

Titel:

Betretungsrecht trotz Corona-Pandemie

Normenketten:

WEG § 14 Nr. 4, § 27 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Nr. 2

ZPO § 945

Leitsatz:

Besteht Gefahr im Verzug - hier ein Wassereintritt - ist auch in der Corona-Pandemie Zutritt zur Wohnung zu gewähren. Dieser Anspruch kann auch im Wege einstweiliger Verfügung durchgesetzt werden. (Rn. 4 – 5) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Betretungsrecht, Wohnungseigentümer, Duldungspflicht, Corona-Pandemie, Gemeinschaftseigentum, Instandsetzung

Fundstellen:

LSK 2020, 9559

BeckRS 2020, 9559

ZMR 2020, 444

Tenor

1. Der Antragsgegner wird verpflichtet, der Verwalterin sowie den von der Antragstellerin beauftragten Handwerkern den Zutritt zu seiner Wohnung Nr. 48 laut Aufteilungsplan im I. OG des Gebäudes ..., zu gewähren, und ferner, bei Meidung eines für jeden Fall der Zuwiderhandlung fälligen Ordnungsgeldes bis zu 250.000,00 EUR, ersatz- oder wahlweise Ordnungshaft bis zu sechs Monaten, in seiner Wohnung die Untersuchungen und Instandsetzungsarbeiten zu dulden, die erforderlich und geeignet sind, um die Ursache(n) für die Wassereintritte in die darunterliegende Einheit im EG fachgerecht zu beseitigen.

2. Es ist dem Gerichtsvollzieher gestattet, die Wohnung des Antragsgegners mit der Nr. 48 laut Aufteilungsplan im I. OG des Gebäudes ..., zum Zwecke der Vollstreckung von Ziff. 1. zwangsweise zu öffnen.

3. Der Antragsgegner hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

4. Der Streitwert wird auf 5.000,00 € festgesetzt.

1. Mit dem Beschluss sind zuzustellen: Antragschrift vom 24.03.2020 eidesstattliche Versicherungen von ... vom 23.03.20120 und ... vom 20.03.2020

Gründe

I.

1

Wegen des Sachverhaltes wird auf die Antragschrift vom 24.03.2020 sowie die damit vorgelegten Unterlagen Bezug genommen.

II.

2

1. Die Prozessführungsbefugnis der Verwalterin folgt aus §§ 27 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Nr. 2 WEG, 9 Abs. 4 der Gemeinschaftsordnung.

3

2. Der den übrigen Wohnungseigentümern zustehende, von der Klägerin als Verband gem. § 10 Abs. 6 S. 3 Alt. 1 WEG auszuübende Verfügungsanspruch folgt aus § 5 Abs. 6 der Gemeinschaftsordnung sowie aus §

14 Nr. 4 WEG. Danach ist der Antragsgegner verpflichtet, Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren und Instandsetzungsarbeiten in seiner Wohnung zu dulden, da dies zum Zwecke der Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum zwingend erforderlich und unausweichlich ist.

4

3. Auch der für den Erlass einer einstweiligen Verfügung erforderliche Verfügungsgrund, d.h. die besondere Eilbedürftigkeit, ist gegeben, ein Zuwarten auf eine Entscheidung in der Hauptsache ist wegen der damit einhergehenden Nachteile für den Antragsteller unzumutbar, da in der Einheit im EG nach wie vor das Wasser an Wänden und Decken herunter läuft, und Deckenplatten von der abgehängten Decke auf den Boden fallen. Es besteht insoweit Gefahr im Verzug.

5

4. Die Duldungspflicht des Antragsgegners besteht trotz der gegenwärtigen Pandemie. Mit Maßnahmen gegen das laufende Wasser kann nicht zugewartet werden, bis sich die gegenwärtige Lage bessert. Ein sofortiges Einschreiten ist erforderlich, um Schäden an Leib, Leben, Gesundheit und der Bausubstanz zu verhindern und einen reibungslosen Geschäftsbetrieb im Supermarkt zu gewährleisten. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem Supermarkt um einen systemrelevanten Betrieb handelt, und den Bedenken des Antragsgegners durch Schutzvorkehrungen beim Betreten der Wohnung und der Ausführung der Arbeiten Rechnung getragen werden kann.

III.

6

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO, die Streitwertfestsetzung aus §§ 49 a, 53 Abs. 1 Nr. 1, 63 Abs. 2 GKG, 3 ZPO.