

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Dr. Olaf Riecke [335]

Teilnahme an Eigentümerversammlungen unter 2G-Plus-Voraussetzungen

Die Teilnahme an der Eigentümerversammlung war Wohnungseigentümern infolge der geltenden gesetzlichen Regelungen nicht unzumutbar erschwert, da die Durchführung einer Eigentümerversammlung unter „2-G Plus“ Voraussetzungen möglich war und dies keinen Ausschluss nicht geimpfter oder infizierter Wohnungseigentümer, und damit keinen unzulässigen Eingriff in den Kernbereich der Eigentümerrechte darstellt.

AG München, Beschluss vom 06.12.2021 - 1293 C 19127/21

Der Fall:

Nach dem Inkrafttreten der 15. Bay. InfektionsschutzmaßnahmenVO (Bay IfSMV) zum 24.11.2021 wurde die für den 03.12.2021 anberaumte Eigentümerversammlung vom einladenden Beiratsvorsitzenden abgesagt, weil er meinte, deren Durchführung unter „2-G Plus“-Voraussetzungen sei wohnungseigentumsrechtlich nicht zulässig, da nicht geimpfte oder genesene Wohnungseigentümer von vornherein von der Teilnahme an der Eigentümerversammlung ausgeschlossen würden.

Das Problem:

Dürfen einzelne Eigentümer darauf verwiesen werden, dass sie eine Vollmacht an die Verwaltung oder andere Eigentümer erteilen? Muss jedem Eigentümer die physische Teilnahme an einer Eigentümerversammlung möglich sein? Ist eine Nichtigkeit sämtlicher gefasster Beschlüsse anzunehmen bei Durchführung der Versammlung unter 2G-plus-Regeln?

Die Entscheidung des Gerichts:

Gem. § 4 Abs. 1 der 15. BayfSMV durften

am 03.12.2021 Eigentümerversammlungen unter „2-G Plus“ Voraussetzungen stattfinden.

Die Teilnahme an der Eigentümerversammlung war den Wohnungseigentümern infolge der nach der 15. BayfSMV geltenden gesetzlichen Regelungen auch nicht unzumutbar erschwert.

Insbesondere stellt die Durchführung einer Eigentümerversammlung unter „2-G Plus“-Voraussetzungen keinen Ausschluss nicht geimpfter Wohnungseigentümer, und keinen unzulässigen Eingriff in den Kernbereich der Eigentümerrechte dar.

Dass an dieser Eigentümerversammlung nur geimpfte oder genesene Wohnungseigentümer unter der zusätzlichen Voraussetzung eines negativen Testergebnisses hätten teilnehmen können, stellt keinen unzulässigen vorsätzlichen Ausschluss Ungeimpfter und/oder Genesener dar, sondern ist Folge der neuen Gesetzeslage und der eigenverantwortlich getroffenen Entscheidung derjenigen Wohnungseigentümer, die sich gegen eine Impfung entschieden haben. Wer sich eigenverantwortlich gegen eine Impfung entscheidet, muss auch die sich aus dieser Entscheidung ergebenden Konsequenzen tragen, in diesem Fall die Konsequenz, auf unabsehbare Zeit nicht an Eigentümerversammlungen teilnehmen zu können. Auf derartige individuelle Belange von Eigentümern ist ebenso wenig Rücksicht zu nehmen wie auf Terminkollisionen oder Erkrankungen einzelner Eigentümer.

Vor diesem Hintergrund wäre für den Fall der Durchführung der Eigentümerversammlung am 03.12.2021 und anschließender Beschlussmängelklage keine Nichtigkeitsfeststellung wegen unzulässigen Eingriffs

in das Teilnahmerecht an der Eigentümerversammlung als einem Kernbereich der Eigentümerrechte zu befürchten gewesen.

Praxis-Tipp:

Eine andere Abteilung des AG München nahm Beschlussnichtigkeit an, wenn zu Zeiten der Corona-Pandemie trotz geltendem Versammlungsverbot Beschlüsse gefasst wurden (AG München, 29.10.2020, 483 C 8456/20, ZMR 2021, 159).

Dagegen nahm das AG Kaufbeuren (09.09.2021, 5 C 34/21, IMR 2022, 34) ebenfalls nur Anfechtbarkeit an.

Während R. Gerle (IMR 2022, 1) den Verzicht auf Versammlungen unter „2G“ sogar als Eingriff in die Mitgliedschafts- und Teilnahmerechte der Geimpften und Genesenen ansieht, hält M. Klimesch (IMR 2022, 3) Beschlüsse auf Versammlungen unter „2G“ für nichtig.

Ergo: Wenn nichts Eiliges anliegt: Abwarten! ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht