

Kanzlei Wedler · Hans-Böckler-Allee 26 · 30173 Hannover



Verband der Immobilienverwalter Nds./Bremen e.V.
Warmbüchenstraße 15

30159 Hannover

Hannover, 02.11.2020 HS/ge
Az. 62/20HS64 D21/2348-20
Telefon 0511/36096 - 61
Telefax 0511/36096 - 60

VDIV, allgemein

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorbezeichneten Angelegenheit wurden im Hinblick auf die Erörterungen zwischen Bundesregierung und den Ministerpräsidenten der Bundesländer vom 28.10.2020 und im Hinblick auf die steigenden Infektionszahlen des SARS-Corona-Virus 2 die Verordnungen zur Eindämmung desselben erneut überarbeitet. Wir möchten Sie nachfolgend auf den zum 02.11.2020 gültigen Stand bringen.

A. Bundesland Bremen

Nach dem Wortlaut der 19. Verordnung zum Schutz von Neuinfektionen mit dem Corona-Virus SARS-CoV-2 (19. Coronaverordnung) sind Eigentümerversammlungen nicht grundsätzlich untersagt, allerdings nur mit Einschränkungen durchführbar.

§ 2 Abs. 1 regelt: "Außerhalb der eigenen Wohnung ... sind Veranstaltungen sowie sonstige Zusammenkünfte ... nur mit Personen aus zwei Hausständen und höchstens mit bis zu 10 Personen erlaubt".

Rechtsanwälte Wedler GbR
Telefon: (05 11) 360 96-0
Telefax: (05 11) 360 96-96

www.kanzleiwedler.de
lawyers@kanzleiwedler.de

Manfred Wedler*
Rechtsanwalt
Notar a. D.

Bernhard Wedler*
Rechtsanwalt
Notar a. D.

Udo Borchardt*
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Bank- und
Kapitalmarktrecht

Gerald Müller*
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Helge Schulz*
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht

*persönlich haftender
Gesellschafter der GbR

Amelie Huy
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Wolf Peter Brennecke
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verkehrsrecht
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Eine Abweichung hiervon regelt § 2 Abs. 2, wonach Veranstaltungen und sonstige Zusammenkünfte in geschlossenen Räumen mit bis zu 100 gleichzeitig anwesenden Personen erlaubt sind, soweit zwischen den Besucherinnen und Besuchern ein Abstand von mindestens 1,5 m eingehalten wird.

Die Veranstalter haben ein Schutz- und Hygienekonzept nach § 7 zu erstellen. Ferner ist eine Namensliste zur Kontaktverfolgung zu führen.

Das Hygienekonzept (§ 7) muss auf den konkreten Ort der Veranstaltung bezogen und durch Benennung geeigneter Maßnahmen schlüssig darlegen, wie die Abstandsregeln eingehalten werden können (z.B. Festlegung von Zutrittsbeschränkungen, Sitzplatzpflicht), welche Hygienemaßnahmen zur Vermeidung von Infektionen vorgesehen sind, wie in geschlossenen Räumen eine ausreichende Lüftung gewährleistet werden kann.

Die Obergrenze der höchstens zugelassenen Personenanzahl ist im Vorhinein festzulegen.

Für die Namensliste zur Kontaktverfolgung (§ 8) sind Kontaktdaten (Telefonnummer oder Emailadresse) der betroffenen Personen zu erheben.

Problematisch dürfte die Raumfindung für Eigentümerversammlungen werden. § 4 regelt die Schließung von Einrichtungen wie Clubs, Festhallen, Gastronomiebetrieben, Beherbergungsbetrieben, etc.

Generell ist die Frage zu stellen, ob eine bestimmte Eigentümerversammlung wirklich erforderlich ist oder ob sich eine Verschiebung rechtfertigen lässt. Die Zunahme der Infektionszahlen rechtfertigt sicher im Einzelfall auch eine Verlegung oder Verschiebung von bereits angesetzten Eigentümerversammlungen. Dies ist von der Größe und der Zusammensetzung der Eigentümergemeinschaft abhängig zu machen, sicher aber auch von den beabsichtigten Tagesordnungspunkten.

