

# Eigentümerversammlung in Zeiten des Coronavirus

Quelle: Dr. Frank Zscheschack

## I. Einleitung

Die Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie beeinflussen das tägliche Leben eines jeden und betreffen alle Lebensbereiche, hiervon ist auch das Miet- und Wohnungseigentumsrecht nicht ausgenommen. Besondere Relevanz haben die von dem Virus ausgehenden Gefahren bei der Eigentümerversammlung, denn hier trifft je nach Größe und Struktur der Anlage eine Vielzahl von Eigentümern aus verschiedenen Bundesländern oder gar aus dem Ausland zusammen. Da die Eigentümerversammlung die „Herzkammer“ einer Gemeinschaft ist, in welcher die Eigentümer mit der Beschlussfassung ihr Kernrecht am Eigentum ausüben, betrifft jede Entscheidung, ob eine Versammlung entgegen einem Verlegungswunsch von Eigentümern durchgeführt wird, deren Rechtsstellung ebenso wie eine Absage einer aus Sicht einzelner Eigentümer unaufschiebbaren Versammlung. Der Beitrag will einen ersten Überblick über die rechtlichen Probleme in der aktuellen Krise geben.

## II. „Covid-19“ und das Infektionsschutzgesetz

Vorzustellen ist, dass sich die derzeitige Situation rechtlich grundsätzlich von Grippewellen unterscheidet, die ebenfalls zu praktischen Problemen bei Versammlungen führen können. Bei Infektionen mit dem Coronavirus handelt es sich seit dem 31.1.2020 um eine meldepflichtige Krankheit nach § 6 I 1 Nr. 1 des Infektionsschutzgesetzes (IfSG). Schaut man sich die anderen in § 6 IfSG angeführten Krankheiten (etwa Pest, Milzbrand oder Cholera) an, wird schnell klar, dass die Lage schon aus Rechtsgründen außergewöhnlich ist, da eine Konfrontation mit derartigen Krankheiten in Eigentümergeinschaften bisher keine Relevanz hatte.

Die Krankheit unterfällt dem weitreichenden Instrumentarium des IfSG, was ua zu den bekannten Maßnahmen führt, dass bereits Ansteckungsverdächtige (§ 2 Nr. 7 IfSG) mit Quarantänemaßnahmen (§ 30 I IfSG) belegt werden können, durch Rechtsverordnungen Menschenansammlungen verboten und Gemeinschaftseinrichtungen geschlossen werden können (§§ 28, 33 IfSG) und dabei in zahlreiche Grundrechte (§ 33 IfSG) eingegriffen werden darf. Zweck dieser Maßnahmen ist es (§ 1 IfSG), übertragbaren Krankheiten vorzubeugen, wobei sich das Gesetz ausdrücklich an die Prävention jedes Einzelnen wendet (§ 1 II IfSG) und bei Verstößen gegen Auflagen nicht nur Ordnungsmittel, sondern Freiheitsstrafen, im Fall einer Krankheitsverbreitung sogar mit einer Mindeststrafdrohung von drei Monaten (§ 75 I, II IfSG) vorsieht. Diesen rechtlichen Rahmen gilt es bei der Betrachtung der anstehenden Probleme im Blick zu behalten.

## III. Absage der Versammlung

Von Relevanz ist nicht nur aktuell, sondern auch in den nächsten Monaten die Frage, ob bereits terminierte Versammlungen durchzuführen sind und wer zur Absage der Versammlung aus welchen Gründen berechtigt ist. Zu unterscheiden sind dabei auf Absage gerichtete Wünsche von Verwaltern und solche von Eigentümern.

### 1. Absage einer Versammlung durch den Verwalter

Verwalter stecken in einem Dilemma, da sie sich entscheiden müssen, ob sie die Durchführung einer geplanten Eigentümersammlung auch vor dem Hintergrund ihrer arbeitsrechtlichen Schutzpflicht gegenüber Mitarbeitern einerseits noch verantworten können, wobei andererseits die Eigentümer einen Anspruch darauf haben, dass eine angesetzte Versammlung auch stattfindet und dass sie an der Willensbildung der Gemeinschaft mitwirken können.

Regelungen zur Absage einer Eigentümerversammlung enthält das WEG nicht. Gleichwohl geht der BGH mit allgemeiner Zustimmung im Schrifttum von einem allgemeinen, auch im WEG geltenden verbandsrechtlichen Grundsatz aus, dass derjenige, der die Versammlung einberufen hat, sie auch wieder absagen kann. Damit liegt die Zuständigkeit für die Absage allein beim Verwalter, wenn er zu der Versammlung eingeladen hat.

