



Eigentümerversammlung in Corona-Zeiten unter freiem Himmel

07.10.2020 Fachinformation

Das Amtsgericht Wedding hat mit Urteil vom 13. Juli 2020 (Az.: 9 C 214/20) in Das Grundeigentum 2020/1132 entschieden, dass wegen der Corona-Pandemie zur Abhaltung einer Wohnungseigentümerversammlung auch ein Ort im Freien ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen kann, wenn nicht mit Störungen oder Einflussnahme Dritter zu rechnen ist.

Sachverhalt

Im zu entscheidenden Fall hatte der Verwalter - nachdem ein Umlaufverfahren gescheitert war - entschieden, die Wohnungseigentümerversammlung auf dem Spielplatz auf dem Grundstück der WEG unter freiem Himmel abzuhalten. Entsprechend berief er die Versammlung für den 9. Juni 2020 um 16.30 Uhr ein. Die Antragstellerin hat die Auffassung vertreten, dass durch die Wahl des Versammlungsortes der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit der Versammlung verletzt worden sei. Ein Mithören von einem benachbarten Parkplatz, der auch von Nichtmitgliedern der WEG genutzt werde, wäre möglich.

Zunächst hat sie erfolgreich im Wege der einstweiligen Verfügung dem Verwalter untersagen lassen, die auf den 9. Juni 2020 für 16.30 Uhr anberaumte Eigentümerversammlung abzuhalten. Hiergegen wandten sich jedoch die Antragsgegner mit dem Hinweis, dass der Ort gezielt gewählt worden sei, um eine Ansteckung mit dem COVID-19-Virus zu vermeiden. Der Spielplatz sei nicht zur Nutzung für die Öffentlichkeit gedacht, er sei durch hohe Bäume blickdicht gegenüber Beobachtern. Ein Belauschen durch Dritte von öffentlichem Straßenland und von umliegenden Grundstücken sei nicht möglich.

Ermessen bei Wahl des Versammlungsortes

Das Amtsgericht Wedding hat entschieden, dass der Verwalter das ihm zustehende Ermessen bei der Wahl des Versammlungsortes angemessen ausgeübt hat und die einstweilige Verfügung daher aufzuheben war und der Antrag auf ihren Erlass zurückzuweisen war.

Das Gericht hat ausgeführt, dass die Durchführung der Versammlung der WEG auf dem Spielplatz der WEG-Anlage einer ordnungsgemäßen Verwaltung nicht widersprach und auch insbesondere keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit der Versammlung darstellt. Sie entsprach gerade und insbesondere den im streitgegenständlichen Zeitraum April bis Juni 2020 bestehenden Gefahren durch das COVID-19-Virus den gesetzlichen Regelungen. Durch die Vermeidung von Ansammlungen in geschlossenen Räumen kann die Ansteckungsgefahr deutlich reduziert werden, sodass die Wahl im Freien ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach.

Fazit

Nach diesem Urteil stellt es eine Option dar, die WEG-Versammlungen, solange die Temperaturen noch einigermaßen warm sind, im Freien abzuhalten, wenn die entsprechende Einstimmigkeit für das Umlaufverfahren nicht zustande kommt.

Die Urteilsgründe können bei Bedarf im Bereich Recht angefordert werden.

