

02.06.2020 - Rechtsanwltte Dr. Sonntag

## Die Crux mit der Eigentmerversammlung in Zeiten von Covid-19

Eigentümerversammlungen sind das zentrale Element einer Eigentümerversammlung, auf der die Eigentümer entscheiden, wie die Immobilie weiter verwaltet werden soll. Während des Lockdowns in Bayern konnten solche Versammlungen nicht stattfinden. Nach den schrittweisen Lockerungen der Beschränkungen erscheinen sie zumindest wieder möglich – wenn auch nur unter erschwerten Bedingungen. Der Gesetzgeber hat zwar die Notwendigkeit einer Eigentümerversammlung durch das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27.03.2020 zumindest etwas entschärft. Danach bleibt der zuletzt von den Wohnungseigentümern beschlossene Wirtschaftsplan gültig bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans. Dennoch müssen die Eigentümer zum Beispiel über anstehende Reparaturen oder Sanierungen am Objekt entscheiden. Bei Gemeinschaften mit vielen Eigentümern wird es schwer über einzelne Tagesordnungspunkte durch einen sogenannten Umlaufbeschluss zu entscheiden. Es muss daher eine Versammlung stattfinden. Eine Verlegung des Versammlungsortes in „virenfreie“ Gemeinden oder gar Bundesländer ist nicht möglich, da sie in räumlicher Nähe zum Objekt stattfinden muss. Nach derzeitiger Rechtslage ist auch in Krisensituationen eine virtuelle Eigentümerversammlung über die mittlerweile bekannten Messengerdienste nicht möglich. Eine Möglichkeit ist jedoch, die Eigentümerversammlung möglichst für den Sommer oder Herbst anzusetzen. Es bleibt jedoch abzuwarten, wie dann die Pandemielage und ein weiterer Lockdown die Planung Zunichte machen wird. Die einzige praktikable Lösung momentan ist, dass die Mehrzahl der Eigentümer den Verwalter zur Abstimmung auf der Versammlung bevollmächtigen. So wäre eine Versammlung im kleinen Kreis möglich. Die gegenwärtigen Abstandsregeln wären dann umsetzbar.

Bei Fragen zum Wohnungseigentumsrecht steht Ihnen in unserer Kanzlei Dr. Sonntag Rechtsanwälte in Fürth, Herr Rechtsanwalt Krasa, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, gerne mit Rat und Tat zur Seite.

<https://www.apraxa.de/recht/miet-und-weg-recht/1007/die-crux-mit-der-eigentuemerversammlung-in-zeiten-von-covid-19>