, muss der Verwalter als Einladender die Versammlung jedenfalls dann absagen, wenn die Teilnahme den Eigentümern nicht mehr zumutbar ist (LG Meiningen NZM 2020, 992; Schmidt/Zschieschack, COVID-19, 3. Aufl., § 4 Rn. 21 ff.).

Unabhängig von der hier nicht geltend gemachten Beeinträchtigung des Teilnahmerechtes aufgrund einer Gefahr der Ansteckung auf einer Versammlung in Zeiten, in denen aufgrund öffentlicher Verordnungen oder Empfehlungen das öffentliche Leben weitgehend heruntergefahren wird (Kammer, Beschluss vom 16.2.2021 – 2-13 T 97/20; Schmidt/Zscheschack, COVID-19, 3. Aufl., § 4 Rz. 9 ff.), besteht ein Anspruch auf eine Absage auch dann, wenn aufgrund der Rechtslage die Teilnahme an der Versammlung ordnungswidrig ist oder zumindest aufgrund einer unklaren Rechtslage für die Teilnehmer die Gefahr besteht, sich ordnungswidrig zu verhalten. Ein derartiges Risiko müssen die Eigentümer nicht eingehen. Das Teilnahmerecht der Eigentümer ist bereits dann verletzt, wenn sie objektiv nachvollziehbar befürchten müssen, sich nicht entsprechend der geltenden Gesetzeslage zu verhalten, wenn sie an einer Eigentümerversammlung teilnehmen, zumal wenn die Einleitung eines Ordnungswidrigkeitsverfahrens droht. Denn dann besteht aus Sicht der Eigentümer das Dilemma sich zwischen rechtskonformen Verhalten und der Teilnahme an einer Eigentümerversammlung, auf der über die Verwaltung ihres Eigentums entschieden wird, eine Wahl treffen zu müssen. Dies kann von den Eigentümern nicht verlangt werden.

Eine derartige Situation war hier gegeben, denn gem. § 8 Nr. 1 der hessischen CoronaSchutzVO stellt ein Verstoß gegen das Verbot der Zusammenkunft in § 1 Abs. 1 CoronaSchutzVO eine Ordnungswidrigkeit dar.

Die Eigentümerversammlung unterfiel zunächst dem Anwendungsbereich des § 1 Nr. 1 der hessischen CoronaSchutzVO, denn anders als die Beschwerde meint, ist eine Eigentümerversammlung, auch wenn sie in einer ansonsten geschlossenen Gaststätte oder einem abgesonderten Raum durchgeführt wird, eine Veranstaltung, die im öffentlichen Raum stattfindet. Erforderlich für den öffentlichen Raum ist nicht, dass ein Zutritt für die breite Öffentlichkeit oder gar jedermann gewährt wird. Die Verordnung unterscheidet – wie sich aus § 1 Abs. 4 ergibt – zwischen Zusammenkünften im öffentlichen und solchen im privaten Kreis außerhalb des öffentlichen Raums, die ohnehin zum geplanten Zeitpunkt der Versammlung nur einem engen privaten Kreis gestattet waren. Eine Eigentümerversammlung ist keine derartige Zusammenkunft in einem privaten Kreis, denn die Eigentümer haben keine persönlichen (verwandtschaftlichen oder freundschaftlichen) Beziehungen miteinander, sondern sind über die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums miteinander verbunden. Auch wenn daher die Eigentümerversammlung in einem Raum stattfinden sollte, zu dem nur den Eigentümern Zutritt gewährt wurde, handelt es sich bei der Nutzung des Raums für eine Eigentümerversammlung um einen öffentlichen Raum iSd hessischen CoronaSchutzVO (vgl. insoweit auch § 1 Abs. 5 der CoronaSchutzVO-NRW, der den öffentlichen Raum als alle Bereiche mit Ausnahme des von Art. 13 GG geschützten Bereich definiert).

Da die Eigentümer aus mehr als zwei Haushalten bestanden und nicht vorgetragen wurde, dass nur mit Eigentümern aus zwei Haushalten gerechnet wurde, war das Verbot des § 1 Abs. 1 CoronaSchutzVO zunächst einschlägig. Entgegen der Auffassung der Beschwerde kommt es dann aber nicht darauf an, ob der Einladende mit weniger als 10 Eigentümern rechnete, denn erlaubt ist eine Zusammenkunft nur, wenn die Beschränkungen hinsichtlich der Zahl der Haushalte (2) und der Personen (10) kumulativ eingehalten werden.