Sagt der Verwalter die Versammlung ab, findet diese nicht statt. Ob die Absage ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach oder nicht, ist schon aus Gründen der Rechtssicherheit für die Absage ohne Relevanz. Daher dürfte auch ein Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung auf Durchführung der Versammlung keinen Erfolg haben, zumal anderenfalls die bereits Abgeladenen erneut zu laden wären. Relevant kann die Frage, ob der Verwalter die Versammlung zu Recht abgesagt hat, aber im Rahmen von Ersatzansprüchen gegen den Verwalter werden, denn eine zu Unrecht abgesagte Versammlung löst Ersatzansprüche der Eigentümer aus, die etwa in bereits verauslagten Reisekosten liegen können. Zudem kann die unberechtigte Absage einer Versammlung dazu führen, dass die Voraussetzungen des § 24 III WEG angenommen werden können und nun der Beiratsvorsitzende oder sein Vertreter zu einer Versammlung einladen kann. Hat eine der vorgenannten Personen bereits zur Versammlung eingeladen, ist – entsprechend dem zum Verwalter Gesagten – der Einberufende zur Absage berechtigt.

Inhaltlich wird man dem Verwalter in der derzeit unklaren und dynamischen Situation aber einen weiten Ermessensspielraum einräumen, so dass kaum Fälle denkbar sind, in denen die Absage pflichtwidrig war. Dieses Ermessen reduziert sich sogar auf Null, wenn die Versammlung unter die Schutzmaßnahmen des § 28 I 2 IfSG und daher unter ein Verbot fällt. Da derartige Verbote überwiegend an die Teilnehmerzahl geknüpft werden, stellt sich die Frage, ob die zu erwartenden Teilnehmer oder die einzuladenden Teilnehmer maßgeblich sind, was im Einzelfall zu erheblichen Abweichungen führen kann. Maßgeblich dürfte die zu erwartende Teilnehmerzahl sein, wobei auch hier der Verwalter ein großzügiges Schätzungsermessen hat. Waren aber etwa bei einer Gemeinschaft mit über 1000 Eigentümern in der Vergangenheit stets nur einige wenige Eigentümer anwesend, besteht kein Anlass, diese Versammlung im Hinblick auf eine Verbotsverfügung, die an eine Mindestteilnehmerzahl von 1000 anknüpft, abzusagen. Ermessensfehlerfrei ist die Absage aber auch unterhalb der Verbotsverfügung dann, wenn – wie derzeit bei kleineren Veranstaltungen – die Versammlung unter eine konkrete Absageempfehlung der für Schutzmaßnahmen zuständigen Behörden (§§ 28, 54 IfSG) oder der Ländergesundheits- oder Innenminister fällt. Herangezogen werden können auch die Empfehlungen des Robert-Koch-Instituts, die der Situation fortlaufend angepasst werden. Gehen die Empfehlungen dahin, jegliche Sozialkontakte zu vermeiden, gilt dies auch für Eigentümerversammlungen.

Ein Risiko, welches zur Absage berechtigt, wird auch in Zukunft dann bestehen, wenn Personen aus Gebieten zu erwarten sind, in denen das Virus gehäuft auftritt, zudem werden auch die Zahl der Teilnehmer und die Gegebenheiten der Versammlungsörtlichkeit zu berücksichtigen sein. Dies wird in der Praxis dazu führen, dass vor allem große Eigentümerversammlungen, die natürlich intern einen langen Planungsvorlauf haben, für einen längeren Zeitraum, selbst bei einer Verbesserung der Situation, abgesagt werden können und häufig auch abgesagt werden müssen (dazu sogleich).

Unterhalb dieser Stufe, vor allem bei kleineren Versammlungen, wird es letztlich auf eine konkrete Risikoabwägung der tatsächlichen Gegebenheiten ankommen. Neben dem konkreten Infektionsrisiko und den darauf aufbauenden Warnhinweisen der Behörden dürfte die Größe und die Eigentümerstruktur, insbesondere die zu erwartende Teilnahme von Personen aus Gebieten mit höheren Infektionszahlen, relevant sein. Im Zweifel gilt, dass eine ernsthaft bestehende Infektionsgefahr eine Absage der Versammlung legitimiert.

2. Anspruch der Eigentümer auf Versammlungsabsage?

Aus der Kompetenzzuweisung der Absage an den regelmäßig einladenden Verwalter folgt im Umkehrschluss, dass zu einer Absage weder der Beiratsvorsitzende noch gar ein Eigentümer berechtigt ist. Dies schließt aber nicht aus, dass diese Personen – und zwar nicht nur aktuell in der Hochzeit der Pandemie, sondern auch nach einem leichten Abflauen der Krise – einen Absagewunsch an den Verwalter richten. Dann stellt sich die Frage, ob einzelne Eigentümer einen Anspruch auf eine Absage der Versammlung haben. Ein Verweis auf eine mögliche Vollmachtserteilung ist zwar ein praktisch möglicher, aber keineswegs rechtlich sicherer Ausweg, denn zu den elementaren Rechten der Eigentümer gehört nicht nur das Stimmrecht, sondern auch die Möglichkeit, durch eine Wortmeldung auf der Versammlung das Meinungsbild zu seinen Gunsten zu beeinflussen. Wird dem Eigentümer dies genommen, droht eine erfolgreiche Beschlussanfechtung.

Diskutiert wird hierzu bislang, dass bei der Terminierung natürlich nicht auf Terminkollisionen oder andere individuelle Belange aller Eigentümer Rücksicht genommen werden kann. Daher dürfte im Grundsatz eine Verlegung nicht allein deshalb in Betracht kommen, weil einzelne Eigentümer erkrankt sind oder aus anderen gesundheitlichen Gründen sich nicht in der Lage sehen, zur Versammlung zu erscheinen. Darum geht es aber in der Corona-Krise nicht. Es entspricht allgemeiner Auffassung, dass das Erscheinen zur Eigentümerversammlung den Eigentümern zumutbar sein muss. Diese Frage wird bislang nur im Hinblick auf die Wahl von Ort und Zeit der Versammlung erörtert, lässt sich aber auf die hier relevante Frage der Durchführung der Versammlung übertragen. Ist es den Eigentümern nicht mehr zumutbar, zur Versammlung zu erscheinen, ist sie abzusagen. Auch hier gilt, dass abgesehen von dem Fall eines Verbots der Versammlung nach § 28 I 2 IfSG auch bereits eine Absageempfehlung zu einem Anspruch auf Absage der Versammlung führt.

Liegen derartige Empfehlungen nicht vor, ist, wie zuvor dargelegt, eine Frage des Einzelfalls zu beantworten. Wohnen alle Eigentümer in räumlicher Nähe der Anlage und besteht für die Gegend keine nennenswerte Ansteckungsgefahr (mehr), was sich etwa daran messen lassen kann, dass Schulen, öffentliche Einrichtungen etc. wieder im Regelbetrieb arbeiten, dürfte die rein subjektive Ansteckungsangst noch nicht dazu führen, dass ein Anspruch auf Absage der Versammlung besteht. Anders wird es liegen, wenn mit Teilnehmern aus Infektionsgebieten zu rechnen ist, in denen das öffentliche Leben noch ruht. Hier dürfte viel dafür sprechen, dass ein Anspruch auf Absage besteht. Bei der Abwägung ist nicht nur das Infektionsrisiko zu berücksichtigen, sondern auch das Risiko, als „Ansteckungsverdächtiger“ mit weitreichenden und strafbewehrten Quarantänemaßnahmen belegt zu werden, weil ein Kontakt mit einem Infizierten bestand.

Am problematischsten sind Absagewünsche von Teilnehmer, die eine weite Anreise zu tätigen haben, sich diese aber nicht zutrauen, etwa weil sie zu einer Risikogruppe gehören. Im Grundsatz gilt hier natürlich, dass die Versammlung am Ort der Wohnanlage stattzufinden hat, so dass Reiseerschwernisse zulasten der entfernt wohnenden Eigentümer gehen. Allerdings ist auch hier zu berücksichtigen, dass die Situation außergewöhnlich ist. Maßstab dürfte auch hier die Zumutbarkeit sein. Jedenfalls wenn im Gebiet der Anlage ein erhöhtes Infektionsrisiko besteht, ist eine Anreise unzumutbar. Ob allein die Gefahr aus der Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel genügt, wird von der Entwicklung der Situation abhängen, prognostisch aber eher zu bejahen sein.

