

# Die Eigentümerversammlung in Coronazeiten, wann jetzt, wo jetzt, wie jetzt?



RA Georg Hopfensperger

Rechtsanwalt Georg Hopfensperger, München  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Die überwiegende Anzahl von Wohnungseigentümergeinschaften hält ihre Eigentümerversammlung üblicherweise im ersten Halbjahr, zumeist im zweiten Quartal ab. Aufgrund der Corona-Pandemie und des daraus resultierenden Versammlungsverbot war dies im laufenden Jahr bisher in der Regel nicht möglich.

In einigen Bundesländern ist es bereits seit mehreren Wochen erlaubt, Eigentümerversammlungen abzuhalten. In Bayern hat die Staatsregierung in der Kabinettsitzung vom 16.6.2020 weitere Lockerungen der Corona-Maßnahmen beschlossen. Seit 22.6.2020 sind Veranstaltungen,

die aufgrund ihres persönlichen Zuschnitts nur von einem absehbaren Teilnehmerkreis besucht werden, mit bis zu 50 Gästen innen und bis zu 100 Gästen im Freien möglich. Damit können nun Eigentümerversammlungen wieder abgehalten werden, sofern die Anzahl der Teilnehmer 50 Personen nicht übersteigt. Für größere Wohnungseigentümergeinschaften sind Eigentümerversammlungen noch immer nicht zulässig.

Um die Wohnungseigentümergeinschaften und deren Verwalter handlungsfähig zu erhalten, wurden durch das Covid-19-Gesetz schon am 27.3.2020 ver-

schiedene Vorschriften – auch im Bereich des Wohnungseigentumsrechts – eingeführt, aufgrund derer die Durchführung von Eigentümerversammlungen in Corona-Zeiten eigentlich nicht notwendig ist. So enthält das Gesetz beispielsweise Regelungen, dass im Falle der Beendigung des Bestellungszeitraumes der bisherige Verwalter im Amt bleibt, ferner dass der Wirtschaftsplan fort gilt, auch wenn dessen Fortgeltung nicht schon im vergangenen Jahr beschlossen worden ist. Das Gesetz gewährleistet damit, dass die Wohnungseigentümer weiterhin einen Verwalter haben, ihre monatlichen Hausgeldzahlungen

– Anzeige –



**GERSCHLAUER**  
Immobilienvermittlung seit 1972



## Weil Kompetenz in Immobilien einen Namen hat

**Ausgezeichnete Dienstleistung, perfekter Service, höchste Sachkompetenz garantieren Ihren Verkaufserfolg.**

- 48 Jahre Erfahrung mit dem Know-how von heute
- eines der besten Maklerunternehmen im Großraum München lt. Capital Maklerkompass 2019 (Ausg. 10/19):  
**Platz 1 in München** und unter den **5 Besten in Deutschland**

- Sicherheit im gesamten Verkaufsprozess
- seriösen und perfekten **Rundum-Service**
- kompetentes und fundiertes Fachwissen
- Baurechtsklärung und -optimierung

**Gerschlauer GmbH, Immobilien**

**Ladenbüro Altstadt:** Frauenstr. 38, 80469 München - **Ladenbüro Solln:** Herterichstr. 42, 81479 München  
Telefon 089 749830-0 · Fax 089 749830-24 · mail@gerschlauer.de · www.gerschlauer.de

leisten müssen und die Wohnungseigentümergeinschaft dadurch unverändert über liquide Mittel verfügt.

Für die sogenannten Notmaßnahmen waren keine Corona-bedingten Änderungen notwendig, da der Verwalter schon aufgrund seiner bisherigen Befugnisse nach dem Wohnungseigentumsgesetz berechtigt ist, derartige Maßnahmen auch ohne vorherigen Eigentümerbeschluss in eigener Verantwortung zu treffen.

Das Gesetz gab und gibt dem Verwalter also ausreichend Mittel zur Hand, um die notwendigen Maßnahmen zu treffen und dadurch einen Stillstand für die Wohnungseigentümergeinschaften zu verhindern. Dennoch – und ohne Not – wurden während des Versammlungsverbotes in vielen Eigentümergeinschaften Eigentümerversammlungen durchgeführt und Beschlüsse gefasst.

