

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [477]

Indirekter Ausschluss von der ETV unter „2G“ möglich?

Unter den während der Corona-Pandemie zeitweise geltenden landesrechtlichen Vorgaben von „2G“ durfte eine Eigentümerversammlung stattfinden. Der Verwalter musste die für die Versammlung geltenden infektionsschutzrechtlichen Vorgaben beachten und durfte dementsprechend in der Ladung auf die Notwendigkeit der Einhaltung der „2G“-Regelung hinweisen. Die Abhaltung einer Eigentümerversammlung war auch dann ermessensgerecht, wenn einzelne Wohnungseigentümer mitteilten, die Vorgaben der „2G“-Regelung nicht zu erfüllen und deshalb an der Teilnahme gehindert zu sein.

BGH, Urteil vom 20. September 2024
- V ZR 123/23

Der Fall:

Mit Schreiben vom 10. Februar 2022 lud die Verwalterin die Wohnungseigentümer für den 4. März 2022 zu einer Eigentümerversammlung ein. Die Einladung enthielt einen Hinweis auf die wegen der COVID-19-Pandemie (nachfolgend: Corona-Pandemie) geltenden „2G“-Regelungen.

Die Klägerin zeigte der Verwalterin an, dass es ihr nach diesen Regelungen unmöglich sei, an der Eigentümerversammlung teilzunehmen, und beantragte deren Absage.

Die Eigentümerversammlung fand am 4. März 2022 statt. Es wurden mehrere Beschlüsse gefasst. Gegen diese Beschlüsse wendet sich die Klägerin mit der Anfechtungsklage. Das Amtsgericht hat festgestellt, dass die Beschlüsse nichtig sind. Das Landgericht hat die Berufung der Beklagten mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass die Beschlüsse für ungültig erklärt werden. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision will die Beklagte weiterhin

die Klageabweisung erreichen. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Das Problem:

Das vorgenannte Verfahren warf mehrere Rechtsfragen auf. Nachstehend möchten wir zunächst die Frage beleuchten, ob bestimmte Wohnungseigentümer (faktisch) von der Eigentümerversammlung ausgeschlossen werden konnten, soweit die „2G“-Regeln (Genesen oder Geimpft) nicht eingehalten wurden.

Die Entscheidung des Gerichts:

Rechtsfehlerfrei geht das Berufungsgericht weiter davon aus, dass die Verwalterin für die Eigentümerversammlung am 4. März 2022 die Einhaltung der während der Corona-Pandemie geltenden infektionsschutzrechtlichen Bestimmungen beachten musste und deshalb zutreffend in der Ladung vom 10. Februar 2022 auf die „2G“-Regelung hingewiesen hat.

Zwar ergibt sich aus der Mitgliedschaft in der GdWE das Recht jedes Wohnungseigentümers auf Teilnahme an der Versammlung, was nach derzeit geltendem Recht regelmäßig und vorbehaltlich einer grundsätzlich möglichen Stellvertretung im Sinne der §§ 164 ff. BGB eine persönliche Anwesenheit der Wohnungseigentümer in der Versammlung voraussetzt (...).

Das Recht auf Teilnahme in Präsenz gilt aber nicht unbeschränkt, sondern nur im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, zu denen die während der Corona-Pandemie geltenden Beschränkungen des Zugangs auf Personen mit einem bestimmten Impf- bzw. Teststatus aufgrund der geltenden Vorschriften des Infektionsschutzgesetzes und der darauf gestützten landesrechtlichen Verordnungen zählen (...). Dass

einzelne Wohnungseigentümer nicht an der Versammlung in Präsenz teilnehmen konnten, ist Folge der Rechtslage und macht eine dem gesetzlich vorgesehenen Grundbild entsprechende Eigentümerversammlung nicht unmöglich.

Die Verhinderung einzelner Wohnungseigentümer kann schon eine Verlegung der Eigentümerversammlung nur in Ausnahmefällen veranlassen (...). Erst recht kann sie keine Rechtspflicht zu einer ersatzlosen Absage der Eigentümerversammlung begründen.

Praxis-Tipp:

Die verhinderten Wohnungseigentümer waren durch die Möglichkeit einer Vertretung ausreichend geschützt, sie hätten eine Vollmacht mit entsprechenden Weisungen erteilen können. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