



»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [274]

ETV in Zeiten der Pandemie?

1. Die Covid-19-Pandemie rechtfertigt keine Beschränkung der Personenanzahl auf einer Eigentümerversammlung auf einen Wert unterhalb der teilnahmeberechtigten Eigentümer.

2. Spricht die Einladung zu einer Versammlung ohne ausreichende Rechtfertigung eine solche Beschränkung aus, so sind die auf der Versammlung getroffenen Beschlüsse wegen Eingriffs in den Kernbereich des Wohnungseigentums nichtig.

AG Kassel, Urteil vom 27.08.2020, 800 C 2563/20 (nicht rechtskräftig)

Der Fall:

Eine WEG umfasst 13 Eigentumseinheiten, die im Eigentum von 11 Personen stehen. Mit Schreiben vom 06.07.2020 lud die Verwaltung zur Eigentümerversammlung auf den 22.07.2020 ein. In dem Einladungsschreiben ergingen folgende Hinweise:

„Aufgrund der Größe der Sitzungsräume muss die Anzahl der anwesenden Eigentümer dieser Versammlung beschränkt werden (10 Personen inkl. Verwalter). Erteilen Sie deshalb möglichst dem Verwaltungsbeirat oder der Verwaltung die Vollmacht für die Teilnahme an der Versammlung. [...]“

Der Verwalter behält sich vor, die Versammlung nicht durchzuführen, sofern die Höchstzahl der Anwesenden überschritten wird und keine einvernehmliche Regelung am Versammlungstag dazu getroffen werden kann.“

In der Versammlung erfolgte zum TOP 9 eine Beschlussfassung über den Anstrich der Gebäudefassade inklusive Algen-schutz. Neben der Beschlussanfechtung

zu TOP 9 beantragte die Klägerin eine einstweilige Verfügung, damit dieser Beschluss nicht umgesetzt wird.

Das Problem:

Eigentümerversammlung zu COVID 19-Zeiten sind für Verwaltungen kein einfaches Thema. Insoweit war interessant, wie das AG Kassel den Sachverhalt beurteilt und Hinweise für eine optimale Durchführung erteilt.

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Antragstellerin kam mit Ihrem Antrag durch, denn der Beschluss zu TOP 9 sei voraussichtlich nichtig.

Nach Ansicht des AG Kassel wird hier in den Kernbereich des Wohnungseigentums eingegriffen. Das Teilnahmerecht und das Stimmrecht eines Wohnungseigentümers dürfen nur in ganz engen Grenzen eingeschränkt werden.

So ein Fall liege hier nicht vor. Die Möglichkeit einer Vertretung ändere daran nichts. Denn ein Wohnungseigentümer könne nicht gezwungen werden, einen Vertreter zu nehmen, da auch das Recht zur persönlichen Teilnahme zum Kernbereich zähle. Auch die Corona-Pandemie rechtfertige schließlich kein anderes Ergebnis.

Ein Verbot Eigentümerversammlungen abzuhalten, gab es zum Zeitpunkt der Versammlung nicht mehr.

Die Fassade müsse zwar repariert werden. Es handelt sich aber nicht um einen dringenden Fall und selbst wenn ein dringender Fall vorliegen würde, hätte ein größerer Raum angemietet werden müssen.

Praxis-Tipp:

Die Entscheidung macht es den Verwaltern und Wohnungseigentümern nicht einfacher. Richtig ist zwar, dass kein Versammlungsverbot bestand, allerdings stellen sich in der Praxis trotzdem einige Fragen:

1. Welches gesundheitliche Risiko muss ein Verwalter eingehen (gerade auch in Hinblick auf die Gesundheit der Mitarbeiter und Eigentümer – Stichwort: Risikopatienten) unabhängig von den Verordnungen der einzelnen Bundesländer?

2. Im vorliegenden Fall war die WEG relativ „klein“. Der Hinweis, dass ein „größerer Raum“ angemietet werden soll, ist zwar schön, wird bei den WEG – je nach Kostenaufwand der Anmietung – ebenfalls zu Diskussionen führen (Wo ist die Grenze?)

Fazit: M. E wäre es sinnvoll gewesen, wenn der Gesetzgeber klare Vorgaben zum Thema Eigentümerversammlung während der Pandemie gemacht hätte. Die Möglichkeit gab es im März 2020 als bereits gesetzliche Ergänzungen zum WEG erfolgt sind. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