

COVInsAG

Römermann

2. Auflage 2022
ISBN 978-3-406-77771-4
C.H.BECK

Die Stimmabgabe muss der **Textform** des § 126b BGB genügen, so dass bspw. 337
Email, Fax oder SMS ausreichen. Strengere Formen sind unschädlich.

Empfänger ist der Verein, die **Empfangszuständigkeit** liegt beim Vorstand. 338

c) Mehrheitserfordernisse. Obwohl alle Mitglieder zu beteiligen sind, reicht 339
es zum Zustandekommen des Beschlusses zunächst aus, dass der Beschluss mit der
konkret erforderlichen Mehrheit gefasst wurde.

Abzustellen ist auf die Mehrheit der **abgegebenen** Stimmen, § 32 Abs. 1 S. 3 340
BGB. Die jeweilige Mehrheit knüpft im Ausgangspunkt an das Prinzip der ein-
fachen Mehrheit an.

Das COVMG verweist anhand der Wendung „erforderlichen Mehrheit“ auf die 341
jeweils erforderliche Mehrheit, die sich aus Gesetz oder Satzung ergibt.³¹⁸ In bei-
den können abweichende Quoren bestimmt sein, die dann maßgeblich heranzuzie-
hen sind (§ 32 BGB ist gem. § 40 BGB dispositiv).

Insbesondere **Satzungen** werden zu wichtigen Entscheidungen qualifizierte 342
Quoren bis hin zur Einstimmigkeit beinhalten.

In aller Regel bestimmt sich die **Mehrheit** nach der Anzahl derjenigen, die sich 343
an der Abstimmung **beteiligen**. Knüpft die Satzung ohne weitere Konkretisierung
die Mehrheitsberechnung an allen „**Anwesenden**“, so ist diese Wendung mangels
Differenzierungsgründen im Umlaufverfahren entsprechend auf alle sich daran
„beteiligten“ Personen umzudeuten.³¹⁹ Dies heißt nicht etwa Beteiligung iSv
a), sondern ist vielmehr in Bezug auf die tatsächliche Stimmabgabe zu verstehen.

5. Organsitzungen, Abs. 3a

Der Abs. 3a stellt fest, dass die Bestimmungen der Abs. 2 und 3 auch für den Vorstand 344
von Vereinen und Stiftungen sowie für andere Vereins- und Stiftungsorgane
gelten. Erfasst werden sämtliche Organe, ergo inklusive fakultativer Organe. Damit
ist seitens des Gesetzgebers eine zu mehr Rechtssicherheit beitragende Klarstellung
erfolgt. Dies ist auch folgerichtig, denn auch bei ihnen besteht ein Bedürfnis, ihre
Sitzungen im Wege der elektronischen Kommunikation durchzuführen und Bes-
chlüsse außerhalb von örtlichen Versammlungen zu fassen.

6. Anwendung auf Parteien, Abs. 4

a) Allgemeines. Teile des § 5 COVMG gelten ebenfalls für Parteien. Der 345
Abs. 4 ist vor dem Hintergrund der Bundestagswahl im Jahr 2021 durch das Gesetz
zur Änderung des Bundeswahlgesetzes und des Gesetzes über Maßnahmen im
Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentums-
recht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie vom
28.10.2020³²⁰ mit Geltung zum 6.11.2020 aufgenommen worden. Er soll die Gel-
tung der vereinsrechtlichen Bestimmungen des § 5 COVMG für Parteien als Son-
derform des Vereins (vgl. § 5 PartG) klarstellen und den eigentlich spezielleren
Regelungen des Parteiengesetzes (vgl. §§ 9ff. PartG) vorgehen³²¹. Insoweit ist das
Verhältnis von COVMG zu PartG aus Sicht des Gesetzgebers geklärt. Der kon-
krete Zweck der Vorschrift ist in der Handlungs- und Entschlussfähigkeit der politi-

³¹⁸ FraktE, BT-Drs. 19/18110, S. 30.

³¹⁹ Sauter/Schweyer/Waldner/Waldner/Wörle-Himmel, Der e. V., Rn. 210.