B. Niedersachsen

Die Vorschrift gebietet weiterhin, Kontakte zu anderen Personen, als denen des eigenen Hausstandes auf ein absolut nötiges Minimum zu reduzieren sowie Abstand zu halten. Kann der Abstand nicht gehalten werden, ist eine Mund-Nasen-Bedeckung zu tragen. Nach der derzeitigen Version der Verordnung dürften Eigentümersammlungen nicht generell untersagt sondern vielmehr zulässig sein. Allerdings werden die Einschränkungen für bestimmte Branchen (Hotels, Gastronomie) sicher dazu führen, dass es ausgesprochen schwer werden wird, Räumlichkeiten für Eigentümersammlungen zu finden.

Nach unserer Einschätzung ist die Durchführung von Eigentümersammlungen grundsätzlich auf die §§ 9 und 7 der Verordnung gestützt. § 9 (Religionsausübung, sonstige Regelungen für Sitzungen, Zusammenkünfte und Versammlungen) regelt nach wie vor nicht ausdrücklich die Zusammenkunft von Eigentümern nach WEG. Gestattet ist allerdings die Durchführung der "durch Rechtsvorschriften vorgeschriebenen Sitzungen und Zusammenkünften in geschlossenen Räumen" für öffentlich-rechtliche Körperschaften sowie Parteien, Vereine, Initiativen und andere ehrenamtliche Zusammenschlüsse. Dies lässt sich zumindest dem Sinn nach auf Eigentümersammlungen übertragen.

Die Zusammenkünfte dürfen dann stattfinden, wenn das Abstandsgebot gem. § 2 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 1 eingehalten ist.

Dies verlangt vom Verwalter die Sicherstellung, dass ein Abstand von 1,5 m der Teilnehmer eingehalten wird und zwar sowohl während dem Besuch der Versammlung als auch im Vorfeld.

Die Vorschrift ergänzt im übrigen § 7, welcher Veranstaltungen mit sitzendem Publikum regelt. Hiernach sind Veranstaltungen in privat angemieteten Räumen, an denen die Besucher sitzend teilnehmen mit jeweils nicht mehr als 50 Personen zulässig, wenn sichergestellt ist, dass das Abstandsgebot eingehalten ist und die Sitzplätze eingenommen werden. Unzulässig sind aber Veranstaltungen, die der Unterhaltung dienen.

Im Kontext bleibt es also hiernach dabei, dass Eigentümerversammlungen stattfinden können und diese auch in der Teilnehmerzahl zumindest bis 50 Teilnehmern nicht beschränkt sind.

Erforderlich ist allerdings ein Hygienekonzept, welches die Zahl der Personen, die Maßnahmen zur Wahrung des Abstandsgebotes, das Lenken der Personenströme einschließlich Zu- und Abfahrten, die Nutzung der sanitären Anlagen, das Reinigen von Oberflächen und Gegenständen sowie Sanitäreinrichtungen und die Zufuhr von Frischluft sicherstellt.

Für Publikumsverkehr und Besuche geschlossen sind (§ 10) Gastronomiebetriebe (Nr. 2) die Beherbergung von Personen in Hotels zu touristischen Zwecken ist untersagt, Übernachtungen sind nur zu notwendigen Zwecken zulässig.

Ob hiernach Räumlichkeiten für Eigentümerversammlungen gefunden werden, ist immer noch eine Frage des Einzelfalles. Gerade größere Eigentümergemeinschaften sollten aber deutlich prüfen, ob eine Versammlung nicht in das Frühjahr 2021 verlegt werden kann. Die grundsätzliche Möglichkeit einer Durchführung ist an erhebliche Maßnahmen gebunden (Abstandsgebot, Einhaltung des Mund-Nasen-Schutzes, Erstellung und Überwachung des Hygienekonzeptes). Dies fällt nicht in die Kernaufgaben des WEG-Verwalters. Allenfalls wenn das Hygienekonzept vom Unternehmen, welches die Räumlichkeiten zur Verfügung stellt, erbracht und bereits geprüft ist, besteht hier Rechtssicherheit.

Die Bußgeldvorschriften sind unverändert anzuwenden.

Bitte berücksichtigen Sie allerdings auch jeweils die aktuellen Infektionszahlen vor Ort. Unabhängig von den obigen Ausführungen können diese ihrerseits gegen die Durchführung einer dem Grunde nach noch zulässigen Eigentümerversammlung sprechen.

Mit freundlichen Grüßen


Helge Schulz
Rechtsanwalt