### Umlaufbeschluss: die absolute Ausnahme

Ein legales Instrument hierfür ist die Durchführung eines Umlaufbeschlussverfahrens nach § 23 Abs. 3 WEG. Dieses Verfahren erfordert aber die Allstimmigkeit, d.h. jeder Eigentümer muss dem Beschlussantrag ausdrücklich zustimmen. Ansonsten kommt ein Umlaufbeschluss im schriftlichen Verfahren nicht zu Stande. In der Praxis ist das Umlaufverfahren erfahrungsgemäß nur in kleinsten oder

kleineren Wohnungseigentümergeinschaften möglich. Ein Umlaufbeschluss ist daher in der Regel nicht praktikabel, bzw. nicht durchsetzbar, zumal eine Beschlussfassung, beispielsweise per E-Mail nicht zulässig ist, sondern die Beschlussfassung schriftlich zu erfolgen hat.

### Onlineversammlung oder Videokonferenz: noch nicht Gesetz

Auch die Beschlussfassung über eine Eigentümerversammlung per Videokonferenz ist im Gesetz noch nicht vorgesehen und daher unzulässig. Der Referentenentwurf zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes sieht zwar eine Beschlusskompetenz vor, um eine Online-Teilnahme an einer Eigentümerversammlung zu ermöglichen. Das Gesetz ist aber noch nicht in Kraft getreten. Inwieweit dies im Übrigen künftig tatsächlich zur Durchführung von virtuellen Eigentümerversammlungen führen wird, wird sich zeigen.

Bedenken dagegen bestehen jedenfalls im Hinblick auf das Gebot der Nichtöffentlichkeit und das Verbot, derartige Versammlungen aufzuzeichnen. In der aktuellen Corona-Pandemie jedenfalls konnte eine Eigentümerversammlung bisher nicht legal online oder als virtuelle Versammlung durchgeführt werden. Dennoch gefasste Beschlüsse sind anfechtbar. Denn die Eigentümerversammlung ist eine Präsenzversammlung. Jeder Eigentü-

mer hat das Recht, persönlich an einer Eigentümerversammlung teilzunehmen. Dort findet die Willensbildung der Eigentümer statt. Das Wohnungseigentumsgesetz sieht vor, dass das Teilnahmerecht eines Eigentümers nicht eingeschränkt werden kann und die Beschlussfassung im Rahmen einer Zusammenkunft der Eigentümer am Versammlungsort zu erfolgen hat. Die Eigentümerversammlung ist somit oberstes Organ zur Herbeiführung von Eigentümerentscheidungen durch Beschlüsse, die dann verbindlich vom Verwalter auszuführen sind.

### Telefonkonferenz: unzulässig

Deshalb sind beispielsweise auch Telefonkonferenzen nicht möglich. Die Willensbildung der Eigentümer hat grundsätzlich nur im Rahmen einer nichtöffentlichen Eigentümerversammlung zu erfolgen, zu der jeder Eigentümer das Recht hat, persönlich zu erscheinen und die Willensbildung mit zu beeinflussen.



### Versammlung im Freien: unzulässig

Auch wenn die aktuellen Lockerungen in Bayern nun im Freien Veranstaltungen von bis zu 100 Personen zulassen, scheidet dies für größere Wohnungseigentümergeinschaften aus, da hierdurch gegen das Prinzip der Nichtöffentlichkeit einer Ei-

**CHR. HARLANDER**  
Schreinerei - Treppenbau e.K.

1949 **70** 2019

**Ihr Münchner Altbauschreiner**

- Denkmalgerechtes Sanieren historischer Treppenanlagen
- Heben und Ertüchtigen abgesunkener Treppenläufe
- Podestsanierung und Parkettarbeiten
- Fenstersanierung und -erneuerung

Christian Harlander Schreinerei - Treppenbau e.K.  
Plankenschwaige 6, 94405 Landau a. d. Isar  
Telefon: 09951 / 9870-0, www.harlander-holzbau.de

gentümerversammlung verstoßen wird, selbst wenn ein entsprechender Veranstaltungsort unter Einhaltung der weiterhin geltenden Abstands- und Hygienevorschriften gefunden würde. Das Abstandsgebot von 1,5 Metern gilt im Freien aufgrund des Bayerischen Versammlungsgesetzes weiterhin, so dass zur Einhaltung des Prinzips der Nichtöffentlichkeit und des Abstandsgebotes für größere Wohnungseigentümergeinschaften Veranstaltungsorte wie die Allianz Arena oder das Olympiastadion benötigt würden.

