

# **Amtsgericht Bonn**

## **BESCHLUSS**

§§ 18, 24 WEG

- 1. Einem Wohnungseigentümer kann im Rahmen des Anspruchs auf ordnungsgemäße Verwaltung ein Anspruch auf Einberufung einer Eigentümerversammlung zustehen.**
- 2. Ein auf ordnungsmäßigen Verwaltung i.S.v. § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG gerichteter Anspruch auf Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung ist begründet, wenn sich das Einberufungsermessen auf Null reduziert.**
- 3. Eine Pflicht zur Einberufung zur Eigentümerversammlung besteht, wenn ein Einberufungsgrund nach § 24 Abs. 1 oder Abs. 2 WEG vorliegt. Ist die Einberufung notwendig, kann sich das Ermessen zur Pflicht verdichten**
- 4. Einberufungsgrund ist das Erfordernis einer mindestens einmal im Jahr vorzunehmenden Einberufung zur Eigentümerversammlung gemäß § 24 Abs. 1 WEG. Die regelmäßige - gemäß § 24 Abs. 1 WEG mindestens einmal jährlich - Einberufung der Eigentümerversammlung ist Ausdruck ordnungsgemäßer Verwaltung.**
- 5. Die Corona-Pandemie als solche kann nicht als Grund einer mehrjährigen Aussetzung der Einberufung der Eigentümerversammlung herangezogen werden. Denn die Corona-Pandemie entbindet den Verwalter nicht generell von der Pflicht, Versammlungen durchzuführen. Im Grundsatz bleibt es dabei, dass Versammlungen einmal im Jahr durchzuführen sind.**

AG Bonn, Beschluss vom 27.02.2023; Az.: 211 C 57/21

### **Tenor:**

Die Kosten des Rechtsstreits werden der Beklagten auferlegt (§ 91a ZPO).

Der Streitwert wird auf 5.000,00 EUR festgesetzt.

### **Gründe:**

Die Parteien haben den Rechtsstreit in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt.

Gemäß § 91a ZPO konnte demnach durch Beschluss, der keiner mündlichen Verhandlung bedarf, über die Kosten des Verfahrens entschieden werden.

I.

Die Klägerin ist Eigentümerin von zwei Einheiten innerhalb der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft. In der Zeit von 2020 bis November 2022 wurde keine Eigentümerversammlung durchgeführt. Die Verwaltung wurde in den Jahren 2020 und 2021 mehrfach durch die Klägerin aufgefordert, eine Eigentümerversammlung durchzuführen. Eine mit Ladung vom 08.11.2021 vorgesehene Eigentümerversammlung am 09.12.2021 wurde aufgrund der Corona-Pandemie kurzfristig abgesagt. Die Versammlung sollte in einer Gaststätte stattfinden. Die Verwaltung hatte die Ladung zu dieser Eigentümerversammlung mit dem Hinweis versehen, dass die Verwaltung zum Ende des Jahres aufhört.

Zum Zeitpunkt der vorgesehenen Eigentümerversammlung vom 09.12.2021 traten in Nordrhein-Westfalen neue Corona-Regelungen in Kraft, nach welchen unter anderem der Zutritt zu Gastronomiebetrieben ausschließlich Geimpften und Genesenen erlaubt war. Da Ungeimpfte und Nichtgenesene von der persönlichen Teilnahme an der Versammlung ausgeschlossen gewesen wären, wurde die Versammlung vom 09.12.2021 abgesagt. Für diese Eigentümerversammlung waren alle durch die Klägerin begehrten streitgegenständlichen Tagesordnungspunkte auf die Tagesordnung gesetzt worden. Auf die der Klage als Anlage K1 beiliegenden streitgegenständlichen Tagesordnungspunkte wird Bezug genommen (Bl. 5 d.A.).

Infolge der Absage der für den 09.12.2021 vorgesehenen Versammlung hat die Klägerin gegenüber der Beklagten nicht gesondert die Einberufung einer neuen Versammlung eingefordert. Die nächste Eigentümerversammlung wurde sodann nach Ladung vom 10.10.2022 am 08.11.2022 durchgeführt. Hierbei wurden die seitens der Klägerin begehrten Tagesordnungspunkte auf die Tagesordnung gesetzt, über welche jeweils Beschlussfassungen erfolgten.

Das "Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVI D-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht" vom März 2020 enthält unter anderem temporäre Sonderregelungen im Wohnungseigentumsrecht, wonach ohne entsprechende Beschlüsse der zuletzt bestellte Verwalter im Amt bleibt und der aktuelle Wirtschaftsplan fort gilt. Diese zunächst bis Ende 2021 befristeten Regelungen wurden bis zum 31.08.2022 verlängert.