Ob eine Eigentümerversammlung unter die Ausnahme des § 2 Nr. 1 CoronaSchutzVO fällt, ist völlig unsicher und für die Eigentümer nicht absehbar. Bei einer unsicheren Rechtslage müssen die Eigentümer aber nicht das Risiko eingehen, sich ordnungswidrig zu verhalten. Bestehen Zweifel, ob die Eigentümerversammlung öffentlich-rechtlich zulässig ist, ist sie abzusagen.

Einschlägig könnte als Ausnahmetatbestand zunächst sein, dass es sich um eine Zusammenkunft aus „geschäftlichen Gründen“ handelt, bei dem die Personen unmittelbar „zusammen-

arbeiten müssen“ (§ 2 Nr. 1 Alt 1 CoronaSchutzVO). Allerdings ist dieser Ausnahmetatbestand völlig unbestimmt. Es bleibt bereits offen, auf wen es für die Frage der Geschäftsmäßigkeit ankommt, zudem was hierunter zu erfassen ist. Anders als für Teileigentümer oder möglicherweise auch gewerbliche Vermieter ist für Privateigentümer die Verwaltung einer Eigentumswohnung, auch wenn sie der Erzielung von Mieteinkünften dient, idR keine unternehmerische Tätigkeit iSv § 14 BGB (vgl. BGH NZM 2020, 808), dies könnte – wie auch das Wort „arbeiten“ zeigt, einer Anwendung des Ausnahmetatbestandes entgegenstehen. Demgegenüber ist sie für den Verwalter, jedenfalls wenn er berufsmäßig tätig ist, unzweifelhaft eine geschäftliche Zusammenkunft, auf der er arbeitet. Anders wäre es aber dann im Falle einer Eigenverwaltung durch einen Eigentümer, wobei im Streitfalle offen ist, ob der Verwalter seine Tätigkeit berufsmäßig ausübt.

Andererseits wäre es auch möglich, geschäftliche Gründe dergestalt auszulegen, dass hierunter jeder Abschluss von Rechtsgeschäften zu fassen wäre. Bei einer derartigen Auslegung würde eine Wohnungseigentümerversammlung, auf der üblicherweise Beschlüsse gefasst werden (dazu instr. Skauradszun, Der Beschluss als Rechtsgeschäft, Berlin 2020), erfasst, allerdings auch jede andere Zusammenkunft von Personen zum Abschluss von Rechtsgeschäften und Verträgen (Flohmärkte, Basare etc.). Dass unter Berücksichtigung des Ziels der Verordnung, Zusammenkünfte von Menschen möglichst zu vermeiden, eine derart weite Auslegung sachgerecht ist, dürfte zu verneinen sein. Für die Eigentümer war jedenfalls nicht sicher erkennbar, wie der Ausnahmetatbestand auszulegen ist.

Auch die – nach Erlass der einstweiligen Verfügung – bekannt gewordenen Auslegungshinweise der hessischen Ministerien äußern sich zur Einordnung der Eigentümerversammlung nicht, auch wenn dort pauschal Eigentümerversammlungen als zulässig angesehen werden. Die Auslegungshinweise ersetzen ohnehin eine Subsumtion unter die einschlägigen Normen nicht, da sie unverbindlich sind und eher den Charakter einer Gesetzesbegründung oder Willensäußerung des Ordnungsgebers haben. Ein Blick in die Hinweise anderer Bundesländer zeigt, dass es alles andere als eindeutig ist, ob eine Eigentümerversammlung eine geschäftliche Zusammenkunft ist. Die Auslegungshinweise in Schleswig-Holstein (https://www.schleswig-holstein.de/DE/Schwerpunkte/Coronavirus/FAQ/Fragen_und_Antworten/Veranstaltungen/veranstaltungen_zur_aufrechterhaltung_der_sicherheit_s.html) sehen eine Eigentümerversammlung ausdrücklich als zulässig an, da es sich um eine Versammlung „aus geschäftlichen Gründen“ handelt, die nach der dortigen Verordnung ebenfalls zulässig sind (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 CoronaVO-SH). Demgegenüber findet sich in den Auslegungshinweisen der Corona-Bekämpfungsverordnung für Rheinland-Pfalz ausdrücklich die Aussage, dass Eigentümerversammlungen unzulässig sind, obwohl § 2 Abs. 2 Nr. 1 der dortigen Verordnung insoweit wortgleich mit der hessischen Verordnung „Zusammenkünfte aus geschäftlichem, beruflichen oder dienstlichen Anlässen“ erlaubt.

