

Das Verwalter-Telegramm

Ausgabe März 2021

Anspruch auf Teilnahme an Eigentümerversammlung – trotz Corona!

Vielen WEG-Verwaltern stellt sich inmitten der Corona-Pandemie, in welcher Form angesichts der geltenden Kontaktbeschränkungen die Wohnungseigentümerversammlungen abzuhalten sind. In dem von dem [LG Frankfurt/Main, Urteil vom 17.12.2020; 2-13 S 108/20](#), entschiedenen Fall hatte der Verwalter einer 11-köpfigen Gemeinschaft einen Saal für nur 10 Teilnehmer gebucht, in der Einladung dafür geworben, dass die Eigentümer möglichst Gebrauch von der Möglichkeit der Vollmachtserteilung an Verwaltung oder Beirat machen möchten und mitgeteilt, dass er sich vorbehalte, in dem Fall der Überschreitung der maximalen Teilnehmerzahl von 10 Personen die Versammlung zunächst abzusagen. Das LG Frankfurt hat hierzu Folgendes entschieden:

1. Jeder Wohnungseigentümer kann auch während der Corona-Pandemie seine persönliche Teilnahme an Eigentümerversammlungen verlangen.
2. Der Verwalter darf in der Einladung Vertretungsmöglichkeiten bewerben und sich bei der Größe des angemieteten Saals an der zu erwartenden Teilnehmerzahl orientieren.
3. Anders liegt es, wenn einem oder mehreren Wohnungseigentümern der Zutritt zu der Versammlung verweigert wird. In einer solchen Versammlung gefasste Beschlüsse sind anfechtbar.

Fazit:

Der Verwalter kann während der Corona-Pandemie Vorkehrungen treffen, um die Zahl der zur Wohnungseigentümerversammlung erscheinenden Teilnehmer zu minimieren. Es spricht auch nichts dagegen, wenn er dafür wirbt, dass möglichst wenige Eigentümer an der Versammlung teilnehmen, solange es jedem teilnahmewilligen Eigentümer ermöglicht wird, zu erscheinen. Die Teilnahme gehört zu den unabdingbaren Kernrechten der Eigentümer.

In dem neuen, seit dem 01.12.2020 geltenden WEG-Recht hat der Gesetzgeber die Regelungen zur Eigentümerversammlung als reiner Präsenzveranstaltung zudem flexibilisiert.

So erhalten die Eigentümer in § 23 Abs. 1 WEG-neu eine Beschlusskompetenz, Eigentümern zu ermöglichen, online an der Eigentümerversammlung teilzunehmen. Die Möglichkeit, Präsenzversammlungen per Mehrheitsbeschluss zugunsten reiner Online-Eigentümerversammlungen abzuschaffen, ist hiervon allerdings nicht umfasst.

Eine Eigentümerversammlung ist zudem künftig unabhängig von der Zahl der anwesenden oder vertretenen Eigentümer beziehungsweise Miteigentumsanteile beschlussfähig.

Aktuelle Entscheidungen im Wohnungseigentumsrecht

BGH, Urteil vom 02.10.2020; V ZR 282/19 – Neuer Verteilungsmaßstab für Warmwasserkosten durch Mehrheitsbeschluss ist zulässig, solange er nicht willkürlich gewählt ist.

Die Wohnungseigentümer können gem. § 16 Abs. 3 WEG die in der Gemeinschaftsordnung festgelegte Berechnungsmethode für die Ermittlung der Wohnfläche zur Abrechnung der Warmwasserkosten im Wege eines Beschlusses ändern. Solange die Änderung des Verteilungsmaßstabs nicht willkürlich ist, entspricht sie dem Grundsatz ordnungsmäßiger Verwaltung. Dies umfasst die Möglichkeit, eine anderweitige Wohnflächenberechnung als Berechnungsgrundlage für die Umlage zu wählen, sofern diese in Einklang mit der WohnflächenVO steht. Ein darüber hinaus gehender sachlicher Grund für die Änderung ist nicht mehr erforderlich. [Link zum Urteil](#)

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 30.10.2020; 3 Wx 182/20 – Verwalterzustimmung: Grundbuchamt darf Eigentumsumschreibung nicht aufgrund Anfechtbarkeit der Verwalterzustimmung ablehnen.

Ist ein Verwalter nicht wirksam bestellt und holt die Versammlung der Wohnungseigentümer dies vor Eigentumsumschreibung spontan nach, ohne dass ein entsprechender Tagesordnungspunkt aus der Einladung ersichtlich war, so hindert dies nicht die Eigentumsumschreibung, da die Verwalterbestellung zwar anfechtbar, aber wirksam (nicht nichtig) ist. [Link zum Beschluss](#)

LG Stuttgart, Beschluss vom 13.07.2020; 2 S 3/20 – Besondere Beschlusskompetenzen von Untergemeinschaften müssen klar und eindeutig aus der Gemeinschaftsordnung hervorgehen,

Sind bei einer Mehrhausanlage in der Gemeinschaftsordnung Untergemeinschaften vorgesehen, bedeutet dies nicht automatisch, dass die Mitglieder der jeweiligen Untergemeinschaft alleine Beschlüsse über die Verwaltung und/oder Instandhaltung des jeweils einer Untergemeinschaft zugeordneten Gemeinschaftseigentums beschließen können. Sind die übrigen Eigentümer in der Gemeinschaftsordnung nicht explizit von der diesbezüglichen Beschlusskompetenz ausgeschlossen, müssen die Beschlüsse von allen Wohnungseigentümern gefasst werden. (LG Stuttgart, Beschluss vom 13.07.2020; 2 S 3/20, juris).

Das Verwalter-Telegramm erhalten Sie zukünftig einmal im Monat zusätzlich neben dem Newsletter. Wenn Sie dies nicht möchten, senden Sie uns bitte eine kurze E-Mail an newsletter@breiholdt-voscherau.de bzw. verwaltertelegramm@breiholdt-legal.de mit dem Stichwort: Abbestellung Verwaltertelegramm.

Bei Interesse an unserem monatlichen kostenlosen Newsletter, klicken Sie gerne hier [Newsletter-Anmeldung](#).

Unser Impressum finden Sie unter: www.breiholdt-voscherau.de