

16. Immobilienkongress der KUNZE-Gruppe

am 16.10.2021
- online -

Referent: **Dr. Olaf Riecke**
Am Kiekeberg 18, 22587 Hamburg
olaf@riecke-hamburg.de

Die Eigentümerversammlung nach Inkrafttreten des WEMoG

- **am 16.10.2021**
- **von 10.10 – 10.45 Uhr**

Einleitung

- **Die Neuregelungen zur Vorbereitung, Einberufung und Durchführung der Eigentümerversammlung sind – erst Recht nach Wegfall der angedachten reduzierten Form einer Art „Beschlussammlung“ - auf den ersten Blick überschaubar bis marginal:**
- **Insbesondere die Dauer der (auf drei Wochen verlängerten) Ladungsfrist, die Formerleichterungen beim Minderheitenquorum und der Vollmacht.**
- **Aber es gibt aufgrund des Paradigmenwechsels im WEMoG einige mittelbare Folgen für die Eigentümerversammlung.**

Zum Paradigmenwechsel

- Ein Verband wie die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer - seit 01.12.2020 - kann durch ein allgemeines Geschäftsführungsorgan (Verwalter) auf der einen und ein starkes Willensbildungsorgan (Eigentümerversammlung) auf der anderen Seite effektiver organisiert werden als ein Verband, bei dem das Geschäftsführungsorgan nur über einzeln aufgezählte, punktuelle Kompetenzen verfügt und das Willensbildungsorgan ein grundsätzlich zu durchschreitendes Nadelöhr (Skauradszun in SEHR, Die WEG-Reform 2020, § 1 Rn.4) darstellt.

Die kleinste Eigentümersversammlung/Einpersonen-Versammlung

- Nach § 9a Abs.1 Satz 2 WEG n.F. entsteht die (rechtsfähige) Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nunmehr bereits mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher, und zwar auch im Fall der Begründung durch Teilungserklärung gemäß § 8 WEG n.F. In Konsequenz hieraus sind **Einpersonen-Beschlüsse des Alleineigentümers**, insbesondere wenn es nicht zur Verwalterbestellung gekommen ist, in Form einer Universalversammlung oder als schriftlicher Beschluss nach § 23 Abs.3 WEG n.F. (jetzt in Textform) rechtlich möglich; auch **diese Beschlüsse haben selbst ohne Grundbucheintragung und sonstigen Publizitätsakt Bindungswirkung für die späteren Sondereigentümer.**

Einberufung

- **Weil alle Pflichten im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (vgl. jetzt § 18 Abs. 1 WEG n.F.) Pflichten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sind, muss rechtlich die Eigentümerversammlung von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einberufen werden.**
- **Faktisch wird dies natürlich der Verwalter als primär zuständiges Organ umsetzen.**

Daraus folgt

- **Dem einzelnen Eigentümer steht jetzt kein - früher auf § 21 Abs.4 WEG a.F. gestützter - Anspruch mehr direkt gegen den Verwalter auf Tätigwerden zu (zum alten Recht BGH ZMR 2018, 777 und Elzer ZMR 2017, 459).**
- **Nunmehr ist vielmehr die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer passivlegitimiert, d.h. in der Pflicht üblicherweise mindestens einmal im Jahr eine (ordentliche) Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen.**

Was regelt das WEMoG seit 1.12.2020 zur Teilnahme neu?

- **Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen (§ 23 Absatz 1 Satz 2 WEG n.F.):**
- **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.**

Was geht, was geht nicht?

- Diese neue Beschlusskompetenz ermöglicht es aber nicht, die Präsenzversammlung insgesamt zugunsten einer reinen Online-Versammlung abzuschaffen.
- Denkbar ist aber, dass auf Grundlage eines solchen Beschlusses eine Eigentümerversammlung stattfindet, bei der sich alle Eigentümer online zuschalten.
- Das Recht jedes Wohnungseigentümers, physisch an der Versammlung teilzunehmen, steht aber nicht zur Disposition der Mehrheit.
- Abweichungen, insbesondere die Einführung der Online-Versammlung bedürfen einer Vereinbarung der Eigentümer.
- Auch eine Online-Teilnahme an der Präsenzversammlung können die Eigentümer nicht kraft Gesetzes beanspruchen.

Wer bestimmt die Ausgestaltung dieser Hybrid-Versammlung?