Angesichts des hohen Stellenwerts, welches die Teilnahme an der Versammlung hat, dürfte im Zweifelsfall auch hier eine Absage das Mittel der Wahl sein. Denn wird die Versammlung trotz eines Anspruchs auf Absage durchgeführt, kann auf die verhinderte Teilnahme eine Beschlussanfechtungsklage gestützt werden, die jedenfalls dann Erfolg hat, wenn am Ende nicht sicher ausgeschlossen ist, dass bei Teilnahme des Klägers keine abweichenden Beschlüsse gefasst worden wären. In der Rechtsprechung wird teils sogar angenommen, dass die bewusste Wahl eines Versammlungsorts, den ein Eigentümer aus Gesundheitsgründen – zB einer Gehbehinderung – nicht aufsuchen kann, dem Fall einer bewussten Nichtladung gleichgestellt wird und die Nichtigkeit der

gefassten Beschlüsse zur Folge hat. Relevanz kann diese Frage durchaus in Zukunft bekommen, wenn der Verwalter zu einer Versammlung in einem Gebiet mit einer hohen Anzahl Erkrankter einlädt.

Ein weiteres Hindernis mag sich in Zukunft ergeben, wenn im Zug der Krankheitswellen Einschränkungen des öffentlichen Nahverkehrs erfolgen. Da der Versammlungsort verkehrsüblich gewählt sein muss, was eine Erreichbarkeit mit öffentlichem Nahverkehr einschließt, ist die Versammlung auch dann abzusagen, wenn eine derartige Erreichbarkeit nicht gegeben ist. Gleiches gilt, wenn öffentlich-rechtliche Reisebeschränkungen bestehen, etwa für Teilnehmer aus dem Ausland oder aus Quarantänegebieten.

Für die Praxis heißt dies, dass aktuell, wo nahezu das gesamte öffentliche Leben zum Erliegen kommt, wohl in jedem Fall ein Anspruch auf Absage einer anberaumter Eigentümersammlung besteht. Diese Rechtsfrage wird aber auch noch dann Relevanz haben, wenn sich die Situation verbessert, die Ansteckungsgefahr aber fortbesteht. Auch dann wird es weiterhin viele Fälle geben, in denen eine Versammlung nicht abgehalten werden kann.

### 3. Abbruch der Versammlung

Ein besonderes Problem kann sich stellen, wenn eine Eigentümersammlung zwar durchgeführt wird, sich in ihrem Verlauf aber herausstellt, dass ein Teilnehmer aus einem Risikogebiet anwesend ist. Hier dürfte es auf das Verhalten der Teilnehmer ankommen. Bleiben alle sitzen, steht einer Fortführung der Versammlung jedenfalls aus Sicht der Eigentümer nichts entgegen. Am einfachsten ist es natürlich, worauf ggf. auch hingewiesen werden kann, wenn eine ausreichende Zahl von Eigentümern die Versammlung verlässt, so dass diese beschlussunfähig wird (§ 25 III WEG). Wünscht ein Eigentümer einen Abbruch, muss er dies beantragen, sodann haben die Eigentümer über die Vertagung abzustimmen. Wird der Antrag abgelehnt, obwohl der Eigentümer nach den vorgenannten Kriterien einen Anspruch darauf hat, kann dieser Beschluss als Geschäftsordnungsbeschluss zwar nicht isoliert angefochten werden, die gefassten Beschlüsse jedoch schon. Legt der Verwalter als Versammlungsleiter die Entscheidung über die Vertagung in die Hände der Versammlung, wahrt er in jedem Fall das Selbstorganisationsrecht der Eigentümer. Teils wird allerdings auch vertreten, dass bei hinreichend gewichtigen Gründen auch eine Befugnis des Versammlungsleiters zur Vertagung besteht.

### IV. Verlegung der Versammlung

Die Grundsätze für die Absage gelten auch für die Verlegung des Versammlungsorts, auch insoweit besteht eine alleinige Kompetenz des Einladenden, der über den Versammlungsort zu entscheiden hat. Allerdings ist zu beachten, dass die Versammlung nach allgemeiner Auffassung in räumlicher Ortsnähe zur Wohnanlage stattfinden muss, so dass eine „Flucht“ in virenfreie Gebiete, so es sie denn gibt, nicht statthaft ist. Eine Verlegung kommt daher wohl allenfalls bei Versammlungen in Betracht, bei denen die ortsnahe Eigentümerstruktur die Durchführung einer Versammlung zulässt, das Ansteckungsrisiko aber durch die Wahl eines größeren und vielleicht besser belüfteten Versammlungsorts noch minimiert werden kann.

