

---

**Datum:** 28.05.2020  
**Gericht:** Amtsgericht Dortmund  
**Spruchkörper:** 514  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 514 C 84/20  
**ECLI:** ECLI:DE:AGDO:2020:0528.514C84.20.00

---

**Tenor:**

1. Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung wird zurückgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits haben die Kläger zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des jeweils zu vollstreckenden Betrags.
4. Der Streitwert wird auf bis zu 15.500 EUR festgesetzt.

---

**Tatbestand:**

Die Parteien bilden die WEG S. Str. 199, 201, 203, 205 sowie 207 in 44369 Dortmund, welche von der Beigeladenen verwaltet wird. Am 14.05.2020 fand eine Eigentümerversammlung statt. Unter dem Tagesordnungspunkt 2 wurde eine Sanierung der Außenfassaden inklusive der Außenflächen der Garagen beschlossen. Diese Beschlussfassung greifen die Verfügungskläger mit einer anhängig gemachten Beschlussanfechtungsklage an. Mit dem vorliegenden Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung beantragen die Verfügungskläger die Außervollzugsetzung der gefassten Beschlüsse.

Die Verfügungskläger sind der Ansicht, dass die Beschlüsse schon deshalb aufzuheben seien, da die Versammlung aufgrund der Corona-Pandemie zur Unzeit stattfand. Die Verfügungskläger behaupten zudem, dass hier Malerarbeiten durchgeführt werden sollen, ohne dass zunächst gravierende Schäden an der Hausfassade untersucht und beseitigt würden.

Die Verfügungskläger beantragen sinngemäß die Außervollzugsetzung der unter TOP 2 der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse über die Sanierung der Außenfassaden und

1

2

3

4

Flächen inklusive der Außenflächen der Garagen bei Meidung eines Ordnungsgeldes, ersatzweise Ordnungshaft.

Die Verfügungsbeklagten beantragen, den Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zurückzuweisen. 5

Die Verfügungsbeklagten sind der Ansicht, dass es der begehrten einstweiligen Verfügung sowohl am Verfügungsanspruch als auch am Verfügungsgrund fehle. Die gefassten Beschlüsse seien rechtmäßig. Die Abhaltung der Eigentümerversammlung sei öffentlich-rechtlich zulässig gewesen. Die gefassten Beschlüsse entsprechen auch ordnungsgemäßer Verwaltung. 6

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen sowie die protokollierten Erklärungen Bezug genommen. 7

### **Entscheidungsgründe:** 8

Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung ist zulässig, hat in der Sache jedoch keinen Erfolg. Ein Verfügungsgrund liegt bei dem Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung im Hinblick auf die Aussetzung gefasster Beschlüsse der Eigentümerversammlung nur vor, wenn dem Anfechtenden bei Abwägung der widerstreitenden Belange unter Würdigung des prinzipiellen Vorgangs der gesetzlichen Wirksamkeitsanordnung (vgl. § 23 Abs. 4 WEG) ein Abwarten einer rechtskräftigen Hauptsacheentscheidung nicht zumutbar ist. Von einem überwiegenden Anfechtungsinteresse ist auszugehen, wenn ohne Eilrechtsschutz die Besorgnis irreversibler Schäden besteht oder jedenfalls bei unstreitiger Sach- und klarer Rechtslage die Fehlerhaftigkeit des Beschlusses offenkundig ist (Roth in: Bärmann, WEG, 14. Aufl. 2018, § 46 Rdnr. 156, 158). Irreversible Schäden sind vorliegend nicht zu befürchten. Bauliche Veränderungen können, soweit die Beschlussfassung rechtskräftig für ungültig erklärt wird, grundsätzlich rückgängig gemacht werden. Auch ist eine offensichtliche Fehlerhaftigkeit des Beschlusses vorliegend nicht anzunehmen. Ein unmittelbarer Verstoß gegen die Corona-Schutzverordnung (Verordnung zum Schutz von Neuinfizierungen mit dem Coronavirus SARS-CoV-2) in der ab dem 11. Mai 2020 gültigen Fassung liegt nicht vor. Denn gemäß § 13 Abs. 3 dieser Verordnung sind Sitzungen von rechtlich vorgesehenen Gremien privatrechtlicher Gemeinschaften, zu denen unzweifelhaft auch Eigentümerversammlungen einer Wohnungseigentümergeinschaft gehören, erlaubt. Dort sind sodann Vorkehrungen zur Hygiene, zur Steuerung des Zutritts und zur Gewährung eines Mindestabstands von 1,5 m zwischen Personen sicherzustellen. Es blieb im Termin zur mündlichen Verhandlung am 28.05.2020 unstreitig, dass lediglich 7 Personen an der Eigentümerversammlung teilgenommen haben und der Versammlungsraum eine Größe von 100 qm aufweist. Je nach Berechnungsmethode (Kreisfläche oder Quadratfläche) sind pro Person zwischen 7 und 9 qm Platz vorzuhalten, um die geforderten Mindestabstände in jede Richtung zu gewähren. Diese Abstände wurden vorliegend eingehalten. Ob die Einberufung einer Eigentümerversammlung, zu der potenziell mehr Eigentümer hätten erscheinen können, als an Kapazität im Versammlungsraum vorhanden war, einen Einberufungsmangel darstellt, der – ggf. nur – bei fehlender Widerlegung der Kausalitätsvermutung zu einer Ungültigerklärung des Beschlusses führt, ist eine abschließend noch nicht beantwortete Rechtsfrage, die zumindest streitig beurteilt werden kann. Somit liegt kein bei unstreitiger Sach- und klarer Rechtslage offenkundig fehlerhafter Beschluss vor, so dass ein Verfügungsgrund zumindest nicht zu bejahen ist. Demnach überwiegt vorliegend das Vollzugsinteresse, sodass der Antrag auf Erlass der einstweiligen Verfügung zurückzuweisen ist. 9

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 709 ZPO.

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 49 a GKG. 11

**Rechtsbehelfsbelehrung:** 12

A. 13

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 14

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 15

2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 16

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Dortmund, Kaiserstr. 34, 44135 Dortmund, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten. 17

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Dortmund zu begründen. 18

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Dortmund durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein. 19

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 20

B. 21

Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Dortmund statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Dortmund, Gerichtsstraße 22, 44135 Dortmund, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden. 22

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. 23