Die Klägerin ist der Ansicht, die Kosten des Rechtsstreits seien von der Beklagten zu tragen, da ohne ausreichende Begründung in den Jahren 2020, 2021 bis zum November 2022 keine Eigentümerversammlung durchgeführt worden sei. Die Corona-Pandemie könne hierfür nicht als Grund angeführt werden. Die Klägerin behauptet, die Verwaltung habe sich geweigert, die Eigentümerversammlung durchzuführen. Die Einberufung einer Eigentümerversammlung sei zur Klärung der Verwaltertätigkeit bzw. dessen Neuwahl erforderlich gewesen. Ebenso seien notwendige Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zu beschließen gewesen.

Mit Schriftsatz vom 30.12.2021, der Beklagten am 11.05.2022 zugestellt, hat die Klägerin Klage erhoben.

Ursprünglich hat die Klägerin beantragt, die Beklagte zu verurteilen, betreffend die WEG \_\_\_\_ eine Eigentümerversammlung mit den Tagesordnungspunkten aus beigefügter Anlage K1 einzuberufen und zu leiten. Nachdem die Eigentümerversammlung am 08.11.2022 unter Berücksichtigung der durch die Klägerin begehrten Tagesordnungspunkte einschließlich diesbezüglicher Beschlussfassungen durchgeführt worden ist, hat die Klägerin den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt. Mit Schreiben vom 06.02.2023 hat sich die Beklagte unter Verwahrung der Kostentragungslast der Erledigungserklärung angeschlossen.

Die Klägerin beantragt nunmehr sinngemäß,

die Kosten des Rechtsstreits der Beklagten aufzuerlegen.

Die Beklagte beantragt sinngemäß,

die Kosten des Rechtsstreits der Klägerin aufzuerlegen.

Die Beklagte behauptet, weder die Beklagte noch die Verwaltung noch die übrigen Eigentümer hätten die Einberufung oder Durchführung einer Eigentümerversammlung nach der Abladung der Versammlung vom 02.12.2021 und insbesondere auch nicht im Jahr 2022 verweigert, auch nicht bezüglich der Tagesordnungspunkte der Klägerin. Eine Gefahr der Verwalterlosigkeit habe aufgrund der bis zum 31.08.2022 geltenden Regelungen in der Coronaverordnung

nicht bestanden. Es sei zudem unzutreffend, dass notwendige und eilige Instandsetzungsmaßnahmen/Instandhaltungsmaßnahmen zu beschließen gewesen wären.

## II.

Nach dem bisherigen Vorbringen der Parteien bestehen an der ursprünglichen Berechtigung der Klageforderung in der Hauptsache keine Bedenken. Es war daher davon auszugehen, dass die beklagte Partei im Wesentlichen unterlegen wäre. Unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstands waren der Beklagten nach billigem Ermessen gemäß § 91a ZPO die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen.

1. Die Klägerin war aktivlegitimiert. Als Wohnungseigentümerin von Wohneinheiten innerhalb der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft kann ihr gegen die Beklagte grundsätzlich im Rahmen des Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung ein Anspruch auf Einberufung einer Eigentümerversammlung zustehen (vgl. LG Karlsruhe Beschluss vom 12.09.2022 - 11 T 17/22 = NJW-RR 2022, 1674, Rn. 22 beckonline ; vgl. zur Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung AG Berlin-Charlottenburg Schlussurteil v. 16.7.2009 - 74 C 25/09, BeckRS 2009, 27770, beckonline; vgl. bzgl. der Aufnahme von Punkten auf die Tagesordnung einer ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung OLG Frankfurt a.M., Besch. v. 18. 8. 2008 - 20 W 426/05 = NJW 2009, 300, beckonline). Ein auf ordnungsmäßigen Verwaltung i.S.v. § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG gerichteter Anspruch auf Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung ist begründet, wenn sich das Einberufungsermessen auf Null reduziert und der Verwalter einberufen muss (Schultzky in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz Kommentar, 7. Aufl. 2021, § 24 WEG, Rn. 4). Darüber hinaus kann eine Ermessensreduktion auf Null bezüglich der Einberufung zu einer ordentlichen Eigentümerversammlung grundsätzlich nicht ausgeschlossen sein. Für entsprechend hierauf gerichtete (Leistungs-)Klagen besteht in der Regel ein Rechtsschutzbedürfnis ungeachtet der alternativen Möglichkeit, im Wege einer Beschlussersetzungsklage gemäß § 44 Abs. 1 S. 2 WEG eine Ermächtigung zur Einberufung der Eigentümerversammlung durch den Verwaltungsbeirat oder durch einen ermächtigten Wohnungseigentümer herbeizuführen (vgl. LG Karlsruhe Beschluss vom 12.09.2022 - 11 T 17/22 = NJW-RR 2022, 1674, Rn. 24 beckonline). Entgegen der Auffassung der Beklagten musste die Klägerin also nicht entsprechend der Regelung in § 24 Abs. 3 WEG verfahren. Aufgrund des bestehenden Individualanspruchs war die Klägerin zudem nicht darauf angewiesen, entsprechend der Regelung in § 24 Abs. 2 WEG mit einem Viertel der Wohnungseigentümer die Einberufung der Versammlung zu verlangen.