### V. Darf während der Corona-Krise zu einer Versammlung eingeladen werden?

Betrachtet man die Ausführungen zum Absageanspruch der Eigentümer, stellt sich die Frage, ob Verwalter, solange die Krise andauert, überhaupt zu einer Versammlung einladen dürfen. Da die Einladung regelmäßig mit Kosten der Gemeinschaft (Saalmiete, Portokosten etc.) verbunden ist, drohen auch an dieser Stelle bei einer Fehlentscheidung Schadensersatzforderungen. Herangezogen werden können auch hier die zuvor entwickelten Maßstäbe: Ist zum Zeitpunkt der Einladung klar, dass ein Absageanspruch besteht, weil entweder Eigentümern die Anreise nicht zumutbar ist oder mit Anreisen aus Infektionsgebieten zu rechnen ist oder fällt die Versammlung gar unter eine

Schutzempfehlung nach dem IfSG, ist die Ladung pflichtwidrig und würde Ersatzansprüche begründen.

Praktisch heißt dies, dass aktuell Ladungen zu Eigentümerversammlungen in unmittelbarer zeitlicher Nähe (§ 24 IV 2 WEG) zu unterbleiben haben. Für langfristige Terminierungen, etwa in den Sommer hinein, mag dies bei dem Stand der Diskussion zur Virenausbreitung momentan anders gesehen werden. Bei einer Besserung der Lage werden die oben entwickelten Kriterien zur Teilnehmerstruktur heranzuziehen sein.

#### VI. Anspruch auf Versammlungsdurchführung

Da Wohnungseigentümer bekanntlich über alles streiten, worüber man streiten kann, bleibt letztlich die Konstellation, dass Eigentümer nach Versammlungsabsage – vielleicht sogar mit dem Quorum des § 24 II WEG – eine Versammlung begehren. Hier gelten die vorgenannten Ausführungen entsprechend. Wäre eine Einladung des Verwalters pflichtwidrig, weil ein Anspruch auf Absage der Versammlung besteht, kann jedenfalls derzeit dem Einladungsbegehren nicht nachgekommen werden. Dies stellt dann auch keine Pflichtverletzung dar, ebenso wenn der Verwalter aufgrund der gegenwärtigen Situation nicht in der Lage ist, die Versammlung in der Frist des § 24 II 1 WEG durchzuführen.

#### VII. Der Pflichtenkreis des Verwalters in Zeiten der Krise

Gelingt es nicht, eine Eigentümerversammlung herbeizuführen, hat dies erhebliche Auswirkungen vor allem auf den Aufgabenkreis des Verwalters. Zwar sind nach dem derzeitigen Recht den Handlungsbefugnissen des Verwalters enge Grenzen gesetzt, in Notsituationen besteht aber eine weitgehende Handlungsbefugnis. Maßstab ist insoweit stets, ob die Maßnahme einen Aufschub duldet, bis die an sich zur Entscheidung befugten Eigentümer auf einer notfalls außerordentlich einzuberufenden Eigentümerversammlung ihren Willen bilden können. Ist allerdings – wie derzeit – unklar, wann eine Versammlung wieder gefahrlos abgehalten werden kann, ist es indes nicht nur Aufgabe, sondern auch Pflicht des Verwalters, drohende Schäden vom Gemeinschaftseigentum abzuwenden.

Von besonderer Relevanz sind insbesondere die dringenden Erhaltungsmaßnahmen (§ 27 I Nr. 3 WEG), die den Verwalter auch zu Maßnahmen ermächtigen, die über die ordnungsgemäße Instandsetzung und Instandhaltung hinausgehen, sobald dies erforderlich ist. Hier wird sich das Pflichtenprogramm des Verwalters deutlich erweitern, wenn er nicht in absehbarer Zeit zu einer Eigentümerversammlung laden kann. Zu beachten ist, dass derartige Notmaßnahmen nur zur Beseitigung der Gefahrensituation berechtigen, nicht jedoch zu einer – gar kostenintensiven – Sanierung zur Ursachenbeseitigung, was in der Praxis letztlich allerdings zu einer Verteuerung führen kann, wenn zunächst eine lediglich provisorische Maßnahme durchgeführt wird.

Praxistipp zur Wirtschaftsplanfortgeltung: Sollte es gelingen, Versammlungen durchzuführen, muss der Verwalter im Blick haben, dass derzeit völlig unklar ist, wie lange die derzeitige Situation andauert und ob Folgewellen – etwa im Herbst oder im nächsten Jahr – zu erwarten sind. Um zumindest handlungsfähig zu bleiben, muss ein Wirtschaftsplan stets mit einer Fortgeltungsklausel versehen werden.

