

Das Drama mit der Corona-Pandemie und der Durchführung von WEG-Sitzungen:

von Henning Schaper, GF Makler Kleber GmbH, Braunschweig

Aufgrund der sich seit Januar 2020 ausbreitenden **Corona-Pandemie weltweit** wurde eine extrem wichtige **Kommunikationseinrichtung**, die Wohnungseigentümersversammlung (WEG-Sitzung) der Wohnungsverwalter stark gestört, unterbunden, gesetzlich aufgehoben.

Die **Niedersächsische Corona-Verordnung** im Zusammenwirken von Bundesgesetzen hat die Kommunikation zwischen Eigentümern von Eigentumswohnungen, die eine Wohnungseigentümergeinschaft bilden, in Corona-Zeiten geregelt, nicht nur der Gang ins Restaurant oder die Kneipe, auch alle anderen menschlich gesellschaftlichen Zusammentreffen, wie Fußballspiele, Karnevalsveranstaltungen, Bälle, Familienfeiern, etc., wurden reglementiert und anzahlmäßig festgelegt.

Was wäre theoretisch möglich gewesen:

- **Eine Gartensitzung als WEG-Sitzung an frischer Luft?**
Geht nicht, da könnten Nachbarn mithören, eine Eigentümersammlung ist ein „Closed Shop“ eine geschlossene Versammlung
- **Eine Treppenhaussitzung im WEG-Objekt?**
Geht nicht, da könnten die Mieter in der WEG mithören, Begründung siehe oben.
- **Eine Internetsitzung im Netz mit Zugangsberechtigung nur der Wohnungseigentümer?**
Will der Gesetzgeber nicht, nicht zulässig. Reine Online-Sitzungen sind verboten, alle Beschlüsse können angegriffen werden.
- **Gemischte Sitzungen von Anwesenden und Zuhörern im Netz?**
Der Gesetzgeber lässt das zu, alle Beschlüsse müssen jedoch nachträglich schriftlich nachgeholt werden.
- **Schriftlicher Umlaufbeschluss? Alle Beschlüsse müssen jedoch einstimmig gefasst werden!**
Der Gesetzgeber hat hier keine Erleichterungen geschaffen, alle Umlaufbeschlüsse müssen einstimmig sein, alle Eigentümer müssen Ja oder Nein stimmen, bei großen WEGs kaum möglich, einer ist fast immer dagegen oder gibt seine Stimme aus Nachlässigkeit nicht ab.
- **Vertreterversammlungen?**
Hier muss im Vorfeld von der WEG zugestimmt werden, alle darin gefassten Beschlüsse gelten aber als rechtlich nicht haltbar, weil der Wille aller Eigentümer nicht berücksichtigt wird, auch wenn Vollmachten vorliegen.
- **Versammlungen mit persönlicher Anwesenheit unter Hygiene-Corona-Bedingungen?**
Genügend große Räume, Impfausweise, gutes Durchlüften, Maskenpflicht bis zum Platz, Händehygiene, Listen mit Einhaltung von Datenschutzbestimmungen, viele Voraussetzungen müssen geschaffen werden, damit das zu keiner Haftung von einem Veranstalter, dem Verwalter, der einberuft, kommen kann, wenn es zu einer Ansteckung kommt. Dabei sollten keine Räume von Restaurants und Kneipen genommen werden, sondern Seminarräume. Auf die Vornutzung, Shantys- oder Kinderchor, muss geachtet werden, Tische und Stühle müssen desinfiziert werden. Das kann auch eine unlösbare Aufgabe für den Veranstalter sein, wenn er ein Detail nicht beachtet, kann es großen Ärger geben. Diese Sitzungen gehen aber nach Mehrheit oder bei baulichen Veränderungen nach Einstimmigkeit der Beschlussvorlage.

Also: Bitte um Geduld! Wenn gerade nichts Wichtiges auf der Agenda ist, wie eine Dachsanierung, Fensteraustausch oder die Sanierung der im Hause befindlichen Schmutzwasserleitungen, Glück gehabt. Denken wir an das Wort der Kanzlerin: „Vermeiden Sie Kontakte, bleiben Sie gesund!“

Henning Schaper, Gf Makler Kleber GmbH, 21.01.2022