

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0283]

Eigentümerversammlung ohne Eigentümer?

1. Beschlüsse einer Eigentümerversammlung sind nichtig, wenn sie in den Kernbereich des Wohnungseigentums eingreifen. Zum Kernbereich des Wohnungseigentums gehört das Recht der Wohnungseigentümer, an der Eigentümerversammlung teilzunehmen.

2. Wird in der Einladung zu einer Eigentümerversammlung im Büro des Verwalters darauf hingewiesen, dass die Versammlung im „Vollmachtsverfahren“ stattfinden soll, das Büro des Verwalters für Publikumsverkehr geschlossen ist und vom persönlichen Erscheinen Abstand genommen werden soll, stellt sich dies als Ausladung der Eigentümer dar.

3. Diese Form der Einladung verletzt die Wohnungseigentümer im Kernbereich ihrer Rechte, nämlich dem Recht auf Teilnahme an der Eigentümerversammlung und Ausübung des Stimmrechts.

4. Zwar können die Wohnungseigentümer schriftlich ihr Stimmrecht ausüben. Eine Auseinandersetzung und Diskussion über die verschiedenen Beschlussanträge – was der Wesensinhalt einer Eigentümerversammlung ist - kann indes nicht stattfinden.

AG Lemgo, Urteil vom 24.08.2020
Az. 16 C 10/20

Der Fall:

Der Verwalter lud am 06.05.2020 zur „Eigentümerversammlung im Vollmachtsverfahren“ am 21.05.2020 in sein Büro ein. In der Einladung wurde darauf hingewiesen, dass wegen der Corona-Pandemie das Büro für den Publikumsverkehr geschlossen sei und Eigentümerversammlungen mit persönlicher Anwesenheit

wegen der Kontaktsperre nicht stattfinden könnten. Die Wohnungseigentümer wurden aufgefordert, dem Verwalter Vollmacht zu erteilen und auf einem beigefügten Protokoll ihre Abstimmungswünsche anzukreuzen.

In dem Einladungsschreiben stand weiter: „Bitte erscheinen Sie nicht persönlich zur Eigentümerversammlung.“

Das Problem:

Erneut musste ein Gericht entscheiden, ob Verwaltungen zu Zeiten der CORONA-Pandemie den Kreis der persönlich anwesenden Versammlungsteilnehmer einschränken können, um das Infektionsrisiko zu senken.

Die Entscheidung des Gerichts:

Die in der Eigentümerversammlung gefassten bzw. abgelehnten Beschlüsse sind nichtig (§ 23 Abs. 4 Satz 1 WEG).

Diese Form der Einladung verletzt die Wohnungseigentümer im Kernbereich ihrer Rechte, nämlich dem Recht auf Teilnahme an der Eigentümerversammlung und Ausübung des Stimmrechts.

Die Durchführung einer Eigentümerversammlung ausschließlich durch den mit Vollmachten versehenen Verwalter war auch nicht etwa aufgrund der coronabedingten Einschränkungen gerechtfertigt.

Zum einen hätte am 21.05.2020 eine Eigentümerversammlung unter Anwesenheit sämtlicher Wohnungseigentümer stattfinden können. Nach § 1 Abs. 2 Nr. 5 der CoronaschutzVO NRW in der Fassung vom 08.05.2020, in Kraft seit dem 11.05.2020, war ein Treffen von maximal 10 Personen

zulässig. Gegebenenfalls hätte ein ausreichend großer Versammlungsraum ausgewählt werden müssen.

Praxis-Tipp:

Das AG Lemgo schließt sich dem AG Kassel (Urteil vom 27.08.2020, Az.800 C 2563/20) an, wonach „Vertreterversammlungen“ oder „Vollmachtsversammlungen“ dazu führen, dass die dort gefassten Beschlüsse nichtig sind. Wichtig ist, dass durch die Formulierungen im Einladungsschreiben nicht der Eindruck entsteht, dass die Eigentümer nicht persönlich an der Eigentümerversammlung teilnehmen dürfen.

Sinnvolle Tipps sind an dieser Stelle schwierig. Das Thema Eigentümerversammlung bleibt für Verwalter und Wohnungseigentümer nicht einfach, denn unabhängig von öffentlich-rechtlichen Vorschriften muss stets abgewogen werden, ob die Abstände und Hygienevorschriften eingehalten werden können bzw. möglicherweise auch Risikogruppen besonders geschützt werden müssen. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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