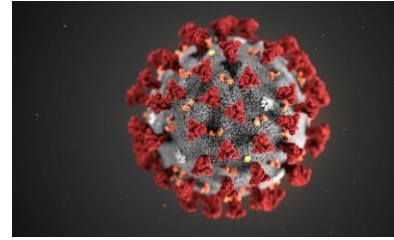


## Eigentümerversammlungen während der Corona – Pandemie

Die Corona – Pandemie und die damit verbundenen Einschränkungen sind allgegenwärtig und stellt auch die Immobilienbranche vor neue Herausforderungen.

Als Ihre Hausverwaltung sind wir bemüht den Regelbetrieb aufrecht zu halten, allerdings sind natürlich auch wir an die rechtlichen Vorgaben gebunden.



Diese sind für Sie als Eigentümer im Bereich „Eigentümerversammlung“ unmittelbar spürbar.

Im letzten Jahr waren wir bemüht im Rahmen des rechtlichen Möglichen Versammlungen zu arrangieren.

Dank guter Organisation und Vorarbeit konnten wir im Laufe des Jahres 2020 Eigentümerversammlungen für all unsere kleineren Anlagen einberufen und abhalten.

Da sich im Raum München aber auch während temporärer Lockerungen der Corona- Maßnahmen höchstens 50 Personen im geschlossenen Raum versammeln durften, war die Einberufung einer Versammlung für unsere größeren Anlagen leider nicht möglich.

Seit dem 01.01.2021 befinden wir uns im neuen Wirtschaftsjahr. Obwohl also z.T. die Abrechnungen für das Jahr 2019 wegen unterbliebener Versammlungen nicht genehmigt werden konnten und folglich noch nicht rechtskräftig sind, steht nun die Erstellung der Jahresabrechnung für 2020 auf der Agenda.

Gewisse Sonderrechte für Hausverwaltungen wurden zwar erlassen, können Eigentümerversammlungen in Form von Präsenzversammlungen aber nicht ersetzen.

Auch das neue Wohnungseigentumsgesetz stellt Online – Versammlungen und Präsenzversammlungen nicht alternativ gegenüber.

Der aus Kreisen der Eigentümer vielfach zitierte neugefasste § 23 Abs.1 S.2 WEG:

*„Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können“*

hilft leider nicht weiter.

Denn erforderlich für eine „Online-Teilnahme“ ist wiederum ein Beschluss, der die Teilnahme mittels elektronischer Kommunikation legitimiert. Dieser ist in einer Versammlung zu fassen.

Hier sei der allgemeine Hinweis erlaubt, dass die Neuregelung nicht dahingehend zu verstehen ist, künftig per Beschluss komplett auf „Online-Versammlungen“ umzustellen.

Die Präsenzversammlung bleibt weiterhin bestehen, lediglich eine elektronische Teilnahme an dieser kann ermöglicht werden.

Da das neue Wohnungseigentumsgesetz auch bezüglich der Online-Teilnahme in gewohnter Manier die konkrete Ausgestaltung den Gemeinschaften überlässt, bleibt in kritischer Spannung abzuwarten, wie die praktische Realisierung elektronischer Kommunikation aussehen soll und wird ...

selbstverständlich unter Berücksichtigung des Datenschutzes, Gewährleistung aller Versammlungsrechte für Online-Teilnehmer, Sicherstellung der Nichtöffentlichkeit von Eigentümerversammlungen etc.

Leider hat es der Gesetzgeber im neuen Wohnungseigentumsgesetz verpasst, während der Corona – Pandemie praxisnahe Regelungen im Bereich Beschlussfassung zu treffen, beispielsweise durch die Zulassung von Umlaufbeschlüssen mit einem niedrigeren Quorum. Noch immer gilt, dass sämtliche Wohnungseigentümer gegenüber einem Beschlussantrag im schriftlichen Verfahren und gegenüber dem Verfahren mit „Ja“ stimmen müssen. Bereits bei der Gegenstimme eines einzigen Miteigentümers ist zu verkünden, dass kein positiver Beschluss zustande gekommen ist. Keiner besonderen Erwähnung bedarf es, dass Umlaufbeschlüsse spätestens bei einer mittleren zweistelligen Eigentümeranzahl nur theoretische Anwendung finden.

Getreu dem Motto „*Es gibt immer einen Weg, man muss ihn nur finden*“, werden wir alles dafür tun, für unsere Mandanten die Einschränkungen so gering wie möglich zu halten.

Wir befinden uns bereits mitten in der Erstellung der Jahresabrechnungen 2020. Nach aktuellem Stand werden wir Ihren Verwaltungsbeiräten, wie z.T. bereits im letzten Jahr geschehen, die Jahresabrechnung nebst Unterlagen zur Belegprüfung im Homeoffice zur Verfügung stellen, sodass Sie aller Wahrscheinlichkeit nach Ihre Jahresabrechnung zur gewohnten Zeit in den Händen halten werden.

Unser Augenmerk wird außerdem darauf liegen, den Gemeinschaften, die wichtige rechtliche Fragen, insbesondere Gewährleistungsthematiken, abzuhandeln haben, Lösungswege aufzuzeigen.

Selbstverständlich stehen wir Ihnen weiterhin zu unseren Geschäftszeiten wie gewohnt zur Verfügung und freuen uns von Ihnen zu hören!

Ihr Team vom Immobilien Service München



München, den 21.01.2021

©Ass.jur. Lena M. D. Herrmann