

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [290]

CORONA und Teilnahme an der Eigentümerversammlung

Der Fall:

In der Entscheidungsbesprechung aus September 2020 (Nr. 274) hatten wir auf das Urteil des AG Kassel (Urteil vom 27.08.2020, 800 C 2563/20) hingewiesen, wonach der Verwalter eine WEG mit 11 Eigentümern wie folgt zur Eigentümerversammlung eingeladen hatte:

„Aufgrund der Größe der Sitzungsräume muss die Anzahl der anwesenden Eigentümer bei 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.“

Ein Beschluss dieser Versammlung wurde angefochten. Das AG Kassel hatte dem Antrag damals stattgegeben, da der Beschluss nichtig sei, denn aus der Einladung ergebe sich, dass zwei Eigentümer nicht persönlich teilnehmen konnten, dies sei auch in der Corona-Pandemie ein nicht hinnehmbarer Eingriff in den Kernbereich der Mitgliedschaftsrechte der Eigentümer.

In der Berufungsinstanz durfte sich das LG Frankfurt/Main (Urteil vom 17.12.2020), Az. 2-13 S 108/20 mit dem Fall weiter auseinandersetzen.

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Berufung hat Erfolg.

Jeder Wohnungseigentümer hat - auch während der COVID-19-Pandemie - das Recht, an Eigentümerversammlungen

persönlich teilzunehmen, um so durch Beiträge Einfluss auf die Willensbildung der Wohnungseigentümer zu nehmen.

Allerdings kommt bei schwerwiegenden Verstößen gegen elementare Mitgliedschaftsrechte der Wohnungseigentümer eine Beschlussnichtigkeit, nicht bloß Anfechtbarkeit in Betracht.

Ein solcher Verstoß liegt im vorliegenden Fall allerdings nicht vor, die Einladung ist nicht zu beanstanden.

Die Wohnungseigentümer sind durch die konkrete Formulierung der Einladung nicht gleichsam ausgeladen worden.

Denn Aufgabe des Verwalters ist es, durch die Wahl von Ort und Zeit eine ordnungsgemäße Durchführung der Eigentümerversammlung zu ermöglichen.

Dabei muss er die Abstandsgebote und Hygienevorschriften einhalten und auch die zu erwartende Teilnehmerzahl als sachgerechte Ermessenskriterien bei der Auswahl des Versammlungsorts berücksichtigen und darf auch Vertretungsmöglichkeiten aktiv bewerben.

Der Verwalter muss also nicht einen großen (und teuren) Saal anmieten, der sämtliche Eigentümer fasst. Unzulässig wäre es allerdings, Teilnehmern den Zugang zum Saal zu verweigern, wenn die Kapazität erschöpft ist. Das wird mit der Einladung hier aber nicht angekündigt.

Der Verwalter ist auch berechtigt, darauf hinzuweisen, dass im schlimmsten Fall die Eigentümerversammlung wieder abgesagt werden muss, sofern die Voraussetzungen zur ordnungsmäßigen Durchführung nicht mehr gegeben sind.

Praxis-Tipp:

Die Entscheidung hat erheblichen Einfluss auf die Praxis:

Verwalter dürfen in der Einladung Vertretungsmöglichkeiten bewerben und sich bei der Größe des gebuchten Versammlungssaals an der zu erwartenden Teilnehmerzahl orientieren. Nicht durchführbare Wohnungseigentümerversammlungen können vom Verwalter auch wieder abgesagt werden. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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