³²⁰ BGBl. 2020 I S. 2264.

³²¹ BT-Drs. 19/23197, S. 15.

schen Parteien mit Blick auf die Bundestagswahl zu erkennen. Angesichts des damit unmittelbar betroffenen Anliegens für die innerparteiliche Meinungsbildung und reflexiv die Demokratie wird der Vorschrift aufgrund Art. 20 Abs. 2 und 21 GG möglichst viel rechtskonforme Flexibilität zuzugestehen sein.

- 346 **b) S. 1.** Nach Abs. 4 S. 1 iVm Abs. 1 bleiben Vorstandsmitglieder und Vertreter in den sonstigen Organen und Gliederungen der Parteien auch nach **Ablauf ihrer Amtszeit** bis zu ihrer **Abberufung** oder bis zur **Bestellung ihres Nachfolgers** im Amt. Diesbezüglich sind die obigen Ausführungen maßgeblich (siehe → Rn. 297 ff.). Zu beachten bleibt im Rahmen der Norminterpretation, dass diese Regelung einem satzungsgemäßen Handeln der Partei nicht entgegenstehen soll.³²²
- 347 **c) S. 2 und 3.** Abs. 4 S. 2 betrifft die virtuelle Teilnahme und Beschlussfassung. Danach können iVm Abs. 2 S. 1 abweichend von § 32 Absatz 1 Satz 1 BGB der Vorstand, Mitglieder- und Vertreterversammlungen und ihrer Gliederungen sowie ihre sonstigen Organe auch ohne Ermächtigungen in der Satzung vorsehen, dass Parteimitglieder an der Mitgliederversammlung ohne Anwesenheit am Versammlungsort teilnehmen, und Mitgliederrechte im Wege der elektronischen Kommunikation ausüben können oder müssen. S. 2 ermöglicht auch die sog. Mischversammlung aus örtlich Anwesenden und virtuell zugeschalteten Teilnehmern.³²³
- 348 Hiervon sind zur Wahrung verfassungsrechtlicher Vorgaben der demokratischen Parteiiinnenordnung (vgl. Art. 21 Abs. 1, 2, 38 Abs. 1 GG)³²⁴ über S. 3 zwei Sonderfälle ausgenommen: erstens die Beschlussfassung über die Satzung und die Schlussabstimmung bei Wahlen nach § 9 Abs. 4 PartG. Allenfalls im Vorfeld zur eigentlichen, schriftlich mit Stimmzetteln und gemein, notfalls im Wege der Briefwahl durchzuführenden Abstimmung der Stimmberechtigten über die Kandidaturen können elektronische Verfahren genutzt werden; dies umfasst jedenfalls Vorermittlung, Sammlung und Vorauswahl der Bewerber.³²⁵
- 349 **d) S. 4 und 5.** Gemäß S. 4 kann der Vorstand die Wahrnehmung von Mitgliedschaftsrechten auch ohne Ermächtigung in der Satzung entweder per Briefwahl oder auch zeitlich versetzt als Urnenwahl an verschiedenen Orten zulassen. Damit wird sichergestellt, dass die Parteien für den Fall, dass sie aufgrund der Beschränkungen durch die COVID-19-Pandemie ihre Satzungen nicht mehr rechtzeitig ändern können und ihre Satzungen die Briefwahl oder die zeitlich versetzte Urnenwahl nicht vorsehen, insofern von ihren Satzungen abweichen können, um die Ausübung der Mitgliedsrechte zu ermöglichen und damit im Interesse ihres verfassungsrechtlichen Auftrags aus Art. 21 Abs. 1 GG handlungsfähig zu bleiben.³²⁶
- 350 Nach S. 5 gilt der § 17 S. 2 des PartG, welcher die Aufstellung von Wahlbewerbern regelt, in diesem Fall trotzdem. Das heißt, diese Aufstellung der Bewerber bleibt durch die Wahlgesetze und die Satzungen der Parteien geregelt. Für Mitglieder- und Vertreterversammlungen, die auf die Aufstellung der Wahlbewerber bei Volksvertretungen gerichtet sind, findet § 5 Abs. 4 COVMG somit keine Anwendung.³²⁷

³²² BT-Drs. 19/23197, S. 16.

