

M. B. – D e p e s c h e

Januar 2021 Sonderausgabe Corona VI

Die Wohnungseigentümerversammlung -- das nächste Jahr beginnt.

Was passiert mit den neuen Regeln im Neuen Jahr und was nicht?

Viele Bestimmungen im Rahmen der Beschränkungen der Corona-Schutzverordnung ibleiben wie sie sind.

Für die Wohnungseigentümergeinschaft hat sich bisher nichts geändert. Abstands- und Hygieneregeln lassen sich auf Versammlungen von Wohnungseigentümern aber weiterhin nur begrenzt umsetzen. Das neue Wohnungseigentumsrecht kommt den Gemeinschaften aber entgegen. Es erlaubt die Onlineteilnahme an Eigentümerversammlungen. Es ermöglicht zudem Onlinezusammenkünfte, die uns im Jahr 2021, auch unter Pandemiegesichtspunkten die Meinungsbildung in Eigentümergeinschaften wieder erleichtern wird.

Es gibt zurzeit also wieder mehr Möglichkeiten.

Die Corona Schutzverordnung beinhaltet nach wie vor die folgende Regelungen:

§ 13 Veranstaltungen und Versammlungen

(1) Veranstaltungen und Versammlungen, die nicht unter besondere Regelungen dieser Verordnung fallen, sind untersagt. (

(2) Abweichend von Absatz 1 sind unter Beachtung der Regelungen der §§ 2 bis 4a **zulässig**

1. **Versammlungen nach dem Versammlungsgesetz,**
2. Veranstaltungen, die der Grundversorgung der Bevölkerung, der Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung oder der Daseinsfür- und -vorsorge (insbesondere Aufstellungsversammlungen von Parteien zu Wahlen und Vorbereitungsversammlungen dazu sowie Blut- und Knochenmarkspendeterminen) zu dienen bestimmt sind,
3. **Sitzungen von** rechtlich vorgesehenen Gremien öffentlich-rechtlicher und privatrechtlicher Institutionen, Gesellschaften und **Wohnungseigentümergeinschaften, Parteien oder Vereinen**
 - a) mit bis zu zwanzig Personen, wenn sie nicht als Telefon- oder Videokonferenzen durchgeführt werden können,
 - b) mit mehr als zwanzig, aber höchstens 250 Personen in geschlossenen Räumen beziehungsweise 500 Personen unter freiem Himmel, nur nach Zulassung durch die zuständigen Behörden, wenn die Sitzung aus triftigem Grund im Monat Dezember 2020, in Präsenz und mit der vorgesehenen Personenzahl durchgeführt werden muss, ...

Dazu gibt das **WEG (Wohnungseigentumsgesetz)** folgende neue Möglichkeiten:

- Die Präsenz-**Eigentümerversammlung** bleibt. Zusätzlich kann aber **auch** die **Online-Teilnahme** geregelt werden.
- Auch ein **Umlaufbeschluss** kann jetzt in Textform (z.B. per Mail oder SMS, auch Foto per Whatsapp) gefasst werden. Und er bedarf nicht mehr der Zustimmung aller Eigentümer. So könnte er zum Beispiel so geregelt werden, dass die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen entscheidet, wenn mindestens eine näher bestimmte Anzahl von Eigentümern (z.B. 30%, 50 % oder eine bestimmte Zahl) daran teilnehmen.
- **Das Problem** besteht darin, das Eigentümergeinschaften zunächst regeln müssen, ob und wie sie die Onlineteilnahme ermöglichen möchten. Auch der Umlaufbeschluss braucht zunächst eine Regelung durch Beschluss der Versammlung. So könnte aber zum Beispiel ein Onlinemeeting zur Besprechung (ohne Abstimmung) dienen und danach über einen Umlaufbeschluss abgestimmt und entschieden werden. Das könnte man dann auch mit diversen Punkten so machen. Mit ein wenig Phantasie schaffen wir mit Ihnen gemeinsam also neue Räume und Wege zu Beschlüssen in 2021 und vielleicht auch darüber hinaus.

Ich hoffe, Sie hiermit ausführlich über den aktuellen Stand der Dinge informiert zu haben.

Vielen Dank für Ihr Interesse ...

und bitte bleiben Sie achtsam und gesund!



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.



Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständiger e.V.