- Die konkrete, insbesondere technische Ausgestaltung der Online-Teilnahme regelt das WEMoG im Hinblick auf künftige technische Entwicklungen nicht.
- Ergo: Über die Ausgestaltung ist - in der Regel auf Vorschlag des Verwalters - zu beschließen.

Muster (Jacoby)

- Die Teilnahme an Eigentümerversammlungen mittels elektronischer Kommunikation wird nach Maßgabe folgender Bestimmungen zugelassen:
- (1) Jeder Eigentümer kann sein Teilnahme-/Rede-/Antrags- sowie Stimmrecht per Chat/Audio/Video-Funktion (**jeweils einschlägiges auswählen**) im Wege von der Verwaltung auszuwählender elektronischer Kommunikationsmittel ausüben.
- (2) Die Online-Beteiligung hat über einen durch geeignete Verschlüsselung geschützten Zugang zu erfolgen. Der berechtigte Online-Teilnehmer hat die Übertragung an Nichtberechtigte zu unterbinden.
- (3) Jeglicher Übertragungsfehler – gleich auf wessen Verantwortungsbereich dieser beruht – hindert den Fortgang der Eigentümerversammlung nicht. Der Online-Teilnehmer ist für einen solchen Fall darauf verwiesen, sich von einer anwesenden Person vertreten zu lassen.

Was regelt das WEMoG seit 1.12.2020 zum Umlaufbeschluss neu?

- Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären.
- Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.

Wann und wo kann so ein Einzelfall-Beschluss gefasst werden?

- **Dieser Beschluss – es können auch mehrere zu verschiedenen Gegenständen sein – wird grundsätzlich in der Versammlung der Wohnungseigentümer gefasst werden.**
- **Sinn und Zweck der Erleichterung besteht im Kern darin, im Einzelfall eine Wiederholungsversammlung zu einem bereits in der Eigentümerversammlung erörterten Gegenstand zu vermeiden.**

Anwendungsfall

- Können sich die Wohnungseigentümer in einer Versammlung beispielsweise in Ermangelung ausreichender Angebote, wegen des Wunsches, weitere Informationen einzuholen, oder aus anderen Gründen nicht in der Lage sehen, abschließend einen Beschluss über einen bestimmten Gegenstand zu fassen, dann können sie nach **§ 23 Absatz 3 Satz 2 WEG** beschließen, diesen Beschluss im Umlaufverfahren nachzuholen (BT-Drs. 19/22634, 45).

Was gibt es Neues zur erzwingbaren Ladung zur ETV?

- **§ 24 Abs.2 WEG n.F. (Minderheitenquorum)**
- Die Versammlung der Wohnungseigentümer muss von dem Verwalter in den durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer bestimmten Fällen, im Übrigen dann einberufen werden, wenn dies in Textform unter Angabe des Zweckes und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird.
- Für das Einberufungsverlangen tritt nach **§ 24 Absatz 2 WEG n.F.** die Textform im Sinne des **§ 126b BGB** an die Stelle der Schriftform. Das eröffnet die Möglichkeit, ein solches Verlangen auch im Wege elektronischer Kommunikation zu stellen, zum Beispiel per E-Mail.

Neue Ermächtigung zur Einberufung (Vorratsbeschluss)

- **§ 24 Abs.3 WEG n.F.**
- **Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, so kann die Versammlung auch durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats, dessen Vertreter oder einen durch Beschluss ermächtigten Wohnungseigentümer einberufen werden.**
- **Eine solche Einberufungsermächtigung können die Wohnungseigentümer jederzeit ohne konkreten Anlass beschließen. Das erscheint gerade in kleineren Gemeinschaften ohne Verwalter und Verwaltungsbeirat sinnvoll.**

Neue Dauer der Ladungsfrist

- **§ 24 Abs.4 WEG n.F.**
- **Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens drei Wochen betragen.**

- **Dadurch werde die Möglichkeit der Wohnungseigentümer verbessert, sich auf die Versammlung vorzubereiten (zum Beispiel durch Einholung von Rechtsrat).**

Formerleichterung bei der Vollmacht

- **§ 25 Absatz 3 WEG n.F.**
- **Vollmachten bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Textform.**
- **Dadurch werden unnötige Unsicherheiten über die Vertretungsverhältnisse in der Versammlung beseitigt. Es ist dem einzelnen Wohnungseigentümer zumutbar, im Vertretungsfall eine Vollmacht in Textform zu erteilen; notfalls ist dies sogar noch während der Versammlung möglich (zum Beispiel per E-Mail oder anderer elektronischer Nachricht).**
- **Die Vorschrift verhindert zudem, dass die Stimme eines wirksam bevollmächtigten Vertreters nur deshalb unbeachtlich ist, weil sie nach § 174 Satz 1 BGB zurückgewiesen wurde.**

§ 25 Abs.3 WEG n.F. verdrängt § 174 BGB

- **§ 174 BGB lautet:**
- **Ein einseitiges Rechtsgeschäft, das ein Bevollmächtigter einem anderen gegenüber vornimmt, ist unwirksam, wenn der Bevollmächtigte eine Vollmachtsurkunde < laut Rechtsprechung: im Original > nicht vorlegt und der andere das Rechtsgeschäft aus diesem Grunde unverzüglich zurückweist. Die Zurückweisung ist ausgeschlossen, wenn der Vollmachtgeber den anderen von der Bevollmächtigung in Kenntnis gesetzt hatte.**
- Nach BGH, Urteil vom 20.02.2014 – III ZR 443/13, ZMR 2014, 566 galt § 174 BGB auch im WEG-Recht (bis 30.11.2020); vgl. auch Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl. § 25 Rn. 39b

Niederschrift; Einsichtsrecht

- **§ 24 Abs.6 WEG n.F.**
- Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist **unverzüglich** eine Niederschrift aufzunehmen.
- -----
- **§ 18 Absatz 4 WEG n.F.** („Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen“) **gewährt ein allgemeines Einsichtsrecht, das auch Niederschriften umfasst. § 24 Absatz 6 Satz 3 WEG a.F.** („Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Niederschriften einzusehen“) wurde dadurch überflüssig und wird **aufgehoben**

Beschlussfähigkeit

- § 25 Abs.3 WEG a.F. ist ersatzlos weggefallen.
- Er lautete:
 - *Die Versammlung ist nur beschlußfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten.*
- Nunmehr ist die Eigentümerversammlung grds. - wenn nicht eine weitergeltende Regelung in der Gemeinschaftsordnung entgegensteht (vgl. § 47 WEG n.F.) - unabhängig von der Anzahl der erschienenen Wohnungseigentümer beschlussfähig.

Übergangsrecht

- **§ 47 Auslegung von Altvereinbarungen**
- **Vereinbarungen, die vor dem 1.12.2020 getroffen wurden und die von solchen Vorschriften dieses Gesetzes abweichen, die durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom 16.10.2020 (BGBl. I S. 2187) geändert wurden, stehen der Anwendung dieser Vorschriften in der vom 1.12.2020 an geltenden Fassung nicht entgegen, soweit sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt. Ein solcher Wille ist in der Regel nicht anzunehmen.**
- Vgl. auch Fritsch, Der Verwalter-Brief Oktober 2021, Seite 4

Fragen über Fragen

- Was gilt heute, wenn es in der Gemeinschaftsordnung zu den Voraussetzungen der Beschlussfähigkeit der Versammlung heißt:
 - *„beschlussfähig, wenn mindestens drei Wohnungen vertreten sind“?*
- Was gilt, wenn nach der Gemeinschaftsordnung eine Beschlussfähigkeit der Versammlung von dem Erreichen von mehr als 50% der MEA abhängig gemacht wurde?
- Was gilt bei einer sehr kurzen Ladungsfrist in der GO?

Antwort 1

- Die Voraussetzungen zur Beschlussfähigkeit der Versammlung ergeben sich nicht (mehr) aus der Regelung in der Teilungserklärung („*beschlussfähig, wenn mindestens drei Wohnungen vertreten sind*“); vielmehr wird diese vereinbarte Regelung überlagert von der seit dem 01.12.2020 geltenden (Neu-)Regelung in § 25 Abs. 1 WEG.
- Ein sog. Versteinerungswille der Eigentümer lässt sich der Teilungserklärung nicht entnehmen.
- AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 28.05.2021, 980a C 1/21, ZMR 2021, 770

Antwort 2

- **Selbst wenn nach der Gemeinschaftsordnung eine Beschlussfähigkeit der Versammlung von dem Erreichen von mehr als 50% der MEA abhängig gemacht wurde, gilt dies wegen der Vermutung des § 47 WEG nicht mehr ab 1.12.2020.**
- **AG Mettmann, Urteil vom 16.04.2021, 26 C 1/21, ZMR 2021, 687**

Antwort 3

- **Wenn die Gemeinschaftsordnung aus der Zeit vor dem 1.7.2007 eine Ladungsfrist von 8 Tagen vorsieht (maßgeblich sollte die Aufgabe zur Post sein), so gilt für Eigentümerversammlungen ab 1.12.2020 die neue Ladungsfrist von 3 Wochen gemäß der gesetzlichen Vermutung des § 47 WEG n.F..**
- **AG Ludwigshafen, Beschluss vom 16.03.2021, 2p C 37/21, ZMR 2021, 525**

Antwort 4

Die Gemeinschaftsordnung v. 23.6.2006 regelt:

„Die Einberufungsfrist der Eigentümerversammlung beträgt 4 Wochen.“

Verwalter V lädt unter Einhaltung einer Frist von 3 Wochen gemäß § 24 Abs. 4 S. 2 WEG n.F. zur Eigentümerversammlung ein.

Sieht die Alt-Vereinbarung in Abweichung von der damaligen gesetzlichen Regelung (Ladungsfrist 1 Woche) eine sogar über die Neuregelung des § 24 Abs. 4 S. 2 WEG n.F. (Ladungsfrist 3 Wochen) hinausgehende Ladungsfrist von 4 Wochen vor, gilt die Alt-Vereinbarung fort, da sie den Willen einer über die Intention des WEMoG hinausgehenden dauerhaften Besserstellung der Eigentümer vorsieht (Fritsch aaO, S.5).

Antwort 5

- **§ 47 WEG n. F. soll sicherstellen, dass die durch das WEMoG geänderten WEG-Vorschriften in der Regel auch in den Gemeinschaften gelten, in denen Wohnungseigentum vor dem 1.12.2020 begründet worden ist (BR-Drs. 168/20, 95).**
- **Die (bloße) Wiederholung gesetzlicher Vorschriften in der Gemeinschaftsordnung habe in der Regel nur den Wohnungseigentümern und dem Verwalter die Lektüre des Gesetzes ersparen wollen (BR-Drs. 168/20, 95).**

Antwort 6

- Eine Altvereinbarung gilt gemäß § 47 WEG n.F. fort, wenn sie
- eine Verschärfung gegenüber dem alten Recht bezweckt und dies mit der Zielrichtung des neuen WEG inkompatibel ist oder
- eine Erleichterung gegenüber dem alten Recht enthält, die über die Zielrichtung des neuen WEG hinausgeht und deshalb auch mit diesem inkompatibel ist.

Vereinbarungen zur Eigentümerversammlung

- **Sämtliche Vereinbarungen die etwas von §§ 23 bis 25 WEG n. F. Abweichendes bestimmen und nicht bloß den Wortlaut des WEG a.F. wiederholen, etwa die Länge der Einladungsfrist, die Protokollierung von Beschlüssen, die Notwendigkeit bestimmter Stimmrechts-Quoren oder eigenständige Regelungen zur Beschlussfähigkeit der Versammlung, gelten grds. fort.**
- **Aber:**
- **Vereinbarungen, die bis zum 31.07.2001 erstellt wurden und die für den Nachweis der Vertretungsmacht die Schriftform fordern, gelten nicht mehr fort, da es die Textform erst ab dem 01.08.2001 gibt. Für Gemeinschaftsordnungen vor dem 01.08.2001 kann man argumentieren, es sei nur um die Sicherung des Beweises gegangen, die die jetzige Textform aber auch ermöglicht.**

„Vorrang- bzw. Versteinerungswille“ und Alt-Vereinbarung

- Eine Alt-Vereinbarung bleibt weiter anwendbar, wenn sich im Wege der Auslegung der Wille ergibt, dass die Vereinbarung auch gegenüber künftigen Gesetzesänderungen Vorrang genießen sollte (BR-Drs. 168/20, 95).
- Dieser „Versteinerungswille“ muss sich nach einer Auslegung aus der Vereinbarung selbst ergeben (BR-Drs. 168/20, 95).
- Behauptet ein Wohnungseigentümer, dass eine Vereinbarung, die die Tatbestandsvoraussetzungen des § 47 WEG n. F. erfüllt, für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander anwendbar ist, ist es nach § 47 S. 2 WEG n. F. an ihm, diese Behauptung darzulegen und im Streit zu beweisen (BR-Drs. 168/20, 95).

Praxisbeispiele

- **Typischer Fall:**
- **Wenn der Zweck der vom konkreten § des WEMoG abweichenden Alt-Vereinbarung ansatzweise in dieselbe Richtung geht, gilt grds. neues Recht.**
- **Gegenbeispiel:**
- **Altvereinbarung mit Ladungsfrist von nur 3 Tagen gilt weiter, denn das neue Recht steht der gegenläufigen Alt-Vereinbarung noch stärker entgegen.**

Frage

Sind Beschlüsse, die auf einer Versammlung gefasst werden, zu der

- A) ein nicht ermächtigter Eigentümer oder**
- B) ein außenstehender Dritter**

eingeladen hat, nichtig?

Antwort

- **Beschlüsse, die auf einer Versammlung gefasst werden, zu der ein nicht ermächtigter Eigentümer eingeladen hat, sind nichtichtig.**
- **Nur dann, wenn ein unbeteiligter Dritte zu einer Eigentümerversammlung einlädt, sind die dann gefassten Beschlüsse nichtichtig.**
- **LG Frankfurt/M, Beschluss vom 15.04.2021, 2-13 S 87/20, ZMR 2021, 760**

Frage

- **Wie ist die nachfolgende Formulierung in der Einladung zur Eigentümerversammlung zu bewerten:**
- ***„Wir laden mit den beiliegenden Unterlagen zu einer Eigentümerversammlung ein, zu der sie aber bitte nicht erscheinen. Sollten Eigentümer/innen erscheinen, wären wir zum sofortigen Abbruch der Veranstaltung gezwungen“?***

Antwort 1

- Bereits die Formulierung in der Einladung zur Eigentümerversammlung lautend: *"Wir laden mit den beiliegenden Unterlagen zu einer Eigentümerversammlung ein, zu der sie aber bitte nicht erscheinen. Sollten Eigentümer/innen erscheinen, wären wir zum sofortigen Abbruch der Veranstaltung gezwungen."* stellt eher eine Ausladung bzw. ein Verbot dar, jedenfalls aber eine Verletzung des Kernbereichs der Rechte eines Wohnungseigentümers (Teilnahmerecht an einer Präsenzversammlung).
- AG Hannover, Urteil vom 07.01.2021, 480 C 8302/20, ZMR 2021, 686

Antwort 2

- **Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung sind formal nicht ordnungsgemäß zustande gekommen, wenn der Verwalter mit der Einladung den Eigentümern mitteilte, dass eine persönliche Teilnahme an der Versammlung nicht möglich sein werde und die Versammlung nicht stattfinden werde, sofern Eigentümer persönlich erscheinen sollten.**
- **Durch einen solchen Ausschluss des persönlichen Erscheinens auf einer Eigentümerversammlung sind die Eigentümer im Kernbereich ihrer Mitgliedschaftsrechte betroffen.**
- **AG Oldenburg, Urteil vom 20.09.2021, 16 C 8/21**

Frage

- Ist die Empfehlung des Verwalters in der Einladung zu einer Eigentümerversammlung während der Pandemie möglichst nicht persönlich zu erscheinen, sondern Vollmachten zu erteilen, zu beanstanden?

Antwort 1

- Die Empfehlung des Verwalters in der Einladung zu einer Eigentümerversammlung (hier: auf den 15.10.2020) während der Pandemie möglichst nicht persönlich zu erscheinen, sondern Vollmachten zu erteilen, ist nicht zu beanstanden.
- Selbst eine Anmeldepflicht kann noch hinnehmbar sein; es muss jedoch für den Eigentümer erkennbar sein, dass er auch spontan ohne Anmeldung teilnehmen darf, wenn die Kapazitätsgrenze durch angemeldete und erschienene Eigentümer noch nicht ausgeschöpft ist.
- Eine zu weitgehende Anmeldepflicht stellt einen Ladungsmangel dar.
- AG Marburg, Urteil vom 04.05.2021, 9 C 750/20, ZMR 2021, 620

Antwort 2

- Ein Anspruch der Eigentümer auf persönliche Teilnahme an Eigentümerversammlungen besteht auch während der Corona-Pandemie.
- Es ist aber nicht zu beanstanden, wenn der Verwalter in der Einladung Vertretungsmöglichkeiten bewirbt und sich bei der Größe des angemieteten Saals an der zu erwartenden Teilnehmerzahl orientiert.
- **LG Frankfurt/M, Urteil vom 17.12.2020, 2-13 S 108/20, ZMR 2021, 266** unter Abänderung von AG Kassel, Urt. v. 27.08.2020, 800 C 2563/20, ZMR 2021, 72

Antwort 3

- **Die bloße Bitte in Zeiten der Pandemie möglichst nicht persönlich zur Eigentümerversammlung zu erscheinen, sondern Vollmachten zu erteilen, würde nicht zu nichtigen Beschlüssen führen.**
- **AG Dresden, Urteil vom 12.03.2021, 151 C 2438/20, ZMR 2021, 520**

Fragen

- Ist die Auswahl eines Versammlungsorts, der pandemiebedingt nur Platz für 2/3 Personen bietet, wenn man je Einheit max. 1 Eigentümer zugrunde legt, ermessensfehlerfrei?
- Was gilt bei Platz für 1/10 der Eigentümer?