### Einmannversammlung: unzulässig

Einige – durchaus kreative – Verwalter führen nun sogenannte Einmannversammlungen durch. Dabei lässt sich der Verwalter von den Eigentümern Vollmachten erteilen und führt die Eigentümerversammlung entweder allein oder maximal mit dem Beirat im stillen Kämmerchen und nur aufgrund der von ande-

ren Eigentümern erteilten Vollmachten durch. Derartige Beschlussfassungen sind nur möglich, wenn sie denjenigen Eigentümern, die nicht bereit sind, Vollmachten zu erteilen auch ein persönliches Teilnahmerecht an der Eigentümerversammlung einräumen. In Corona-Zeiten stellen die Verwalter aber die Durchführung der Versammlung unter die Bedingung, dass sämtliche Eigentümer nicht an der Versammlung teilnehmen dürfen, sondern aufgrund der Kontaktsperren nur eine begrenzte Personenzahl, zumeist Verwalter und Beirat, sonst niemand. Eine solche Beschränkung des Teilnahmerechts ist unzulässig.

Darin gefasste Beschlüsse sind anfechtbar, da sie gegen das Teilnahmerecht eines jeden Wohnungseigentümers an der Eigentümerversammlung und gegen das Gebot einer gemeinschaftlichen Willensbildung verstoßen. Im Falle der Erhebung einer Anfechtungsklage durch einen Wohnungseigentümer nach den §§ 43, 46

WEG ist deshalb grundsätzlich mit einer Ungültigerklärung entsprechend gefasster Eigentümerbeschlüsse zu rechnen.

### Teilversammlungen: unzulässig

Ebenfalls durchaus kreativ, aber genauso unzulässig sind sogenannte Teilversammlungen. Hier beruft der Verwalter, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft die zulässige Anzahl von 50 Personen überschreitet, mehrere Versammlungen ein, lädt zur ersten Versammlung insgesamt bis zu 50 Personen, sodann in einer weiteren Versammlung den Rest der Wohnungseigentümer. Auch dies ist nicht zulässig, da auch insoweit eine gemeinschaftliche Willensbildung in einer (einzig) Eigentümerversammlung an einem Versammlungsort nicht stattfinden kann. Wenn die Durchführung der Eigentümerversammlung als Einmannversammlung oder Teilversammlung, bzw. per Videokonferenz erfolgt, kann sich der Eigentü-

– Anzeige –

## IHR MAKLER FÜR MÜNCHEN & REGION



Als selbständiges Münchner Immobilienbüro vermitteln wir seit 1975 erfolgreich Wohn- & Gewerbeimmobilien in München & Region.

Wir sind ein anerkannter IHK-Ausbildungsbetrieb. Unsere Mitarbeiter sind ausschließlich qualifizierte Immobilienkaufleute mit IHK-Abschluss.

Eine vertrauensvolle, zuverlässige Zusammenarbeit mit unseren Auftraggebern und unsere persönliche, individuelle Beratung haben bei uns Tradition.

Unsere qualifizierte Maklertätigkeit ist für Verkäufer – inklusive Bewertung kostenfrei.

Die Weichselgartner Immobilien GmbH steht für anerkannte Kompetenz.

Sie erreichen uns  
T (089) 918071  
weichselgartner-immo.de

**WEICHSELGARTNER**

mer, der sich hiergegen mit der Anfechtungsklage wendet, in der Regel schon auf einen formellen Mangel berufen. Dabei gilt eine Kausalitätsvermutung. Wenn der anfechtende Eigentümer darlegt, dass er im Rahmen der gebotenen Präsenzveranstaltung die anderen Eigentümer durch seine Argumente überzeugt hätte, den gefassten Eigentümerbeschluss nicht oder anders zu fassen, so gilt eine Vermutung dahingehend, dass der formelle Mangel ursächlich für die Beschlussfassung war. Die Eigentümer müssen dann im Falle einer Anfechtungsklage darlegen, dass der Beschluss bei ordnungsgemäßer Durchführung der Eigentümerversammlung trotzdem genauso gefasst wäre, wobei ihnen die Beweislast hierfür obliegt. Im Allgemeinen gelingt dieser Beweis nicht, da ja eine Präsenzveranstaltung gerade nicht stattfindet und deshalb grundsätzlich davon auszugehen ist, dass bei Anwesenheit der anderen Wohnungseigentümer und

der gebotenen gemeinschaftlichen Willensbildung eine andere Entscheidung getroffen worden wäre.