³²³ BT-Drs. 19/23197, S. 16.

³²⁴ Vgl. dazu ausführlich BVerfG, Beschl. v. 1. 4. 2015 – 2 BvR 3058/1.

³²⁵ BT-Drs. 19/23197, S. 16.

³²⁶ BT-Drs. 19/23197, S. 17.

³²⁷ BT-Drs. 19/23197, S. 17.

§ 6 Wohnungseigentümergeinschaften

(1) Der zuletzt bestellte Verwalter im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes bleibt bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt.

(2) Der zuletzt von den Wohnungseigentümern beschlossene Wirtschaftsplan gilt bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fort.

I. Hintergrund und Zweck

Die Norm sichert die vertretungsrechtliche und finanzielle Handlungsfähigkeit von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG). 351

II. Anwendungsbereich

Das COVMG adressiert **alle** WEG gleichermaßen und ungeachtet ihrer Größe. Jedenfalls hinsichtlich der **Amtsbeendigung** greift die Vorschrift sowohl den Fall ein, dass die Amtszeit zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschrift bereits abgelaufen ist, als auch für den Fall, dass sie erst danach abläuft.³²⁸ 352 353

Gem. Art. 6 Abs. 2 COVAG tritt § 6 COVMG nach dem **31.8.2022** außer Kraft. Denn im Gegensatz zu den §§ 1 bis 5 COVMG regelt § 7 COVMG hinsichtlich des § 6 COVMG keinerlei zeitliche Beschränkungen mit optionaler Extension per Verordnung nach § 8 COVMG. 354

III. Inhalt

Die Vorschrift des § 6 COVMG betrifft zum einen die **Amtsbeendigung** des Verwalters und zum anderen den **Wirtschaftsplan** der WEG. 355

Von digitalen³²⁹ Versammlungsoptionen bzw. **elektronischer Stimmabgabe** hatte der Gesetzgeber ursprünglich im Rahmen des § 6 COVMG überraschenderweise ebenso abgesehen wie von simplifizierenden Modifikationen des Umlaufverfahrens durch § 23 Abs. 3 WEG aF. Insoweit entrückt er § 6 COVMG von den anderweitig gewählten Lösungsansätzen der §§ 1, 2, 3 und 5 COVMG, welche virtuelle Versammlungen und erleichterte Umlaufbeschlussfassung vorsehen. Eine umfassende Befähigung zur elektronischen Handhabung von Eigentümerversammlungen hätte sich auch für Wohnungseigentümergeinschaften bereits zum Zeitpunkt der Entstehung des COVMG im März 2020 angeboten; man hätte beispielsweise wenigstens Abstimmungen über Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung und die Rechnungslegung des Verwalters virtuell treffen können. Auch Nachbesserungen innerhalb des COVMG sind diesbezüglich nicht erfolgt. 356

Der Gesetzgeber ist im WEG-Recht einen anderen Weg gegangen: Er hat im Rahmen der ohnehin anstehenden **WEG-Novelle 2020** auch auf die aktuelle **Pandemie-Situation** reagiert durch das Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung 357

³²⁸ FraktE, BT-Drs. 19/18110, S. 31.

³²⁹ Hierzu *Zschiessack*, NZM 2020, 297, 300f.

von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG) v. 16.10.2020, BGBl I 2020, S. 2187.

- 358 Auf diesem Wege wurden insbesondere die Eigentümerversammlung und deren Beschlussfassung erleichtert. Hinzuweisen ist etwa auf § 23 Abs. 1 S. 2 WEG nF (der an § 118 Abs. 1 S. 2 AktG angelehnt wurde), wonach die Wohnungseigentümer beschließen können, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können. Eine gänzlich virtuelle Versammlung folgt daraus indes nicht.³³⁰ Nach der Gesetzesbegründung³³¹ könnte auf dieser Grundlage kann lediglich beschlossen werden, dass Wohnungseigentümer im Wege elektronischer Kommunikation an der Versammlung teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise ausüben können. Die Beschlusskompetenz ermögliche es aber nicht, die Präsenzversammlung insgesamt zugunsten einer reinen Online-Versammlung abzuschaffen. Das Recht jedes Wohnungseigentümers, physisch an der Versammlung teilzunehmen, stehe damit nicht zur Disposition der Mehrheit.