#### VIII. Virtuelle Eigentümerversammlungen: Warten auf die WEG-Reform 2020?

Jeder Krise wohnt bekanntlich auch eine Chance inne und so bietet die Corona-Krise noch einmal verstärkt Anlass, die Möglichkeiten einer virtuellen Eigentümerversammlung in den Blick zu nehmen. Nach derzeitiger Rechtslage ist allerdings auch in Krisensituationen eine virtuelle Versammlung, bei der die Eigentümer nicht vor Ort präsent sind und ihre Abstimmung online tätigen, nicht möglich.

Der Referentenentwurf zum Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz sieht eine Änderung in § 23 I 2 WEG-E dahingehend vor, dass die Wohnungseigentümer beschließen können, 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“. Dass diese Norm, in der Praxis in größerem Stil zu einer Virtualisierung von Eigentümersammlungen führt, darf indes bezweifelt werden. Zwar wird erstmals eine Beschlusskompetenz geschaffen, um eine Online-Teilnahme an der Versammlung zu ermöglichen, den Eigentümern wird aber aufgegeben, über sämtliche dazu erforderlichen Notwendigkeiten Beschlüsse zu fassen, da der Gesetzgeber es hier offenbar vermeiden will, „Leitplanken einzuziehen“. Dies gilt zunächst für das Problem der technischen Störungen, für die im Aktienrecht § 243 III Nr. 1 AktG – wenngleich nicht unumstritten – das Anfechtungsrecht weitgehend ausschließt. Besonders schwerwiegend sind aber die Probleme im Bereich der (heimlichen) Aufzeichnung der Versammlung und der Wahrung der Nichtöffentlichkeit.

Zumindest das letzte Problem lässt sich ohne gesetzgeberischen Eingriff nicht praktikabel lösen, denn wenn sicherzustellen ist, dass der Sammlungsteilnehmer keinen Souffleur oder Beobachter hinter der Kamera – oder im virtuellen Raum – versteckt hat, kommt nur – ähnlich wie bei Gerichtsverhandlungen (§ 128 a ZPO) – eine Übertragung von einem besonders geschützten Ort, etwa Dependancen des Verwalters, in Betracht. Ggf. mag hierin ein Geschäftsmodell für Serviceanbieter liegen, die derartige Räume in Großstädten zur Verfügung stellen. Mit der Idee einer Zuschaltung zur Eigentümersammlung vom heimischen Schreibtisch hat dies nichts zu tun. Zwar stellt sich dieses Problem sicher theoretisch auch im Aktienrecht, dort hat der Anfechtungsgrund des Verstoßes gegen die Nichtöffentlichkeit jedoch, anders als im Wohnungseigentumsrecht, in der Praxis keinen nennenswerten Stellenwert. Besteht allerdings die Gefahr, dass die beschlossenen Regelungen zur elektronischen Kommunikation einen Verstoß gegen die Nichtöffentlichkeit ermöglichen, werden derartige Beschlüsse bereits deshalb für ungültig zu erklären sein.

Damit steht die Praxis wieder vor dem durch die WEG-Reform eigentlich zu beseitigenden Problem, dass sehenden Auges anfechtbare Beschlüsse gefasst werden müssen, wenn praktikable Ergebnisse erreicht werden sollen. Ist der Organisationsbeschluss nicht angefochten, stellt sich die Frage, ob und mit welcher Beweislast Verstöße gegen die Nichtöffentlichkeit durch virtuelle Sammlungsteilnehmer in Folgeversammlungen gerügt werden können. Hier sollte der Gesetzgeber die derzeitige Krise dringend zum Anlass nehmen und das Gesetz nachbessern. Zumindest das Problem der Nichtöffentlichkeit muss gelöst werden, wobei eine Aufweichung nur für Teilnehmer im Online-Bereich natürlich nicht angängig ist. Durchgeschlagen werden könnte dieser Knoten dann, wenn man eine Beschlusskompetenz für eine (ggf. stumme) Anwesenheit von Dritten online und offline schafft und auf diese Weise einen Gleichlauf beider Sammlungsteilnahmemöglichkeiten erreicht: Damit werden zumindest Beschlüsse über online-Versammlungen nicht in jedem Fall dem Risiko der erfolgreichen Anfechtung ausgesetzt.

