

Berlin, 22.11.2021

Pressemitteilung

## Eigentümerversammlungen unter 2G-Beschränkungen nicht zulässig

**Eigentümerversammlungen die Ungeimpfte ausschließen sind nicht ordnungsgemäß. Die dort gefassten Beschlüsse sind prinzipiell mindestens anfechtbar. Notwendig sind daher vor allem in Zeiten der Pandemie digitale oder hybride Formate, um praxisnah und rechtssicher Beschlussfassungen zu ermöglichen und einen Sanierungsstau zu vermeiden.**

Sollten Immobilienverwaltungen Eigentümerversammlungen auf Basis der sogenannten 2G-Regelung durchführen, sind diese Versammlungen nicht ordnungsgemäß. Trotz der gebräuchlichen Übertragung von Vollmachten ist die *grundsätzliche* Vertretung Ungeimpfter durch Geimpfte nicht möglich, da die Mitgliedschaftsrechte sogenannte höchstpersönliche Rechte sind. Das heißt Wohnungseigentümer dürfen sich vertreten lassen, müssen es aber nicht.

### Noch keine gangbaren Alternativen

In den meisten Fällen dient das schriftliche Umlaufverfahren dazu, Beschlüsse herbeizuführen. Diese sind jedoch kein Ersatz für Versammlungen und bedürfen oftmals der Einstimmigkeit.

Grundsätzlich wären Hybrid- und Online-Versammlungen eine geeignete Lösung. Allerdings fehlen hierzu noch ausreichend rechtliche Grundlagen, um diese ohne Risiko auf Anfechtbarkeit durchzuführen. Die Ausnahme: Sofern eine Eigentümergemeinschaft von ihrer seit der Reform des WEG bestehenden Beschlusskompetenz Gebrauch gemacht hat, die Online-Teilnahme an Präsenzversammlungen zu gestatten, ist diese Art der Versammlung allerdings denkbar.

### Abfrage des Impfstatus als Zugangsvoraussetzung?

In kleineren und nicht streifenfälligen Gemeinschaften ist der Impfstatus vermutlich bekannt, jedoch darf aufgrund des Datenschutzes der Immobilienverwalter prinzipiell keine Umfrage nach dem Impfstatus durchführen. Wenn vor der Eigentümerversammlung eine Zugangskontrolle durchgeführt wird, muss dies als Ausübung des Hausrechtes gelten. Der Hausherr darf bzw. muss dann Ungeimpften und nicht Genesenen den Zutritt verweigern.

### Empfehlung des VDIV Deutschland

Der VDIV Deutschland empfiehlt aufgrund der momentan geltenden Bestimmungen und dem damit verbundenen Risiko, keine Eigentümerversammlungen durchzuführen. Jedoch fordert er die Zulassung von Online-Versammlungen durch den Gesetzgeber. Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland erklärt: „In der Praxis behelfen sich einige wenige Immobilienverwaltungen derzeit mit digitalen Hilfskonstruktionen, um Beschlüsse zu fassen, die aber ebenfalls anfechtbar sind. Wir halten es daher für unabdingbar, dass die Online-Eigentümerversammlung gesetzlich im Wohnungseigentumsgesetz zügig verankert wird – wie im Aktien- und Vereinsrecht bereits geschehen. Das dies dringend notwendig ist, zeigt sich allein daran, dass nur wenige WEG Gebrauch von der Förderung nach E-Ladesäulen in den letzten 18 Monaten gemacht haben. Das Förderprogramm verfehlt damit seinen Zweck.“

Präsident  
Wolfgang D. Heckeler

Geschäftsführer  
Martin Kaßler

VDIV Verband der  
Immobilienverwalter  
Deutschland e.V.  
Leipziger Platz 9  
10117 Berlin

T 030 300 96 79-0  
F 030 300 96 79-21  
office@vdiv.de

Amtsgericht  
Berlin-Charlottenburg  
VR 20607

Steuernummer  
27 620 55783

USt-IdNr.  
DE 214 851 428

Bankverbindung  
Deutsche Kreditbank AG  
IBAN DE81 1203  
0000 1010 6441 00  
BIC BYLADEM1001

[www.vdiv.de](http://www.vdiv.de)

### **Über den Wohnungsbestand in Deutschland**

Rund 42,5 Millionen Wohnungen gibt es in Deutschland, rund zehn Millionen davon sind Eigentumswohnungen. Damit vereinen die bundesweit zwei Millionen Wohnungseigentümergeinschaften rund ein Viertel des deutschen Wohnungsbestands auf sich – mehr als Genossenschaften, kommunale und privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen zusammen.

### **Über den VDIV Deutschland**

Der VDIV Deutschland und seine Landesverbände vertreten rund 3.400 Unternehmen bundesweit, die 7,6 Millionen Wohnungen mit einem Wert von 765 Milliarden Euro verwalten. Der Berufsverband ist ständiges Mitglied im Wohnungswirtschaftlichen Rat der Bundesregierung, im Bündnis für Bezahlbares Wohnen und Bauen und in der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID).

---

### **Pressekontakt**

Jennifer Reents  
Leitung Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

+49 30 3009679-11  
j.reents@vdiv.de  
www.vdiv.de

Verband der  
Immobilienverwalter Deutschland e. V.  
Leipziger Platz 9  
10117 Berlin