

# „Eigentümerversammlung Aktuell!

## Ist die Versammlung im Rahmen der 2-G-Regelung möglich?



**Die Eigentümerversammlung im Rahmen einer 2-G-Regelung ist derzeit durchführbar. Ein erstes Urteil (brandaktuell AG München vom 06.12.2021 – 1293 C 19127/21 EVWEG) liegt vor.**

### Das Problem:

Die Versammlungsräume für Eigentümerversammlungen befinden sich überwiegend im öffentlichen Raum. In diesen gilt die 2-G-Regelung. Nur nachweislich geimpfte oder genesene Miteigentümer werden Zugang erhalten. Dadurch ging man bis dato davon aus, dass die Teilnahmerechte der Eigentümer zu stark beschnitten seien. Aus diesem Grund hat auch der BVI (Verband der Immobilienfachverwalter Deutschlands) im Sinne einer Haftungsrisikominimierung von einer Durchführung der Versammlung abgeraten.

### Die Entscheidung des AG München vom 06.12.2021:

Das Gericht geht sogar noch einen Schritt weiter – auch Versammlungen unter 2 G + (also nachweislich geimpft oder genesen und mit negativem Covid-19-Testergebnis) Voraussetzungen halten die Richter für ordnungsgemäße Verwaltung. Das Gericht sieht keinen unzulässigen Ausschluss ungeimpfter Eigentümer. Vielmehr haben Eigentümer, die die 2-G oder 2-G + Voraussetzung für die Teilnahme nicht erfüllen, eigenverantwortlich entschieden, eben nicht auf unabsehbare Zeit an der Versammlung teilnehmen zu können. Die Konsequenzen aus der eigenen Entscheidung contra Impfung sind dann hinzunehmen.

### Praxis-Tipp:

Das Urteil ist in seiner Klarheit überraschend. Für die Praxis hilfreich, zeigt es auf, dass Wohnungseigentümergeinschaften auch in der Praxis handlungsfähig bleiben.

Gleichwohl – in der Verwalterpraxis ist im Rahmen der Einladung zur Eigentümerversammlung die Auseinandersetzung mit Eigentümern ohne 2 G Nachweis stets vakant und ermüdend. Die Durchführung von Versammlungen derzeit ist daher immer im Vorfeld diskussionsintensiv. Auch zeigt die tägliche Verwalterarbeit laufend, dass man zwar juristisch richtig handelt, jedoch den Kunden häufig damit nicht zufriedenstellt. Stand heute raten wir zur Durchführung jedenfalls der Versammlungen, bei denen Themen anstehen, die keinen Aufschub dulden. Diese Vorgehensweise scheint empfehlenswerter als die höchst umstrittenen sog. Ein-Mann-Versammlungen zu organisieren. Die Standardversammlungen ohne brisante Themen können durchaus geschoben werden. Man schaue auf unser Nachbarland Österreich – hier finden nur alle zwei Jahre die Regel-Eigentümerversammlungen statt. Es geht auch.

@martinmetzger

Fachreferent

Mitglied im Autorenteam Elzer-Fritsch-Meier, WEG 2014-2022

Vorstandsmitglied BVI (Verband der Immobilienfachverwalter Deutschland)