#### IX. Zwischenlösungen: Die „Online-Vorversammlung“

Da niemand sicher weiß, wie lang die Corona-Krise andauert, müssen Überlegungen angestellt werden, die Eigentümergemeinschaften handlungsfähig zu halten. Eine Möglichkeit, Beschlüsse zu fassen, besteht nach derzeitiger Rechtslage im schriftlichen Verfahren (§ 23 III WEG). Dies setzt allerdings voraus, dass Allstimmigkeit erreicht wird, was bei größeren Anlagen regelmäßig scheitert. Denkbar sind Versammlungen, bei denen sich – vielleicht wenige (in Zukunft sicher auch schon genesene Wohnungseigentümer) – vor Ort befindliche Wohnungseigentümer von den anderen (ggf. mit Weisung) bevollmächtigen lassen oder entsprechendes gegenüber dem Verwalter geschieht und eine Stimmabgabe entsprechend gewährleistet ist. Dies setzt aber die Bereitschaft zur Vollmachterteilung voraus und dürfte in der Praxis regelmäßig dazu führen, dass zunächst eine Versammlung stattfindet, bei der das Beschlussquorum nicht erreicht wird (§ 25 III WEG), wobei

allein diese Gefahr Teilnehmer von der Anreise in der aktuellen Situation abhalten wird, wodurch die Teilnehmerzahl nochmals sinkt.

Eventualeinberufungen sind auch in Zeiten der Corona-Krise unstatthaft.

In diesem Zusammenhang wird teilweise die Auffassung vertreten, es sei denkbar, eine „Halb-Onlineversammlung“ durchzuführen, bei der die Nichtanwesenden per Bild- und Tonübertragung zugeschaltet werden, die Stimmabgabe aber durch Vertreter vor Ort ausgeübt wird. Diesem Ansatz dürften allerdings die bereits angeführten Bedenken gegen die Nichtöffentlichkeit entgegenstehen, so dass gefasste Beschlüsse mit dieser Argumentation erfolgreich angefochten werden können.

Denkbar wäre aber bei konstruktiven Eigentümern im Vorfeld einer Versammlung, also vor ihrem offiziellen Beginn, im Rahmen einer inoffiziellen Zusammenkunft der Eigentümer die nicht vor Ort anwesenden Eigentümer online – oder bei kleineren nicht technikaffinen Gemeinschaften im Weg der Telefonkonferenz – zuzuschalten und sodann mit diesen über die Probleme zu diskutieren. Dies würde den Eigentümern eine Beteiligungsmöglichkeit gewährleisten, ohne dass sie vor Ort erscheinen müssen. Dass eine Zusammenkunft der Eigentümer abseits der Versammlung zulässig und gelegentlich auch sinnvoll ist, hat der BGH jüngst ausdrücklich betont, allerdings auch darauf verwiesen, dass Beschlüsse hierbei nicht gefasst werden können. Die eigentliche Versammlung müsste daher im Anschluss ohne eine online-Beteiligung mit dem herkömmlichen Mittel der Bevollmächtigung erfolgen. Auf diesem Weg wäre es jedoch zumindest möglich, auch in Krisenzeiten Beschlüsse zu fassen.

#### X. Fazit

Die mit der Verbreitung des Coronavirus einhergehende Situation, dass direkte soziale Kontakte weitgehend vermieden werden sollen/müssen, führt dazu, dass Eigentümerversammlungen gegenwärtig nur in wenigen Ausnahmefällen durchgeführt werden können. Dies wird gerade Verwalter bei einem längeren Andauern der Krise vor erhebliche Probleme stellen. Derzeit gibt es allerdings neben dem kaum praktikablen schriftlichen Verfahren nur die Möglichkeit, die Wohnungseigentümer zu ermutigen, Vollmachten für Versammlungen zu erteilen, die vielleicht in baldiger Zukunft mit wenigen vor Ort befindlichen Eigentümern durchgeführt werden können. Vielleicht kann die Bereitschaft zur Vollmachtserteilung gesteigert werden, wenn vor der Versammlung die Möglichkeit eröffnet wird, im virtuellen Raum oder über eine Telefonkonferenz die Ansichten zu den Beschlüssen gemeinsam zu erörtern und Weisungen für die Vollmachtausübung zu geben. Anlass sollte die derzeitige Situation zwingend dazu sein, die Möglichkeiten der virtuellen Versammlung im Reformentwurf nachzubessern.