Auch bei dieser Art der Versammlung gelten die gesetzlichen Rahmenbedingungen des WEG. Im Besonderen ist auch hier unverzüglich nach der „elektronischen“ Versammlung eine Niederschrift zu fertigen, § 24 Abs. 6 S. 1 WEG nF.

- 359 Daneben wurde durch die WEG-Novelle 2020 das Umlaufverfahren erleichtert, indem das Schriftformerfordernis des § 23 Abs. 3 aF für Beschlüsse in eine Textform abgemildert wurde. Bei Umlaufbeschlüssen reicht nun die Textform des § 126b BGB, wodurch die Möglichkeit eröffnet wird, Umlaufbeschlüsse auch im Wege elektronischer Kommunikation zu fassen (bspw. E-Mail, über Internetplattformen oder App).

- 360 Letztlich hat der Gesetzgeber durch die WEG-Novelle nachgezogen und dort u. a. dasjenige geregelt, was für andere Rechtsgebiete bereits im COVMG postuliert worden war. Dies hat den vorteilhaften Effekt, dass die WEG-Regelungen dauerhafter Natur sind, wohingegen das COVMG nach aktuellem Stand mit Ablauf des 31.12.2021 außer Kraft treten wird.

- 361 Ein weiterer Punkt für die Nichtregelung weiterer WEG-Vorschriften im COVMG ist die Tatsache, dass *de lege lata* der Verwalter weitreichende Handlungskompetenzen zum Schutz des Wohneigentums auch ohne vorherige Mitgliederversammlung genossen hat (vgl. § 27 Abs. 1 S. 3, Abs. 3 WEG aF), so dass der Gesetzgeber keinen Anlass zu **weiteren Vorschriften** gesehen hat.³³² Dies wurde vor dem Hintergrund, dass § 27 Abs. 1 S. 3 WEG aF nur kurzfristige Maßnahmen betraf, während die Entscheidung über die langfristige Schadensbehebung jedoch bei der Eigentümergemeinschaft lag, kritisiert.³³³

- 362 Zum „**dringenden Fall**“ iSv § 27 Abs. 1 S. 3 WEG aF erklärte der Gesetzgeber **Versammlungsverbote**, die eine Eigentümerversammlung verbieten,³³⁴ so dass der Verwalter alle unaufschiebbaren Maßnahmen ohne Versammlungsbeschluss treffen konnte. Für die verwalterlose WEG galt dies nach § 21 Abs. 2 WEG aF für

³³⁰ Ausführlich Hügel/Elzer, WEG, § 23 Rn. 31 ff.

³³¹ BR-Drs. 168/20, S. 79.

³³² FraktE, BT-Drs. 19/18110, S. 31.

³³³ Jahns, ZWE 2020, 207, 208.

³³⁴ FraktE, BT-Drs. 19/18110, S. 31, unter Verweis auf OLG Hamm, Beschl. v. 19.7.2011 – I-15 Wx 120/10; BayOLG, Beschl. v. 26.2.2004 – 2Z BR 266/03.

jedes WEG-Mitglied. Das COVMG schweigt schließlich zu den mannigfaltigen Fragen um die Absage der WEG-Versammlung.³³⁵

Diese weitreichenden Befugnisse sind nunmehr im neuen WEG differenzierter zu betrachten. Mit der Neuordnung vieler wesentlicher Vorschriften des WEG ist auf § 27 Abs. 1 WEG nF (Befugnisse nach Innen) sowie § 9a WEG nF (Vertretung nach Außen) hinzuweisen. § 27 Abs. 1 WEG nF ist ebenso wie seine Vorgängernorm weiterhin weit auszulegen; er wurde nur „gestraft“ sodass die altbekannten Bewertungsparameter noch heranziehbar sind. Allerdings besteht nun durch § 27 Abs. 2 WEG nF die Möglichkeit, die Befugnisse des Verwalters zu beschränken. Es liegt also in der Hand der Wohnungseigentümergeinschaft, die Befugnisse des Verwalters nach ihren Bedürfnissen zu kalibrieren, wobei die gesetzlichen Umstände den Rahmen bilden.