Da offenbar selbst bei identischem Verordnungstext bei den Ordnungsgebern keine einheitliche Vorstellung vorhanden ist, was von diesem Ausnahmetatbestand erfasst ist, müssen jedenfalls Eigentümer nicht das Risiko eingehen, sich der Gefahr eines Ordnungswidrigkeitsverfahrens durch die Teilnahme an einer Versammlung auszusetzen, auch wenn letztlich angesichts der Unbestimmtheit der in der Verordnung verwandten Begriffe die reale Gefahr einer Verurteilung in einem Bußgeldverfahren nicht bestehen dürfte (vgl. OLG Oldenburg COVuR 2021, 119 m zust Anm Lorenz).

Ebenfalls unbestimmt ist der Begriff der „Sitzungen“, der gem. § 1 Abs. 2 Nr. 1 aE ebenfalls einen Ausnahmetatbestand von dem Zusammenkünfteverbot darstellt. Dieser Begriff ist in der maßgeblichen hessischen Verordnung nicht definiert. Es gibt anders als bei dem dort ebenfalls verwendeten Begriff der „Gerichtsverhandlungen“ auch keine feste juristische Ver-

wendung für ihn. In der Alltagssprache wird er laut Duden für eine Versammlung oder Zusammenkunft einer Vereinigung bezeichnet, wobei als typisches Beispiel eine Karnevalssitzung genannt wird (www.duden.de), die nach dem Schutzzweck der Verordnung offensichtlich nicht von der Ausnahmeregelung erfasst war. Hinzu kommt, dass in § 1 Abs. 2 b der Verordnung für Zusammenkünfte und Veranstaltungen angeführt ist, dass diese nur bei einem besonderen öffentlichen Interesse und nur nach Genehmigung der zuständigen Behörde zulässig sind, wobei als typisches Beispiel eine Parteiveranstaltung zur Vorbereitung von Wahlen genannt wird. Welche Art von Sitzungen davon unabhängig ohne eine Genehmigung, die hier offensichtlich nicht vorlag, erlaubt sein sollen, bleibt völlig im Ungewissen. Bei jeder unter diesen Begriff subsumierbaren Zusammenkunft besteht eine erhebliche rechtliche Unsicherheit. Die Coronaverordnungen anderer Länder sehen in diesem Zusammenhang üblicherweise Ausnahmen lediglich für Sitzungen näher bezeichneter Einrichtungen (etwa Organe, Organteile und Gremien der Legislative, Exekutive und Judikative (§ 10 Abs. 4 CoronaVO-BW) vor oder trennen zwischen Veranstaltungen mit Unterhaltungscharakter und ohne (§§ 5, 7 CoronaVO-Brandenburg v. 15.12.2019). Teils wird auch ausdrücklich der Veranstaltungsbegriff näher definiert. So ist etwa in § 10 Abs. 5 der CoronaVO-BW, ausdrücklich der in der dortigen Verordnung verwandte Veranstaltungsbegriff dergestalt definiert, dass er „ein zeitlich und örtlich begrenztes und geplantes Ereignis mit einer definierten Zielsetzung oder Absicht in der Verantwortung einer Veranstalterin oder eines Veranstalters, einer Person, Organisation oder Institution, an dem eine Gruppe von Menschen gezielt teilnimmt“ erfasst. Hierunter fallen unproblematisch Eigentümerversammlungen (Begründung zur Verordnung S. 23; https://www.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/dateien/PDF/Coronainfos/201130_Begr%C3%BCndung_5._CoronaVO.pdf).

Noch deutlicher ist die Verordnungslage in Nordrhein-Westfalen. § 13 Abs. 2 Nr. 3 der CoronaSchVO NRW vom 30.11.2020 die ausdrücklich als eine zulässige Sitzung Wohnungseigentümerversammlungen vorsieht.

Angesichts der hier zum Zeitpunkt des Erlasses der einstweiligen Verfügung bestehenden völligen rechtlichen Unsicherheit, ob die Teilnahme an einer Eigentümerversammlung zulässig war oder nicht, bestand wie das Amtsgericht zutreffend ausgeführt hat, ein Absageanspruch der Eigentümer, so dass die einstweilige Verfügung gerechtfertigt war und es daher von der Ermessensentscheidung des § 91a ZPO gedeckt war, dem Antragsgegner die Kosten des Verfahrens aufzuerlegen.

Nach alledem war die sofortige Beschwerde mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Gründe die Rechtsbeschwerde zuzulassen, bestehen nicht, da in Verfahren nach § 91a ZPO die Rechtsbeschwerde nicht zur Klärung von materiellen Fragen zugelassen werden darf, zumal es sich um ein einstweiliges Verfügungsverfahren handelt.