

Können oder müssen derzeit Eigentümerversammlungen abgehalten werden?

Aufgrund des zur Eindämmung der Coronavirus-Pandemie über Deutschland verhängten Teil-Lockdowns, der voraussichtlich bis 10. Januar 2021 fortgesetzt werden soll, stellt sich für Verwalterinnen und Verwalter von Wohnungseigentümergeinschaften die Frage, ob Eigentümerversammlungen aktuell überhaupt durchgeführt werden können.

Leider ist festzustellen, dass die von Bund, Ländern und Kommunen getroffenen Maßnahmen äußerst uneinheitlich sind, was indes auch den jeweils stark unterschiedlichen Verhältnissen vor Ort geschuldet ist.

So sehen die jeweiligen Corona-Schutzverordnungen von Bundesland zu Bundesland stark unterschiedliche Regelungen vor, welche zudem vielfach mangelhaft formuliert sind und nicht ohne weiteres erkennen lassen, ob sie sich auf Eigentümerversammlungen beziehen oder nicht. Für Wohnungseigentümer, Verwaltungsbeiräte und Verwalter besteht daher eine erhebliche Unsicherheit, wie mit der bestehenden Situation umzugehen ist.

Die nachfolgende Zusammenstellung soll einen kompakten Überblick über die derzeit in den einzelnen Bundesländern geltenden Regelungen und deren Auslegung geben.

Beachten Sie bitte, dass die sich ergebenden Fragen naturgemäß noch nicht abschließend geklärt sind und sich erfahrungsgemäß äußerst kurzfristig Änderungen der Verordnungslage ergeben können, im Zweifel jeder Fall einzeln betrachtet werden muss und dass daher keine allgemeingültigen Handlungsempfehlungen gegeben werden können.

Bitte berücksichtigen Sie auch, dass die für den jeweiligen Ort der Wohnanlage bzw. den Ort der Eigentümerversammlung zuständige Kommunalbehörde berechtigt ist, sog. Allgemeinverfügungen zu erlassen, durch welche die landesrechtlichen Vorschriften konkretisiert und sogar verschärft werden können. Es wird daher dringend empfohlen, sich jeweils tagesaktuell über das Internet oder durch Rücksprache mit der jeweils zuständigen Behörde zu informieren.

1. Wohnungseigentumsrechtliche Rahmenbedingungen

Gem. § 24 Abs. 1 WEG ist der Verwalter verpflichtet, zumindest einmal im Jahr eine Eigentümerversammlung abzuhalten. Weigert sich der Verwalter pflichtwidrig, eine Eigentümerversammlung abzuhalten, kann er gem. § 24 Abs. 2 WEG hierzu verpflichtet und notfalls auch gerichtlich in Anspruch genommen werden. Gem. § 24 Abs. 3 WEG besteht in solchen Fällen zudem eine ersatzweise Einladungsbefugnis der Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats bzw. dessen Stellvertreters.

a) Kein Ermessensspielraum des Verwalters bei behördlicher Unzulässigkeit

Verstößt die Abhaltung einer Eigentümerversammlung indes gegen öffentlich-rechtliche Bestimmungen (hier: gegen die Corona-Schutzverordnung des jeweiligen Bundeslandes bzw. gegen eine Allgemeinverfügung der Kommunalbehörde), ist der Verwalter als zur Einladung und Abhaltung der Eigentümerversammlung gem. § 24 Abs. 1 WEG primär befugtes Organ der

Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt und auch verpflichtet, von der Ladung zu eigentlich anstehenden Versammlungen abzusehen bzw. bereits angesetzte Versammlungen abzusagen.

Sieht die entsprechende öffentlich-rechtliche Bestimmung ein Verbot der Abhaltung von Eigentümerversammlungen vor, so besteht auch keine Möglichkeit der Eigentümer, den Verwalter gem. § 24 Abs. 2 WEG zur Einladung und Abhaltung einer Eigentümerversammlung zu verpflichten¹; ebenso wenig besteht mangels pflichtwidrigen Verhaltens des Verwalters eine ersatzweise Einladungsbefugnis des Beiratsvorsitzenden oder dessen Stellvertreters gem. § 24 Abs. 3 WEG².

b) Ermessensspielraum des Verwalters bei behördlicher Zulässigkeit

Ist die Abhaltung einer Eigentümerversammlung, insbesondere unter Beachtung der öffentlich-rechtlichen Auflagen, zulässig, so besteht grundsätzlich ein Rechtsanspruch der Wohnungseigentümer dahingehend, dass der Verwalter auch eine Versammlung abhält.

Dabei ist jedoch zu beachten, dass nach einer hierzu vertretbaren Auffassung die Grundwertung der von den Bundesländern erlassenen Corona-Schutzverordnungen zu beachten ist. Hiernach wird jedermann anlässlich der Corona-Pandemie angehalten, die physisch-sozialen Kontakte zu anderen Menschen außer den Angehörigen des eigenen Hausstandes auf das absolut nötige Minimum zu reduzieren.