1. Amtsbeendigung

a) Zeitablauf. Die Amtsbeendigung durch Zeitablauf ist im Ausgangspunkt in § 26 Abs. 2 WEG nF³³⁶ geregelt. Gemäß § 26 Abs. 2 S. 1 WEG ist die Bestellungszeit des Verwalters auf fünf Jahre begrenzt. Handelt es sich um die Bestellung des ersten Verwalters nach Begründung von Wohnungseigentum, liegt die Grenze bei drei Jahren. Das Amt des Verwalters endet nach Ablauf dieser Bestellungszeit automatisch. Gem. § 26 Abs. 2 S. 2 Hs. 1 WEG ist eine wiederholte Bestellung zulässig – sie setzt aber einen Beschluss der Eigentümergeinschaft voraus, welcher seinerseits frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefasst werden kann (vgl. § 26 Abs. 2 S. 2 Hs. 2 WEG).

In Abkehr von gemeinschaftlich festgelegten Bestellungszeiträumen und Höchstgrenzen von § 26 Abs. 2 WEG bleibt der Verwalter nach § 6 Abs. 1 COVMG auch nach **Amtsbeendigung durch Zeitablauf** bis zu seiner Abberufung oder einer Neuwahl im Amt.

Der Verwalter kann jedoch mangels Bestimmung im Gesetz nicht **rückwirkend** für vor dem 28.3.2020 abgelaufene Bestellungen ins Amt gesetzt werden, so dass insoweit Vergütungsansprüche entfallen.³³⁷ Das OLG Hamm³³⁸ hat sich ebenfalls gegen eine rückwirkende Einsetzung des Verwalters ausgesprochen, indem es feststellte, dass § 6 Abs. 1 COVMG nicht dazu führt, dass der Verwalter bei früherer Beendigung der Bestellungszeit rückwirkend auch für die Zeit zwischen Beendigung und dem 28.3.2020 als bestellt gilt. Praktisch relevant ist dies insbesondere für **Notare** bei der Veräußerungszustimmung im Liegenschaftsrecht: Die Berechtigung des Verwalters muss im Zeitpunkt der Abgabe der Zustimmungserklärung gemäß § 12 WEG vorliegen.

Über den **weiteren Amtsverlauf** des aufgrund von § 6 Abs. 1 COVMG im Amt gebliebenen Verwalters sollte zwecks Schaffung von Rechtssicherheit nach der Krise in der ersten Versammlung abgestimmt werden.³³⁹

³³⁵ Ausführlich dazu indes *Zscheschack*, NZM 2020, 297.

³³⁶ Vgl. Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften (Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEMoG) v. 16.10.2020, BGBl 2020 I S. 2187.

³³⁷ *Zscheschack*, ZWE 2020, 165, 166.

³³⁸ OLG Hamm, Beschl. v. 5.8.2020 – I-15 W 266/20.

³³⁹ *Zscheschack*, ZWE 2020, 165, 167f.

- 367 **b) Andere Beendigungsgründe.** Da dem Wortlaut nach nur die Amtsbeendigung durch Zeitablauf betroffen ist, greifen alle anderen Beendigungsgründe unverändert ein. Demgemäß kann der Verwalter sein Amt **niederlegen**³⁴⁰ oder abberufen werden.
- 368 Die Niederlegungserklärung erfolgt nach hM vorrangig gem. § 9b Abs. 2 WEG gegenüber dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats, einem durch Beschluss dazu ermächtigten Wohnungseigentümer oder nachrangig nach hM, die ihre Ansicht durch die analoge Anwendung von § 170 Abs. 3 ZPO und parallele Vorschriften für andere Gesellschaftsformen begründet, gegenüber einem Eigentümer.³⁴¹ Mit der Niederlegung geht typischerweise die zumindest konkludente Kündigung des Verwaltervertrages einher.
- 369 **c) Verwaltervertrag.** Das Schicksal des **Verwaltervertrages** bleibt ungewiss. Teilweise wird eine Vertragsverlängerung abgelehnt, da das COVMG den Verwaltervertrag weder geregelt hat noch hat regeln wollen.³⁴² Daneben lässt sich anführen, dass die Deutung zu einer stillschweigender Verlängerung iSe Kontrahierungszwanges harsch in die Privatautonomie eingreift, soweit der (befristete) Vertrag einen Beendigungswillen postuliert.
- 370 Demnach kommen **Ausgleichszahlungen** für Aufwendungen (vgl. §§ 670, 683 S. 1 BGB) inklusive üblicher Vergütung (§ 1835 Abs. 3 BGB analog) (nur) über die Geschäftsbesorgung ohne Auftrag in Betracht.
- 371 Nach anderer Ansicht wird im Schweigen des Gesetzgebers zum Verwaltervertrag ein Redaktionsversehen erblickt und angenommen, dass der Gesetzgeber keine formale Trennung zwischen Organstellung und schuldrechtlichem Verwaltervertrag im Blick gehabt hatte. Daher wird vorgeschlagen, den Abs. 2 teleologisch dahingehend auszudehnen oder aber den Verwaltervertrag ergänzend auszulegen, dass er auch eine zeitlich kongruente Verlängerung des Verwaltervertrages anordnet.³⁴³
- 372 Bejaht man eine solche **gesetzlich (bzw. vertraglich) angelegte Vertragsverlängerung**, gelten dessen Konditionen; insbes. bleibt auch die Haftung nach §§ 667, 675 BGB bestehen.

2. Wirtschaftsplan

- 373 **a) Fortgeltung.** Gem. § 6 Abs. 2 COVMG gilt der zuletzt beschlossene Wirtschaftsplan (vgl. § 28 WEG nF) bis zum Beschluss über den neuen Wirtschaftsplan fort.
- 374 Die **Fortgeltung** des konkreten Wirtschaftsplanes bis zum Beschluss eines neuen kann vereinbart werden.³⁴⁴ Für jene WEG ändert sich nichts, es sei denn, sie hätten eine (nichtige) generelle Regelung für alle (künftigen) Pläne getroffen.³⁴⁵
- 375 Für alle anderen schafft § 6 Abs. 2 COVMG **Rechtssicherheit** für die Finanzierung.³⁴⁶

³⁴⁰ FraktE, BT-Drs. 19/18110, S. 31.

³⁴¹ S. im Überblick BeckOGK WEG/ Greiner, § 26 Rn. 292.

³⁴² Zschieschack, ZWE 2020, 165, 167.

³⁴³ MüKoBGB/ Scheller, COVMG § 6 Rn. 4 mwN.

³⁴⁴ BGH, Urt. v. 14.12.2018 – V ZR 2/18, NJW-RR 2019, 843.

³⁴⁵ Dazu Bärmann/Becker, WEG, § 28 Rn. 39 mwN; Bärmann/Pick/Emmerich, WEG § 28 Rn. 45.

³⁴⁶ Jahns, ZWE 2020, 207, 208.

