

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [364]

Eigentümerversammlung und 3-G-Regeln; Änderung der Kostenverteilung

1. Eine Einladung zur Eigentümerversammlung unter Hinweis auf die 3-G-Regelungen, ist nicht zu beanstanden.
2. Eine vom Gesetz abweichende Kostenverteilung bei gezielten Beschädigungen ist nicht zu beanstanden.

LG Bremen, Beschluss vom 14.07.2022
– 4 S 93/22

Der Fall:

Die Einladung zur Eigentümerversammlung vom 6.12.2021 enthält folgende Hinweise:

„Da noch immer nicht absehbar ist, wann Präsenzveranstaltungen wieder gefahrlos und mit geringem Gesundheitsrisiko möglich sind, beschränken wir uns erneut auf die aus unserer Sicht per Vollmacht möglichen zu entscheidenden Tagesordnungspunkte. Die übrigen notwendigen noch zu beschließenden Punkte wollen wir gern separat auf der kommenden Eigentümerversammlung, die dann hoffentlich gefahrlos als Präsenzveranstaltung möglich ist, besprechen und beschließen. (...).

Sollten Miteigentümer an der Versammlung zwingend teilnehmen wollen, weisen wir auf die Einhaltung der 3-G-Regelungen hin und bitten darum, mit maximal 1 Person anwesend zu sein. Wir möchten uns und unsere Kunden vor möglichen gesundheitlichen Risiken weitgehend schützen. Beachten Sie, dass wir kein Hygienekonzept umsetzen können, Desinfektionsstationen nicht vorhanden sind und die Versammlung mit Mundschutz stattfindet.“

Auf dieser Versammlung wurde beschlossen, dass die Erhaltungskosten für Briefkästen und Kellertüren der jeweilige Sondereigentümer trägt.

Das Problem:

Sind die gefassten Beschlüsse wegen eines Ladungsmangels (Eingriff in den Kernbereich des Wohnungseigentums) nichtig oder zumindest für ungültig zu erklären? Durfte die Kostenverteilung so beschlossen werden?

Die Entscheidung des Gerichts:

1. Es ist nicht ersichtlich, dass den Wohnungseigentümern durch die Form der Ladung eine Teilnahme an der Eigentümerversammlung im Ergebnis verwehrt geblieben ist. Die Formulierung der Hinweise zur Einladung ist im Hinblick auf die Corona-Pandemie und den damit einhergehenden Maßnahmen und Kontakteinschränkungen nicht zu beanstanden. Aus der Formulierung „Sollten Miteigentümer an der Versammlung zwingend teilnehmen wollen, weisen wir auf die Einhaltung der 3-G-Regelung hin und bitten darum, mit maximal 1 Person anwesend zu sein“ geht vielmehr eindeutig und unmissverständlich hervor, dass eine persönliche Teilnahme an der Versammlung möglich ist.

2. Wollen die Wohnungseigentümer einen Umlageschlüssel ändern, ist ihnen auf Grund des Selbstorganisationsrechts ein weites Ermessen eingeräumt. Die Wohnungseigentümer dürfen danach jeden Umlageschlüssel wählen, der den Interessen aller und den Interessen einzelner Wohnungseigentümer angemessen ist und nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt. Dies bedeutet, dass sowohl das „Ob“ als auch das „Wie“ einer Änderung nicht willkürlich sein dürfen (vgl. Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 16 Rn. 68).

Hintergrund für die Umlegung der Kosten ist, dass in der Vergangenheit das Schloss

der vom Kläger genutzten Kellertür und des von ihm genutzten Briefkastens mit Sekundenkleber unbrauchbar gemacht wurden. Die Schlösser oder Briefkästen der anderen Eigentümer waren hiervon zu keinem Zeitpunkt betroffen.

Es ist ein nachvollziehbarer Gesichtspunkt für die Umverteilung von Kosten, wenn die Gemeinschaft nicht für die Instandsetzungskosten (jetzt: Erhaltungskosten) aufkommen will, die dadurch entstehen, dass widerrechtlich gezielt nur Schlösser unbrauchbar gemacht werden, die ausschließlich ein bestimmter Miteigentümer nutzt.

Praxis-Tipp:

Der Verwalter hat hier alles richtig gemacht.

Seine Hinweise zur trotz Pandemie möglichen Präsenzveranstaltung waren zutreffend. Das Abraten vom persönlichen Erscheinen in der Versammlung stellt hier keine verbotene faktische Ausladung dar. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht