



Juni 2020

## Unser Weg für Eigentümerversammlungen in der Corona-Situation.

Sehr geehrte Damen und Herren,

aktuell erreichen uns viele Anfragen von Eigentümern, die aufgrund der Lockerungen von Corona-Maßnahmen die Einberufung von Eigentümerversammlungen unter Einsatz von Online-Lösungen und mittels Vollmachten fordern; andererseits sprechen sich besorgte Eigentümer gegen die Einberufung von Eigentümerversammlungen aus. Wir möchten Sie darüber informieren, wie wir für Sie Eigentümerversammlungen durchführen können und warum in den meisten Fällen eine Vertreterversammlung praktikabler ist.

Während der Corona-Pandemie ist die Durchführung von Eigentümerversammlungen in den meisten Bundesländern gegenwärtig noch untersagt. Auch bei den in einigen Bundesländern (z.B. Hessen, NRW) eingeführten Lockerungen ist die Durchführung von Eigentümerversammlungen faktisch kaum möglich, weil keine geeigneten Räumlichkeiten gefunden werden können. Viele Raum-Vermieter lassen solche Veranstaltungen noch nicht zu bzw. vorhandene Räumlichkeiten bieten nicht ausreichend Platz, um die Einhaltung der Schutzmaßnahmen sicherzustellen.

Wir werden in den nächsten Wochen einige

Eigentümersversammlungen in unseren Versammlungsräumen abhalten. Dies in der Regel allerdings nur, wenn umfangreiche und dringende Entscheidungen (wie Sanierungen etc.) anstehen. Hierbei ist ein entsprechendes Hygienekonzept zu beachten. Das führt dazu, dass wir diese Versammlungen nur für Gemeinschaften mit maximal 25 Eigentümern durchführen können. Um die Auflagen einzuhalten, müssen wir vor und während einer Versammlung mehr Personal als üblich zur Verfügung stellen.

#### Was bedeutet dies?

- Einige Versammlungen werden auch in den Ferien stattfinden, um allen Versammlungswünschen in der verbleibenden Jahreszeit nachkommen zu können.
- Der Beginn der Versammlungen wird teilweise von den üblichen Uhrzeiten abweichen, da mehrere Versammlungen an einem Tag stattfinden müssen.
- Bitte kommen Sie zur Versammlung alleine, auch wenn das Sondereigentum mehr als einer Person, z.B. Ihrem Ehepartner, gehört, da wir zur Absage der Versammlung verpflichtet sind, sobald die zulässige Personenzahl überschritten wird.
- Der Zutritt ins Bürogebäude ist nur mit einem Mund- und Nasenschutz möglich, den Sie bitte selbst mitbringen. Dieser ist während des gesamten Aufenthalts im Bürogebäude zu tragen.
- Unsere Versammlungsräume werden für die Versammlungen entsprechend den Bestimmungen vorbereitet. Hierzu gehört auch ein Bestuhlungsplan, welcher bitte von jedem Teilnehmer einzuhalten ist.
- Die Tische werden von uns vor und nach der Versammlung desinfiziert.
- Sofern Sie von der Teilnahme Abstand nehmen wollen, erteilen Sie bitte dem Verwalter oder Beirat eine Vollmacht, damit die Beschlussfähigkeit gewährleistet wird.

Wir hatten Sie bereits darüber informiert, dass der Verwalter zu einer Präsenzversammlung einladen kann, die auch in Form einer Ein-Mann-Versammlung (nur der Verwalter sowie der Beiratsvorsitzende) möglich ist, da es zu einer gültigen Beschlussfassung keiner Zusammenkunft mehrerer Personen bedarf.

Es gibt kein gesetzlich geregeltes „Mindestquorum“ physisch anwesender Wohnungseigentümer; der Verwalter kann daher auch alleine bzw. mit nur wenigen Personen eine Wohnungseigentümersversammlung durchführen, wenn eine

ausreichende Anzahl von Vollmachten vorliegt und die Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung erreicht wird.

Die „Vertreterversammlung“ ist somit auch nach Aufhebung der Versammlungsverbote ein probates Mittel, durch das die Teilnehmerzahl reduziert wird. Als Versammlungsleiter muss der Verwalter geeignete Vorkehrungen zur Hygiene, zur Steuerung des Zutritts und zur Gewährleistung eines Mindestabstands von 1,5 Metern zwischen Personen (auch in Warteschlangen) sicherstellen, was sich in der Regel nur durch Reduzierung des Teilnehmerkreises gewährleisten lässt.

Das in der Praxis entscheidende Problem liegt aber darin, dass die Eigentümerversammlung nur dann durchgeführt werden kann, wenn entweder sämtliche oder der weit überwiegende Teil der Wohnungseigentümer den Verwalter bzw. dem Beiratsvorsitzenden mit der Ausübung des Stimmrechts bevollmächtigen.

Eine „Online-Versammlung“ stellt keine Lösung dar. Sie ist weder jetzt noch in der zurzeit im Bundestag beratenen WEG-Novelle vorgesehen. Selbst das bereits zitierte „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ sieht insoweit keine Erleichterungen vor und gestattet Onlineversammlungen nur für Aktionärsversammlungen. Eine Online-Versammlung ist nur zulässig, wenn sie ausnahmsweise (also mit Zustimmung sämtlicher Eigentümer) vereinbart ist.

Der schriftliche Beschluss (§ 23 Abs. 3 WEG), sogenannter „Umlaufbeschluss“, kann nur in kleinen Gemeinschaften bei einfach gelagerten Beschlussgegenständen mit geringem Diskussionsbedarf eine Alternative sein. Er setzt voraus, dass alle Eigentümer dem Beschlussantrag zustimmen, eine mehrheitliche Beschlussfassung reicht nicht aus.

**Wir haben in den letzten Wochen bereits einige sogenannte Ein-Mann-Versammlungen durchgeführt. Unserer Erfahrung nach stellt diese die beste Alternative in der aktuellen Situation dar, um Beschlüsse für eine Eigentümergemeinschaft zu fassen.**

**Wir empfehlen, diese auch in Ihrer Gemeinschaft durchzuführen. Gerne wenden Sie sich bei Fragen hierzu an Ihren Verwalter.**

Viele Verwaltungsbeiräte haben uns hierbei bereits tatkräftig unterstützt, wofür wir an dieser Stelle auch unseren Dank aussprechen möchten.

Die einzelnen Regelungen Ihres Bundeslandes können Sie

nachfolgenden Links entnehmen:

[Baden-Württemberg](#)

[Rheinland Pfalz](#)

[Hessen](#)

[Bayern](#)

[Berlin](#)

[Nordrhein-Westfalen](#)



Marco Schöner

Geschäftsführer Treubau Verwaltung GmbH

# Firmen im Verbund



[SÜWOBAU Wohnungs-Verwaltungs GmbH](#)

[IBIT Team GmbH](#)

[Bayerische Wert- und Grundbesitz Verwaltung GmbH](#)

[Münchner Grund Immobilien Management GmbH](#)

[immobilien-service anzinger verwaltungsgesellschaft mbh](#)



Verbandsmitgliedschaft

Unsere Standorte

Wenn Sie diese E-Mail (an: {EMAIL}) nicht mehr empfangen möchten, können Sie diese hier [kostenlos abbestellen](#). Wird diese Nachricht nicht richtig dargestellt, klicken Sie bitte [hier](#).

**Treibbau Verwaltung GmbH**

Verantwortlich: Marco Schöner  
Am Exerzierplatz 6  
68167 Mannheim  
Deutschland

0621 3005-0  
[info@treubau.de](mailto:info@treubau.de)  
[www.treibbau.de](http://www.treibbau.de)