Antwort 1

- Eine Einladung zur Eigentümerversammlung in einen Versammlungsraum, der nach geltender COVID-19-VO nur für 7 Personen zugelassen ist (100 qm) ist ermessensfehlerhaft, wenn **in den letzten 3 Jahren** immer mindestens 19 Personen erschienen.
- Auch wenn ein Verstoß gegen die Corona-Schutz-Verordnung bei Durchführung der Versammlung nicht vorlag, weil nicht mehr als 7 Eigentümer erschienen, bedeutet die **Auswahl eines derart kleinen Versammlungsraums** eine Einschränkung der Teilnahmerechte der Eigentümer (AG Kassel, Urteil vom 27.08.2020, 800 C 2563/20, ZMR 2021, 72). Die gefassten Beschlüsse sind nicht **nichtig**, jedoch auf fristgerechte Anfechtung alle für ungültig zu erklären.
- AG Dortmund, Urteil vom 19.11.2020, 514 C 88/20, ZMR 2021, 67

Antwort 2

- **Die Auswahl eines Versammlungsorts, der pandemiebedingt nur Platz für 21 Personen bietet, ist bei einer Anlage mit 32 Wohnungseigentumseinheiten nicht ermessensfehlerhaft.**
- **AG Marburg, Urteil vom 04.05.2021, 9 C 750/20, ZMR 2021, 620**

Antwort 3

- **Lädt der Verwalter bei einer WEG mit 150 Eigentümern während der Pandemie auf den 16.12.2020 in einen Raum (Verwalterbüro), der nur zum Aufenthalt von 20 Menschen geeignet ist und rät er explizit in der Einladung vom persönlichen Erscheinen ab, so ist von einem formellen Ladungsfehler auszugehen, dessen Kausalität für die gefassten Beschlüsse vermutet wird.**
- **AG Mettmann, Urteil vom 16.04.2021, 26 C 1/21, ZMR 2021, 687**

Antwort 4

- Wenn üblicherweise etwa 100 Eigentümer zur Versammlung kamen, ist eine Beschränkung auf 10 Personen mit dem Hinweis auf die Erteilung von Vollmachten sowie Gesundheitsgefahren eine nicht ordnungsmäßige Einschränkung der Teilnahmerechte der Eigentümer.
- AG Ludwigshafen, Beschluss vom 16.03.2021, 2p C 37/21, ZMR 2021, 525

Zum Versammlungsort während Corona

- Wegen der Corona-Pandemie kann zur Abhaltung einer Wohnungseigentümerversammlung **auch ein Ort im Freien** (hier: auf dem nicht für die Öffentlichkeit gewidmeten Spielplatz der WEG) **ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, wenn nicht mit Störungen oder Einflussnahme Dritter zu rechnen ist.**
- Ein Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit liegt nicht vor. Die Wahrnehmung der Gespräche durch Dritte ist weitgehend ausgeschlossen.
- AG Wedding, Urteil vom 13.07.2020, 9 C 214/20, GE 2020, 1132

Frage

- **Welches ist der maßgebliche Bezugspunkt eines Beschlusses vom November 2020 im jetzigen Anfechtungsprozess (nach WEMoG)?**

Antwort

- Maßgeblicher Bezugspunkt für die Bewertung eines Beschlusses vor dem 1.12.2020 ist der Tag der Beschlussfassung, der damalige Kenntnisstand der Eigentümer und das WEG a.F.
- LG Rostock, Urteil vom 02.12.2020, 1 S 54/20, ZMR 2021, 63.
- Prüfungsmaßstab ist das WEG in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung als dem zur Zeit der Beschlussfassung geltenden Recht.
- BGH, Urteil vom 11.06.2021 – V ZR 215/20 Rn.4 unter Verweis auf BGH, Urteil vom 26.02.2021 - V ZR 33/20, ZMR 2021, 595 Rn.5

Tschüß