Es ist daher zusammenfassend dringend davon abzuraten, dass die Eigentümer in den jetzigen Zeiten trotz des weiterhin, jedenfalls für größere Wohnungseigentümergeinschaften bestehenden Versammlungsverbot, Eigentümerversammlungen durchführen und Eigentümerbeschlüsse fassen.

Anderenfalls droht ein erhebliches Anfechtungs- und Prozessrisiko für die übrigen Eigentümer, die nach dem gesetzlichen Leitbild allesamt Beklagte sind, auch wenn sie der Beschlussfassung persönlich nicht zugestimmt haben.

Derartige Prozesskosten können und sollten vermieden werden. Immerhin ist das erste Halbjahr 2020 gerade erst einmal abgelaufen, so dass noch genügend Zeit verbleibt, um ordnungsgemäße Eigentümerversammlungen einzuberufen und Be-

schlüsse herbeizuführen. Auch für Verwalter besteht insoweit ein erhebliches Haftungsrisiko, da in der Durchführung von unzulässigen Eigentümerversammlungen regelmäßig eine Pflichtverletzung liegt, die zu Schadensersatzansprüchen führen kann, z.B. Prozesskosten, Saalmiete, etc. Nachdem die Handlungsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft nicht zuletzt durch das Covid-19-Pandemiegesetz gewährleistet ist, sollten also alle Beteiligten die Ruhe bewahren und Eigentümerversammlungen nur in gesetzlich zulässiger Weise durchführen. Auch Corona wird vorbeigehen.

*RA Georg Hopfensperger  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht  
Sonnenstr. 1, 80331 München  
089/416193350, kpa@kanzlei-stachus.de*

# RAUM FÜR AUSGEZEICHNETES HANDWERK



**DIE ZIMMEREI FRANK  
WURDE AUF DER  
INTERNATIONALEN  
HANDWERKSMESSE  
FÜR IHRE AUßERGE-  
WÖHNLICHE ARBEIT  
AUSGEZEICHNET**



**GEPLANT+  
AUSGEFÜHRT**  
2. PREIS 2020

AUF DER  
INTERNATIONALEN  
HANDWERKSMESSE

**FRANK**<sup>®</sup>

**ECHTE MÜNCHNER ZIMMERER**

Eversbuschstraße 207  
80999 München  
Tel.: 089 81 88 77 71  
[www.zimmereifrank.de](http://www.zimmereifrank.de)

## Nasse Wände? Feuchter Keller?

Mit bisher über 100.000 erfolgreichen Sanierungen, in der ISOTEC-Gruppe, bieten wir Ihnen die Sicherheit für ein trockenes und gesundes Wohnen.

Ihre regionalen Ansprechpartner:



München, Warngau, Rosenheim  
ISOTEC-Fachbetrieb Gebhardt + Gebhardt GmbH, Matthias Gebhardt  
Tel. 08102 - 99 82 00 E-Mail [info@isotec-gebhardt.de](mailto:info@isotec-gebhardt.de)



Deggendorf, Straubing, Landshut, Rottal-Inn, Dingolfing-Landau  
ISOTEC-Fachbetrieb HAU K.-H. e.K., Karl-Heinz Hau  
Tel. 08547 - 96 15 25 E-Mail [hau@isotec.de](mailto:hau@isotec.de)



Starnberg, Weilheim, FFB, Garmisch-Partenkirchen, Landsberg  
Abdichtungstechnik Schiefelbein GmbH & Co. KG, Dipl.-Ing. Arch. Jörg Schiefelbein  
Tel. 08158 - 9 97 39 10 E-Mail [office@isotec-schiefelbein.de](mailto:office@isotec-schiefelbein.de)



Würzburg, Mosbach, Tauberbischofsheim  
Abdichtungstechnik Dipl.-Ing. Tremel GmbH, Dipl.-Ing. Tremel  
Tel. 09341 - 89 61 333 E-Mail [tremel@isotec.de](mailto:tremel@isotec.de)



Schweinfurt, Bad Kissingen, Kitzingen, Rhön-Grabfeld, Haßberge  
Bauunternehmung Glöckle Hoch- und Tiefbau GmbH, Dieter Reusch  
Tel. 09721 - 8 00 17 77 E-Mail [gloeckle@isotec.de](mailto:gloeckle@isotec.de)

[www.isotec.de](http://www.isotec.de)

**ISOTEC**<sup>®</sup>  
Wir machen Ihr Haus trocken