- b) Sonderumlagen.** Da eine **Sonderumlagerhebung** nach Beschlussfassung als Änderung des laufenden Planes einen Mehrheitsbeschluss voraussetzt, welcher grds. nur bei Zusammentreten der Eigentümerversammlung durchführbar ist, könnte sie somit während der Versammlungsverbote allenfalls im Umlaufverfahren (§ 23 Abs. 3 WEG) beschlossen werden. Leichter mag dies sehr kleinen und mithin versammlungsfähigen WEG fallen. 376
- c) Zeitliche Anforderungen.** Der **neu zu beschließende Wirtschaftsplan** muss nicht sofort verabschiedet werden, sobald die Eigentümerversammlung nach Aufhebung der Versammlungsverbote erfolgt und die Versammlung einberufen worden ist. 377
- Dies ist der Entwurfsbegründung und einem Gegenschluss (*e contrario*) zur **Jahresabrechnung** zu entnehmen.³⁴⁷ Nur für Letztere soll nämlich explizit gelten, dass sie im engen zeitlichen Zusammenhang („sobald“) mit dem (erlaubten) Zusammentreten der Eigentümerversammlung zu beschließen ist. 378
- Die Abrechnung ist den Wohnungseigentümern **vor Abhaltung der Versammlung** zur Verfügung zu stellen, soweit es sich dabei um ein Zahlenwerk handelt.³⁴⁸ 379
- Aus **steuerlicher** Notwendigkeit heraus sollte die Jahresabrechnung im direkten Nachgang an die Beschränkungen der Versammlungsverbote beschlossen werden. 380
- Ratsam für die Jahresabrechnung wäre eine die Eilbedürftigkeit des § 6 Abs. 2 COVMG widerspiegelnde, zusätzliche Bestimmung gewesen,³⁴⁹ denn so hängt sie von tatsächlichen, ungewissen **Umständen der Kontaktverbote** ab. 381
- d) Einsichtnahmerechte.** Bei Aufstellung der Jahresabschlussrechnung hat der Verwalter inhaltlich die bisherigen Vorgaben³⁵⁰ zu berücksichtigen. 382
- Problematisch ist angesichts von Kontaktverboten und Geschäftsschließungen indes, dass den Wohnungseigentümern – auch einzeln – ein **Einsichtnahmerecht** in die verwalterliche Rechnungslegung der Jahresabrechnung massiv **erschwert** wird, §§ 666, 675, 259 BGB. Die Einsicht erfolgt meist gem. § 269 BGB in den Geschäftsräumen des Verwalters. 383
- In einer Grundsatzentscheidung hat sich der **BGH** extensiv mit dem Einsichtnahmeanspruch auseinandergesetzt und erkannt, dass auch ein Anspruch auf **Zusendung** der gewünschten Unterlagen nicht in Betracht kommt.³⁵¹ Die Leitlinie lautet dabei: Das Einsichtnahmerecht in Verwaltungsunterlagen ist grundsätzlich in den Geschäftsräumen des Verwalters auszuüben; dort kann er sich auf seine Kosten Ablichtungen der Unterlagen anfertigen oder anfertigen lassen. 384
- Die **Weigerung** des Verwalters (bspw. aus – ggfs. sogar berechtigter – Angst vor Ansteckung), die Einsichtnahme zu gewähren, stellt einen Grund für seine Abberufung dar.³⁵² Andererseits wird er sich bis auf weiteres oft damit verteidigen können, die Einsichtnahme sei ihm aufgrund Zwangsschließung seines Büros, Kontaktverboten und konkreter Ansteckungsgefahren nicht zumutbar,³⁵³ treuwidrig nach § 242 BGB oder schikanös gem. § 226 BGB. 385

³⁴⁷ BT-Drs. 19/18110, S. 31.

³⁴⁸ BT-Drs. 19/18110, S. 31.

³⁴⁹ Jahn, ZWE 2020, 207, 208.

³⁵⁰ Ausführlich BeckOGK WEG/Hermann, § 28 Rn. 113ff.

³⁵¹ BGH, Urt. v. 11.2.2011 – V ZR 66/10.

³⁵² Bärmann/Becker, WEG, § 28 Rn. 158.

³⁵³ BeckOGK WEG/Hrmmann, § 28 Rn. 197; BeckOK WEG/Bartholome, § 28 Rn. 111.

