

Corona

Coronavirus und Eigentümerversammlung – worauf Wohnungseigentümer jetzt achten sollten, erklärt VDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler

Wegen der fortschreitenden Verbreitung des Coronavirus ist das öffentliche Leben in Deutschland nahezu zum Erliegen gekommen, soziale Kontakte sollen auf ein Minimum beschränkt werden. Viele Wohnungseigentümer fragen sich daher: Findet die geplante Eigentümerversammlung überhaupt statt? Wenn ja: Wie kann ich mich schützen? Wir geben einen Überblick.



Martin Kaßler, Geschäftsführer beim Verband der Immobilienverwalter Deutschland. Foto: VDIV

In der ersten Jahreshälfte hat sie traditionell Saison: die Eigentümerversammlung. Mindestens einmal im Jahr muss der Verwalter zur nicht-öffentlichen Versammlung laden. Sie ist das oberste Verwaltungs- und Beschlussorgan der Eigentümergemeinschaft und von entsprechend großer Bedeutung. Doch dürfen Eigentümerversammlungen angesichts der zunehmenden Ausbreitung des Coronavirus überhaupt stattfinden?

„Bei Eigentümerversammlungen handelt es sich um nicht-öffentliche Veranstaltungen. Der Teilnehmerkreis ist eingrenzbare, zudem werden die anwesenden Personen am Eingang zentral registriert, so dass die Möglichkeiten der Kontrolle im Falle eines Ausbruches des Virus bei einer Person uneingeschränkt gegeben sind“, erläutert Martin Kaßler, Geschäftsführer beim Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV Deutschland). Ob die Versammlung

letztlich stattfinden darf und mit welchen Vorgaben, hängt aber von den Behörden des jeweiligen Bundeslandes ab. Allgemeingültige Aussagen sind hierzu nicht möglich, da jedes Bundesland derzeit unterschiedlich vom Coronavirus betroffen ist und selbstständig entscheidet.

Werden aber – wie derzeit in Bayern – der Katastrophenfall ausgerufen und Veranstaltungen untersagt, ist davon auszugehen, dass die in diesen Zeitraum fallenden Eigentümerversammlungen nicht stattfinden dürfen. Werden sie dennoch durchgeführt, dürfte dies zu anfechtbaren Beschlüssen führen.

Vollmachten erteilen

Findet die Versammlung statt, haben Wohnungseigentümer die Möglichkeit, schriftliche Vollmachten zu erteilen. Insbesondere wenn sie selbst oder Personen in ihrem engen Umfeld einer Risikogruppe angehören, empfiehlt es sich, auf die persönliche Teilnahme zu verzichten und eine dritte Person zu bevollmächtigen, im Sinne des Eigentümers abzustimmen. So kann die Versammlung mit einem deutlich kleineren Personenkreis stattfinden. Häufig wird der Verwalter zum Vollmachtnehmer bestimmt, da seine Anwesenheit sicher vorausgesetzt werden kann. Wegen der aktuellen Situation empfiehlt es sich, von weitreichenden Entscheidungen wie umfangreichen Sanierungsmaßnahmen abzusehen. Für diese sollte später im Jahr eingeklärt werden, auch um Anfechtungsklagen zu vermeiden.

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (ehemals DDIV) ist der Berufsverband der treuhänderisch und hauptberuflich tätigen Haus- und Immobilienverwalter in Deutschland. Gemeinsam mit seinen zehn Landesverbänden vertritt der Verband knapp 3.000 Mitgliedsunternehmen. Diese verwalten rund 6,8 Millionen Wohnungen mit einem Wert von über 680 Milliarden Euro, darunter allein 4,8 Millionen Eigentumswohnungen. Der VDIV Deutschland tritt ein für eine nachhaltige Professionalisierung und Qualifizierung der Wohnungsverwaltung. Er engagiert sich für einen wirksamen Verbraucherschutz, fordert einheitliche Berufszugangsregelungen und adäquate politische Rahmenbedingungen. Der Berufsverband ist ständiges Mitglied im Wohnungswirtschaftlichen Rat der Bundesregierung, im Bündnis für Bezahlbares Wohnen und Bauen und in der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID).

Alternativen zur Präsenzveranstaltung

In einzelnen Wohnungseigentümergeinschaften ist es bereits heute geübte Praxis, Eigentümerversammlungen als Telefon-, Video- oder Onlinekonferenzen durchzuführen. „Entsprechende Regelungen will der Gesetzgeber zwar erst im Zuge der laufenden Reform des Wohnungseigentumsgesetzes schaffen. Doch besteht in der Eigentümergemeinschaft Einstimmigkeit über eine solche Alternative zur klassischen Präsenzveranstaltung, ist dies auch schon heute möglich“, so der VDIV-Deutschland-Geschäftsführer.

Vorsichtsmaßnahmen bei der Versammlung

Findet die Versammlung wie geplant statt, werden viele Immobilienverwaltungen Spender mit Desinfektionsmitteln bereithalten. Diese sollten Teilnehmer vor Betreten des Saales unbedingt nutzen. „Auf das gewohnte Händeschütteln wird wie derzeit überall besser verzichtet. Zudem sollten alle Beteiligten einen Mindestabstand von 1,5 Metern voneinander einhalten. Sinnvoll ist es zudem, mit dem eigenen Kugelschreiber zu unterschreiben und ihn nicht weiterzureichen. Und selbstverständlich gilt es größtmögliche Rücksichtnahme zu üben, in die Armbeuge zu husten und zu niesen sowie keinesfalls krank an der Versammlung teilzunehmen“, betont Kaßler.

Verschiebung als Option

Viele Eigentümerversammlungen finden in den Abendstunden in Restaurants oder Hotels statt. Da diese Veranstaltungsorte bereits fast überall geschlossen wurden, fehlt dann der Versammlungsort. Vielfach werden Versammlungen daher in die zweite Jahreshälfte verschoben werden müssen. Es ist zudem absehbar, dass Eigentümer aus Verunsicherung oder wegen ihrer Zugehörigkeit zu einer Risikogruppe nicht an Eigentümerversammlungen teilnehmen werden. Werden in einem solchen Fall keine Vollmachten erteilt, kann die Durchführung einer Versammlung wohnungseigentumsrechtlich derzeit nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

Positiver Nebeneffekt: Eine Verschiebung schützt nicht nur Wohnungseigentümer vor einer Infektion. „Auch in Immobilienverwaltungen wird so die Gefahr deutlich reduziert – und die Handlungsfähigkeit der Verwaltungen als Vertreter der Eigentümergemeinschaften bleibt gewährleistet. Denn würde dort wegen eines Infektionsfalls Quarantäne verhängt werden, käme die Verwaltung quasi zum Erliegen“, so der VDIV-Deutschland-Geschäftsführer. Dies sollte auch berücksichtigt werden, wenn Eigentümer die anstehende Versammlung mangels öffentlicher Alternativen in die Räumlichkeiten ihrer Verwaltung verlegen möchten.

Maren Herbst

Der beste Zeitpunkt für Ihren Website-Relaunch?

Jetzt.

stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de