2. Die Beklagte war passivlegitimiert, auch wenn die Einberufung selbst durch das zuständige Einberufungsorgan durchgeführt wird (Schultzky in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz Kommentar, 7. Aufl. 2021, § 24 WEG, Rn. 17a).

3. Der Klägerin stand ein Anspruch auf Einberufung der Eigentümerversammlung zu. Die Einberufung einer Eigentümerversammlung steht im Ermessen des Verwalters, der seinerseits an den Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung gebunden ist. Eine Pflicht zur Einberufung zur Eigentümerversammlung besteht allerdings dann, wenn ein Einberufungsgrund nach § 24 Abs. 1 oder Abs. 2 WEG vorliegt. Ist die Einberufung notwendig, kann sich das Ermessen zur Pflicht verdichten (Schultzy in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz Kommentar, 7. Aufl. 2021, § 24 WEG, Rn. 2).

a. Einberufungsgrund war vorliegend das Erfordernis einer mindestens einmal im Jahr vorzunehmenden Einberufung zur Eigentümerversammlung gemäß § 24 Abs. 1 WEG. Die regelmäßige - gemäß § 24 Abs. 1 WEG mindestens einmal jährlich - Einberufung der Eigentümerversammlung ist Ausdruck ordnungsgemäßer Verwaltung. Denn die Durchführung der Eigentümerversammlungen dient insbesondere dazu, eine ordnungsgemäße Verwaltung des Eigentums sicherzustellen (Schmidt, COVID-19, § 4 Wohnungseigentumsrecht Rn. 36, beckonline). Sie ist der zentrale Ort für Entscheidungen der Eigentümer, weshalb ein Anspruch auf Durchführung der Eigentümerversammlung besteht, soweit diese durchführbar ist (LG Frankfurt a. M., Beschl. v. 16.2.2021 - 2-13 T 97/20 = ZWE 2021, 372 Rn. 6, beckonline).

Da die Eigentümerversammlung zwei Jahre lang nicht durchgeführt wurde, bestand eine Pflicht zur Einberufung. Das bereits durch die Regelung in § 24 Abs. 1 WEG eingeschränkte Ermessen des Verwalters (Schultzy in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz Kommentar, 7. Aufl. 2021, § 24 WEG, Rn. 3) war nach zweijähriger Unterbrechung auf Null reduziert und ein Anspruch der Klägerin gemäß § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG begründet. Insoweit war Anlass zur Klageerhebung gegeben.

Dem Anspruch stand nicht entgegen, dass bereits vor Anhängigkeit der Klage eine Eigentümerversammlung im Juli 2022 vorgesehen war. Zum einen stand die tatsächliche Durchführung der Versammlung durch dieses Vorhaben nicht verbindlich fest. Zum anderen war zu berücksichtigen, dass angesichts des zweijährigen Ausfalls eine zeitnahe Einberufung angezeigt gewesen war. Die Versammlung wurde sodann entgegen des Vorhabens erst am 08.11.2022 durchgeführt. Die Einladung zur Eigentümerversammlung erfolgte am 10.10.2022. Der Umstand, dass die seitens der Klägerin begehrte Versammlung rund elf Monate später nach Absage der am 09.12.2021 vorgesehenen Versammlung durchgeführt wurde, war im Rahmen billigem Ermessen, hinsichtlich der getroffenen Kostenentscheidung zu berücksichtigen, da rund drei Jahre keine Eigentümerversammlung stattfand. Die Klage zur Durchsetzung des Anspruchs auf Einberufung der Eigentümerversammlung war insoweit geboten.

Dem steht nicht entgegen, dass die Klägerin nach der kurzfristigen Absage der am 09.12.2021 vorgesehenen Versammlung kein weiteres Mal gesondert die

Durchführung der Versammlung eingefordert hatte. Die Klägerin hat unstreitig durch mehrmalige Aufforderungen zur Einberufung der Eigentümerversammlung ihr Begehren auf Durchführung der Versammlung hinreichend zum Ausdruck gebracht, sodass eine erneute gesonderte Aufforderung entbehrlich war. Dass sich ihr Begehren nach Absage der Versammlung im Dezember 2021 und Ankündigung einer vorgesehenen Einberufung im Juli 2022 erledigt hätte, konnte nicht angenommen werden.