386 Daneben kann gegen den Verwalter ein **Auskunftsanspruch** bestehen, der nicht mit dem Einsichtnahmeanspruch zu verwechseln ist, obwohl auch er §§ 666, 675 BGB entspringt. Er steht nach Ansicht des BGH³⁵⁴ allen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich als unteilbare Leistung zu; erst wenn sie davon trotz Verlangen eines einzelnen Eigentümers keinen Gebrauch machen, könne dieser allein die Auskunft verlangen. Außerdem bestehe ein Individualanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers dann, wenn sich das Auskunftsverlangen auf Angelegenheiten bezieht, die ausschließlich ihn betreffen. Aber selbst wenn die hohen Hürden genommen werden könnten, dürfte auf Rechtsfolgenreihe jedenfalls eine Zusage der Unterlagen ausscheiden.

3. Umlaufverfahren nach § 23 Abs. 3 WEG

387 Der COVMG-Gesetzgeber hat darauf verzichtet, das Umlaufverfahren gem. § 23 Abs. 3 WEG aF zu modifizieren. Dies wäre indes zu erwarten gewesen, hat er es doch immerhin für die GmbHG, Verein und Stiftung angepasst. Stattdessen hat der Gesetzgeber im Rahmen der WEG-Novelle 2020³⁵⁵ das Umlaufverfahren nun angepasst hat – auch an die Gegebenheiten der Corona-Krise.

388 Insb. ist die Zustimmung **aller** Eigentümer zur Durchführung des Umlaufverfahrens notwendig.

389 **a) Initiatoren.** Das Umlaufverfahren kann von jedem Eigentümer, dem Verwalter, dem Vorsitzenden des Verwaltungsrats (str.³⁵⁶) oder dessen Stellvertreter initiiert werden.³⁵⁷

390 Der Initiator hat eine (angemessene) **Frist** zu setzen, bis zu der die Zustimmung zugehen muss.³⁵⁸

391 **b) Textform.** Ausweislich des Wortlautes ist **nicht mehr Schriftform** gem. § 126 BGB (eigenhändige Namensunterschrift oder ein notariell beglaubigtes Handzeichen) erforderlich, wobei auch jene des § 126a BGB genügt hätte. Diesen Anforderungen – genügt telegraphische Einverständniserklärung oder Zustimmung per SMS oder **Email** mangels eigenhändiger Unterschrift nicht.

Jedenfalls auch vor dem Hintergrund der anhaltenden Corona-Krise und ihren Auswirkungen ist durch Gesetzesänderung mittlerweile ausreichend die Textform, vgl. § 23 Abs. 3 nF Textform meint die Form im Sinne des § 126b BGB. Das eröffnet die Möglichkeit, Umlaufbeschlüsse auch im Wege elektronischer Kommunikation zu fassen (insbesondere per E-Mail, Fax über Internetplattformen oder Apps³⁵⁹).

392 **c) Widerruf der abgegebenen Stimme.** Es ist umstritten, bis zu welchem Zeitpunkt die abgegebene Stimme widerrufen werden kann. Teilweise wird sich auf den Standpunkt gestellt, dass der Widerruf im Umlaufverfahren möglich sei, solange die Mitteilung des Beschlussergebnisses nicht vorliegt.³⁶⁰ Dabei wird mit den

³⁵⁴ BGH, Urt. v. 11. 2. 2011 – V ZR 66/10.

³⁵⁵ WEMoG v. 16. 10. 2020, BGBl 2020 I S. 2187.

³⁵⁶ Zum Streit, ob der Vorsitzende des Beirates oder sein Stellvertreter initiationsberechtigt sind s. Bärmann/Merle, WEG, § 23 Rn. 107.

³⁵⁷ Hügel/Elzer, WEG, § 23 Rn. 111; BeckOK BGB/Hügel, WEG, § 23 Rn. 15.

³⁵⁸ Hügel/Elzer, WEG, § 23 Rn. 116.

³⁵⁹ BeckOK WEG/Bartholome, § 23 Rn. 97.

³⁶⁰ OLG Celle, Beschl. v. 8. 6. 2006 – 4 W 82/06, NJW-RR 2006, 1605 mwN; wohl auch LG Hamburg, Urt. v. 12. 7. 2017 – 318 S 31/16, NJOZ 2018, 1051, 1056 mwN.