

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [333]

Beschlüsse der Ein-Mann-Versammlung nichtig oder anfechtbar?

Dem berechtigten Anliegen der Eigentümer, ihre WEG-Angelegenheiten auch in der Corona-Pandemie durch Beschluss zu regeln, und dem entgegenstehenden berechtigten Anliegen einzelner Eigentümer, dass Mehrheitsbeschlüsse nur nach ordnungsgemäßer Durchführung einer Eigentümerversammlung mit entsprechenden Diskussions- und Abstimmungsmöglichkeiten wirksam gefasst werden können, wird dadurch Rechnung getragen, dass die Beschlüsse einer sog. „Ein-Mann-Versammlung“ nicht als nichtig angesehen werden, sondern nur als anfechtbar.

AG Augsburg, Urt. v. 30.09.2021
Az. 31 C 2231/20; IMR 2021, 512

Der Fall:

Die Parteien streiten um verschiedene Beschlüsse einer Eigentümerversammlung, welche im Frühjahr 2020 stattfand. Zum damaligen Zeitpunkt war die Durchführung von Eigentümerversammlungen aufgrund bestimmter CORONA-Regeln verboten.

In dem Ladungsschreiben des Verwalters wurde darauf hingewiesen, dass kein Eigentümer persönlich auf der Versammlung erscheinen darf. Jeder Eigentümer müsse daher eine Vollmacht mit entsprechender Weisung für die Abstimmung erteilen (..).

Das Problem:

Bisher gibt es zahlreiche Gerichtsentscheidungen, die von einer Nichtigkeit der Beschlüsse ausgehen, wenn die Wohnungseigentümer in ihren Kernrechten (z. B. Verbot des persönlichen Erscheinens) beeinträchtigt werden und/oder die WEG reine Vertreterversammlungen oder Ein-Mann-Versammlungen durchführt.

Interessant war daher die Frage, ob das AG Augsburg dies ebenso sieht oder lediglich von einer Anfechtbarkeit der Beschlüsse ausgeht.

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Beschlüsse wurden zwar für ungültig erklärt, dennoch wies das Gericht darauf hin, dass es nicht von einer Nichtigkeit ausgehe, sondern nur von der bloßen Anfechtbarkeit.

Es begründet dies mit dem grundsätzlichen Bedürfnis der Wohnungseigentümer, trotz der massiven Einschränkungen und Versammlungsverbote, die durch COVID-19 bestehen, ihre Angelegenheit durch Beschluss zu regeln.

Den Beteiligten stehen neben der Eigentümerversammlung auch keine weiteren geeigneten Mittel zu, denn ein Umlaufbeschluss bedarf stets der Allstimmigkeit, die in der Praxis schwierig zu erreichen sei.

Deshalb wägte das Gericht die berechtigten Anliegen der Eigentümer auf angemessene Selbstverwaltung in Zeiten der Pandemie mit dem Recht auf präsen- te Diskussion und Abstimmung ab.

Praxis-Tipp:

Eine der ersten Entscheidungen, die nicht von einer Nichtigkeit, sondern Anfechtbarkeit, der Beschlüsse ausgeht. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Rechtsprechung diesbezüglich entwickeln wird.

Aktuell wurden die Vorschriften in den einzelnen Bundesländer erneut massiv verschärft (z. B. 2G in Gaststätten).

Es stellt sich nun die Frage, ob Eigentümerversammlungen unter diesen Bedingungen durchgeführt werden dürfen oder ob die 2G-Regel einen Eingriff in den Kernbereich der nichtgeimpften Wohnungseigentümer darstellt.

Eine Gerichtsentscheidung gibt es hierzu noch nicht, aber - wie soll es auch anders sein - es existieren unterschiedliche Auffassungen, die weder den Verwaltern noch den Wohnungseigentümern helfen.

Es wäre sinnvoll, wenn die Bundes- oder Landesregierungen zukünftig daran denken, dass wir ca. 9,5 Millionen Eigentumswohnungen in Deutschland haben.

Der VDIV Deutschland rät aktuell davon ab, Eigentümerversammlung unter 2G-Bedingungen durchzuführen. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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