Der Autor ist Vorsitzender einer zentralen WEG-Berufungskammer für Hessen. Skriptabschluss war der 15.3.2020.

CoronaMeldeV (unter <https://www.gesetze-im-internet.de> abrufbar; abgerufen am 11.3.2020).

BGH NZM 2011, 806 Rn. 6.

Vgl. nur Staudinger/Häublein, BGB, 2018, § 24 WEG Rn. 107; Merle in Bärman, WEG, 14. Aufl. 2018, § 24 Rn. 51.

Vgl. nur Staudinger/Häublein (o. Fn. 3), § 24 WEG Rn. 109.

Vgl. etwa LG Frankfurt a. M. NZM 2015, 384, wo sich von über 1000 Eigentümern (üblicherweise) nur ca. 35 auf der Versammlung einfanden.

BGH NZM 2011, 806 Rn. 6.

Staudinger/Häublein (o. Fn. 3), § 24 WEG Rn. 108; Riecke in Riecke/Schmid, WEG, 5. Aufl. 2019, § 24 Rn. 50.

BGH NZM 2002, 450 (454); OLG Köln NZM 2005, 20; BeckOGK WEG/Hermann, Stand 1.12.2019, § 24 Rn. 91; BeckOK BGB/Hügel, Stand 1.2.2020, § 24 WEG Rn. 9.

Dazu o. I.

Zu den im Einzelnen umstrittenen Anforderungen an den Vortrag vgl. nur BeckOK WEG/Bartholome, Stand 1.2.2020, § 24 Rn. 63; Vandenhouten in Niedenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, WEG, 13. Aufl. 2020, § 24 Rn. 28; jew. mwN.

OLG Köln NZM 2004, 793.

Dazu IV.

Riecke in Riecke/Schmid (o. Fn. 7), § 24 Rn. 16; Vandenhouten in Niedenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten (o. Fn. 10), § 24 Rn. 26.

BGHZ 106, 179 = NJW 1989, 1090.

Staudinger/Häublein (o. Fn. 3), § 24 WEG Rn. 111; aA Merle in Bärmann (o. Fn. 3), § 24 Rn. 115 b.

BGH NZM 2011, 806 Rn. 9.

Vandenhouten in Niedenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten (o. Fn. 10), § 27 Rn. 52; Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl. 2018, § 27 Rn. 3; LG Frankfurt a. M. ZWE 2016, 275.

BGH NZM 2011, 454 Rn. 27.

Dazu BGH NZM 2019, 374; Greiner ZWE 2019, 295.

Ausf. dazu Gündel ZWE 2019, 199 (204).

RefE WEModG abgedruckt in NZM 2020, 161 ff.; Synopse bei Zschieschack NZM 2020, 137.

Vgl. nur MüKoAktG/Kubis, 4. Aufl. 2018, § 118 Rn. 91: „leichtfertige Verharmlosung durch den Gesetzgeber“.

Mit Blick auf Smartphones (und § 291 StGB) Kappus ZMR 2018, 99 f. (unter Bezugnahme auf frühe Überlegungen von Wolf-Dietrich Deckert).

Vgl. zum identischen Problem im Zusammenhang mit virtuellen Betriebsratssitzungen Fündling/Sorber NZA 2017, 552 mit umfassenden Nachweisen zur hM im Arbeitsrecht, wonach die Gefahr des Verstoßes gegen die Nichtöffentlichkeit derartigen Sitzungen entgegensteht.

Ob § 23 III WEG den Einsatz elektronischer Dokumente erlaubt (Motto: „Schriftliche Beschlüsse 2.0“), behandelt Häublein NZM 2017, 656.

Allg. Auffassung; vgl. statt aller OLG München ZMR 2018, 534 = NZM 2018, 997 Ls.; Vandenhouten in Niedenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten (o. Fn. 10), § 25 Rn. 26.



Gündel ZWE 2019, 199 (204 f.) unter Bezugnahme auf einen Vortrag von Jacoby bei der Zukunftswerkstatt des DDIV am 30.3.2017 in Weimar; ebenso Hügel/Elzer (o. Fn. 17), § 23 Rn. 17.

Vgl. dazu LG München I ZMR 2015, 490 = BeckRS 2015, 11953; Riecke in Riecke/Schmid (o. Fn. 7), § 24 Rn. 50.

Vgl. LG München I NZM 2005, 591.

BGH NZM 2020, 326 Rn. 22 (in diesem Heft).