Dies kann dem Verwalter die Möglichkeit geben, sich im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung auch gegen die Abhaltung einer Eigentümerversammlung zu entscheiden, insbesondere dann, wenn die Abhaltung einer Eigentümerversammlung zur Entscheidung über Beschlussgegenstände untergeordneter Bedeutung oder durch das COVID-19-Gesetz v. 27.3.2020 gem. Art. 2 § 6 Abs. 1 und 2 bereits gesetzlich geregelter Sachverhalte (Verwalterbestellung/Wirtschaftsplan) verlangt wird.

Nach anderer Auffassung besteht kein diesbezüglicher Ermessensspielraum des Verwalters, denn diesem oder den Wohnungseigentümern kann zugemutet werden, trotz Corona an einer Eigentümerversammlung teilzunehmen, wenn der für den Seuchen- und Gesundheitsschutz zuständige Ordnungsgeber durch entsprechende Regelung die Auffassung vertritt, dass unter bestimmten Voraussetzungen eine Eigentümerversammlung abgehalten werden kann.

Derjenige Eigentümer, dem das gesundheitliche Risiko zu groß erscheint, kann sich ja vertreten lassen (vgl.: AG Dortmund, Urt. v. 25.3.2020 - 514 C 84/20, ZMR 2020, 790).

2. Die Suche nach einem geeigneten Veranstaltungsort

Selbst wenn die für das jeweilige Bundesland gültige Verordnung sowie die jeweilige Allgemeinverfügung der betreffenden Kommune die Abhaltung einer Eigentümerversammlung grundsätzlich zulässt, so stellt sich weiter die Frage nach dem geeigneten Versammlungsort.

¹ OLG Celle, Beschl. v. 25.6.2003 - 4 W 64/03, MietRB 2003, 74.

² LG München I, Urt. v. 28.6.2012 - 36 S 17241/11 WEG, ZMR 2012, 819.

Die jeweiligen Corona-Schutzverordnungen sehen nämlich vor, dass der jeweilige Veranstalter (also der Verwalter) die Verantwortung für die Einhaltung der allgemeinen Hygiene- und Gesundheitsschutzmaßnahmen sowie, je nach Bundesland, Ort und Größe der Veranstaltung, auch die Verantwortung für besondere Schutzmaßnahmen sowie für die Erstellung und den Nachweis eines Hygienekonzepts trägt.

Es ist grundsätzlich davon abzuraten, die damit verbundene Verantwortung (und auch Haftung) zu übernehmen.

Leider ist es aufgrund der angeordneten Schließung gastronomischer Betriebe zumindest bis zum 30.11.2020 dem Verwalter nicht mehr möglich, bei größeren Eigentümerversammlungen regelmäßig auf die Anmietung geeigneter Räume in gastronomischen Einrichtungen auszuweichen und die Verantwortlichkeit für die Einhaltung der allgemeinen der allgemeinen Hygiene- und Gesundheitsschutzmaßnahmen sowie eines Hygienekonzepts (das Gastronomen ohnehin entwickelt hatten) auf den Vermieter der Räumlichkeiten abzuwälzen.

Sollte ein geeigneter Veranstaltungsort außerhalb gastronomischer Einrichtungen gefunden werden, so ist hier vertretener Auffassung nach sicherzustellen, dass der Vermieter der Räumlichkeiten auch die o.g. Voraussetzungen sicherstellt.

3. Regelungen der Corona-Schutzverordnungen der Bundesländer für die Abhaltung von Eigentümerversammlungen

b) Bayern

Die am 1.12.2020 in Kraft getretene und vorläufig bis 20.12.2020 gültige Neunte Bayerische Infektionsschutzmaßnahmenverordnung (9. BayIfSMV) v. 30.11.2020 regelt:

§ 5 Veranstaltungen

Vorbehaltlich speziellerer Regelungen in dieser Verordnung sind Veranstaltungen, Versammlungen, soweit es sich nicht um Versammlungen nach § 7 handelt, Ansammlungen sowie öffentliche Festivitäten landesweit untersagt.

Ausnahmegenehmigungen können auf Antrag von der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde erteilt werden, soweit dies im Einzelfall aus infektionsschutzrechtlicher Sicht vertretbar ist.

Kommentar:

Die Durchführung von Eigentümerversammlung in Bayern bedarf gem. § 5 S. 2 BayIfSMV einer Ausnahmegenehmigung, die in der Praxis wohl nur in extremen Ausnahmefällen erteilt werden dürfte; d.h. in der absoluten Mehrzahl aller Fälle ist die Abhaltung einer Eigentümerversammlung behördlich untersagt.

Link zum Verordnungstext:

Neunte Bayerische Infektionsschutzmaßnahmenverordnung (9. BayIfSMV) vom 30.11.2020:
<https://www.verkuendung-bayern.de/files/baymb/2020/683/baymb/2020-683.pdf>

Insbesondere relevant: § 5 Veranstaltungen