

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0285]

## Eigentümerversammlung im Freien während der COVID-19 Pandemie?

Angesichts pandemiebedingter Einschränkungen für Zusammenkünfte von Menschen aus verschiedenen Haushalten soll eine Eigentümerversammlung unter freiem Himmel zulässig sein.

Leitsätze aus NJW-Spezial, 2020, 643

AG Berlin-Wedding, Urt. v. 13.7.2020  
Az. 9 C 214/20

### Der Fall:

Zur Vermeidung einer Ansteckung mit COVID-19 beruft der Verwalter eine Eigentümerversammlung auf dem Spielplatz der Gemeinschaft ein.

Eine Eigentümerin wendet sich mit der Begründung dagegen, dass der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit verletzt werde.

### Das Problem:

Seit einiger Zeit häufen sich die Urteile, die im Zusammenhang mit Problemen und Fragen rund um die CORONA-Pandemie auftreten und nach hier vertretener Auffassung kaum lösbar sind.

Im vorliegenden Fall muss das Gericht im Zusammenhang mit der aktuellen CORONA-Situation in Deutschland eine interessante Frage klären:

Dürfen Eigentümerversammlungen im Freien abgehalten werden?

### Die Entscheidung des Gerichts:

Das AG Berlin-Wedding weist, nach Widerspruch, den Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung ab.

Die Abhaltung der Eigentümerversammlung auf dem Spielplatz widerspricht in der aktuellen Situation nicht den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Verwaltung.

Insbesondere wird der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit der Eigentümerversammlung nicht verletzt.

Wegen der Corona-Pandemie ist der Aufenthalt einer größeren Anzahl von Menschen in Räumen zur Vermeidung von Infektionen eingeschränkt.

Die Versammlung nicht durchzuführen hätte zudem zur Folge, dass sie, jedenfalls bei Fortdauer der Kontaktbeschränkungen, erst mit deutlicher Verzögerung durchgeführt werden könnte.

### Praxis-Tipp:

Aufgrund der dynamischen Situation des Pandemiegeschehens und den unterschiedlichsten öffentlich-rechtlichen Vorschriften ist kaum überschaubar, wann und unter welchen Bedingungen Eigentümerversammlung angreifbar sind.

Es handelt sich sicherlich um eine Einzelfallentscheidung, allerdings könnte die Abhaltung der Eigentümerversammlung im Freien, wenn diese dann ungestört durchgeführt werden kann, ein gutes Mittel sein, um wichtige Punkte zu verabschieden.

Verwalter müssen allerdings damit rechnen, dass Beschlüsse auf diesen „Außenversammlungen“ angefochten werden können. Eine Rechtssicherheit stellt die vorgenannte Entscheidung nicht dar. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

- Immobilienverwalter  
- Schwerpunkt:  
WEG-Verwaltung  
- Fachautor und  
Referent beim EBZ