Auch die Einwendung der Beklagten, eine frühere Einberufung zur Versammlung im Jahre 2022 sei aufgrund der Abrechnung für das Jahr 2021 nicht möglich gewesen, greift nicht durch. Denn die Beklagte hätte angesichts des zweijährigen Ausfalls der Versammlung einen zeitnahen Termin im Jahre 2022 anberaumen müssen, um die ausgefallenen Sitzungen zu kompensieren. Angesichts der langen Ausfallzeit wären notfalls die Anberaumung mehrerer Versammlungen im Jahre 2022 geboten gewesen, sofern die Abrechnung 2021 erst zu einem späteren Zeitraum im Jahr 2022 hätte berücksichtigt werden können.

b. Dass die Durchführung der Versammlung im streitgegenständlichen Zeitraum nicht durchführbar war, ist durch die Beklagte nicht hinreichend dargelegt. Die Corona-Pandemie als solche kann nicht als Grund einer mehrjährigen Aussetzung der Einberufung der Eigentümerversammlung herangezogen werden. Denn die Corona-Pandemie entbindet den Verwalter nicht generell von der Pflicht, Versammlungen durchzuführen. Im Grundsatz bleibt es dabei, dass Versammlungen einmal im Jahr durchzuführen sind (LG Frankfurt a. M., Beschl. v. 16.2.2021 - 2-13 T 97/20 = ZWE 2021, 372 Rn. 6, beckonline). Sind Versammlungen nicht schlechthin verboten, sondern Beschränkungen unterworfen, kann und muss eine anstehende Versammlung einberufen werden (Greiner, in: ZWE 2020, 480, beckonline).

Ob der Verwalter zu einer Versammlung einladen muss, richtet sich danach, ob eine Einladung möglich ist.

Ist dies der Fall, ist die Versammlung durchzuführen (LG Frankfurt a. M., Beschl. v. 16.02.2021 - 2-13 T 97/20 = ZWE 2021, 372 Rn. 6, beckonline). Dass die Durchführung von Versammlungen im streitgegenständlichen Zeitraum unter Beachtung öffentlich-rechtlicher Beschränkungen bzw. Auflagen zur Eindämmung der Corona-Pandemie beispielsweise in angemieteten Ausweichräumlichkeiten und unter Beachtung von Hygienebestimmungen gänzlich unmöglich war, ist nicht ersichtlich (vgl. zu möglichen Anforderungen an Versammlungen in Zeiten der Corona-Pandemie Schmidt, COVID-19, § 4 Wohnungseigentumsrecht Rn. 20, beckonline). Zwar gab es während der Pandemie Hochzeiten, wie im Frühjahr 2020 oder im Winter 2020/2021, in denen die Durchführung einer Versammlung wohl unmöglich gewesen war. Daneben gab es aber auch Zeiten in den Jahren 2020 und 2021, beispielsweise im Herbst 2020, als Schulen und Geschäfte vollständig geöffnet waren, Versammlungen unter Beachtung entsprechender Vorkehrungen und coronaspezifischen Rahmenbedingungen einzuberufen und durchzuführen (LG

Frankfurt a. M., Beschl. v. 16.2.2021 - 2-13 T 97/20 = ZWE 2021, 372 Rn. 7, beckonline).

Dass im Dezember 2021 die Durchführung der vorgesehenen Versammlung in einer Gaststätte nicht möglich war, stellt für sich genommen keine Rechtfertigung dar, die vorgesehene Versammlung erst rund elf Monate später durchzuführen. Vielmehr hätte die Verwaltung alternative Veranstaltungsorte und insbesondere aufgrund der vorherigen Ausfallzeit von zwei Jahren die Möglichkeit einer zeitnahe Ersatzveranstaltung prüfen müssen.

Inwieweit eine Durchführung durch Teilnahme der Eigentümer durch elektronische Kommunikation ohne Anwesenheit am Ort der Versammlung gemäß § 23 Abs. 1 WEG möglich gewesen wäre, kann angesichts weiterer denkbarer im Rahmen der Pandemiebestimmungen konformer Versammlungsmöglichkeiten dahinstehen. Hinsichtlich etwaiger Möglichkeiten zur Durchführung der Versammlung in Zeiten der Corona-Pandemie wird auf die oben stehenden Ausführungen einschließlich Literaturverweis Bezug genommen.

c. In Anbetracht der mit der mehrjährigen Aussetzung der Eigentümerversammlung verbundenen Pflichtverletzung der in § 24 Abs. 1 WEG vorgesehenen jährlichen Einberufung, kann dahinstehen, ob darüber hinaus eine Einberufung auch unter den Voraussetzungen einer außerordentlichen Einberufung hätte erfolgen müssen - beispielsweise aufgrund notwendiger und eiliger Instandsetzungsmaßnahmen/Instandhaltungsmaßnahmen oder aufgrund einer erforderlichen Klärung der Besetzung der Verwaltung.