

letzte Aktualisierung: 23.6.2021

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

WEG § 24

COVID-19: Durchführung einer Wohnungseigentümerversammlung im Freien widerspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung

1. Das Anberaumen einer Wohnungseigentümerversammlung zu Pandemiezeiten – nach Scheitern von Umlaufbeschlüssen – auf dem Spielplatz des WEG-Grundstücks kann ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen (vgl. auch KG, Beschluss vom 30. April 1997 – 24 W 5809/96, ZMR 1997, 487), wenn nicht mit Störungen Dritter zu rechnen und auch kein Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit zu besorgen ist.
2. Eine solchermaßen angekündigte Eigentümerversammlung kann nicht im Wege einstweiliger Verfügung untersagt werden.

Amtsgericht Wedding

Az.: 9 C 214/20



Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

[REDACTED]

- Antragstellerin -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte [REDACTED]
[REDACTED]

gegen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Antragsgegner -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte [REDACTED]
[REDACTED]

hat das Amtsgericht Wedding durch den Richter am Amtsgericht [REDACTED]
auf die mündliche Verhandlung vom 13.07.2020 für Recht erkannt:

1. Die einstweilige Verfügung gem. des Beschlusses des Amtsgerichts Wedding vom 4. Juni 2020 wird aufgehoben.
2. Der Antrag der Antragstellerin vom 3. Juni 2020 auf Erlass einer einstweiligen Verfügung wird zurückgewiesen.
3. Die Antragstellerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Antragstellerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 180,- € abwenden, sofern nicht die Antragsgegner vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Tatbestand:

Die Parteien sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED] (Im Folgenden: WEG). Die WEG besteht aus 36 Eigentümern. Der Miteigentümer [REDACTED] ist der Verwalter der WEG.

Der Verwalter berief eine Eigentümerversammlung für den 2. April 2020 ein. Diese wurde wegen der Beschränkungen durch die Corona-Pandemie aufgehoben. Der Verwalter beabsichtigte daraufhin, eine Beschlussfassung im Umlaufverfahren herbeizuführen. Während 34 Miteigentümer dem Umlaufverfahren und den Beschlussanträgen zustimmten, erfolgte dies durch 2 Eigentümer, u.a. die Antragstellerin, nicht. Der Verwalter berief daraufhin eine Versammlung für den 9. Juni 2020 um 16.30 Uhr auf dem Spielplatz auf dem Grundstück der WEG, also unter freiem Himmel, ein.

Die Antragstellerin meint, durch die Wahl des Versammlungsorts sei der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit der Versammlung verletzt worden. Der Ort sei für jedermann zugänglich, es könne jeder zuhören.

Die Antragstellerin behauptet, bei der Versammlung sei eine Nachbarin vom Nachbargrundstück anwesend gewesen. Das Mithören sei auch von einem benachbarten Parkplatz, der auch von Nichtmitgliedern der WEG genutzt werde, möglich gewesen. Nachbarn hätten die Durchführung der Versammlung wahrgenommen.

Die Antragstellerin hat beantragt,

den Antragsgegner im Wege der einstweiligen Verfügung zu untersagen, die auf den 9. Juni 2020 für 16.30 Uhr anberaumte Eigentümerversammlung abzuhalten.

Das Gericht hat mit dem Beschluss vom 4. Juni 2020 die einstweilige Verfügung mit diesem Inhalt erlassen.

Die Antragsgegner haben gegen die einstweilige Verfügung Widerspruch eingelegt.

Die Antragsteller stellt den Antrag,

die einstweilige Verfügung gem. des Beschlusses vom 4. Juni 2020 zu bestätigen.

Die Antragsgegner stellen die Anträge,

die einstweilige Verfügung aufzuheben und den Antrag auf deren Erlass zurückzuweisen.

Die Antragsgegner meinen, der Ort der Versammlung sei gezielt gewählt worden, um eine Ansteckung mit dem Covid-19-Virus zu vermeiden. Es sei nicht so, dass die Versammlung öffentlich erfolgen sollte bzw. würde. Der Spielplatz sei nicht zur Nutzung für die Öffentlichkeit gedacht, er sei durch hohe Bäume blickdicht gegenüber Beobachtern. Ein Belauschen durch Dritte vom öffentlichen Straßenland und von umliegenden Grundstücken aus sei nicht möglich.

Der Verwalter habe darüber hinaus beabsichtigt, als Versammlungsleiter darauf zu achten, dass sich nur Versammlungsteilnehmer auf dem Spielplatz oder in dessen Nähe aufhalten.

Wegen des weiteren Sach- und Streitstands wird auf die gewechselten Schriftsätze der Parteien verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Der Antrag auf den Erlass einer einstweiligen Verfügung war mangels des Bestehens eines Verfügungsanspruchs unbegründet.

Die Durchführung der Versammlung der WEG auf dem Spielplatz der WEG-Anlage widersprach nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, insbesondere stellt sie auch keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit der Versammlung dar. Einerseits entsprach sie gerade und insbesondere den im streitgegenständlichen Zeitraum April bis Juni 2020 bestehenden Gefahren durch das Covid-19-Virus und den deshalb - zum Zeitpunkt der Einladung wieder gelockerten - Einschränkungen durch gesetzliche Regelungen. Es ist gerichtsbekannt, dass durch die Vermeidung von größeren Ansammlungen in geschlossenen Räumen die Ansteckungsgefahr deutlich reduziert wird. Andererseits entsprach sie auch wegen der im Umlaufverfahren ersichtlichen Bereitschaft einer überwiegenden Mehrheit von 34 der 36 Mitgliedern der WEG, den beabsichtigten Beschlussanträgen ohne Erörterung in einer Versammlung zuzustimmen, ordnungsgemäßer Verwaltung. Ohne die Durchführung der Versammlung auf diese Weise wäre eine deutlich spätere Durchführung und die Anmietung eines Raums dafür erforderlich gewesen.

Auch die Antragstellerin hat der Durchführung der Versammlung vor dem Antrag auf Erlass der einstweiligen Verfügung nicht widersprochen.

Angesichts der von den Antragsgegnern vorgetragenen Umstände ist es nachvollziehbar, dass ein Schutz vor der Wahrnehmung der Gespräche durch Dritte weitgehend ausgeschlossen war. Soweit die Antragstellerin vorträgt, es seien entsprechende Wahrnehmungen erfolgt, ist dies mangels konkreter Angaben, insbesondere zu Personen, unerheblich. Ohnehin war den Anwesenden durch das vorherige Umlaufverfahren der Inhalt der Beschlussanträge bekannt.

Der Verwalter hat das ihm zustehende Ermessen bei der Wahl des Versammlungsorts angemessen ausgeübt.

Die einstweilige Verfügung war deshalb aufzuheben und der Antrag auf ihren Anlass zurückzuweisen.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 Abs. 1 sowie 708 Nr. 11 und 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden.

Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem
Landgericht Berlin
Littenstraße 12-17
10179 Berlin

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.


Richter am Amtsgericht

Verkündet am 13.07.2020

 JBesch
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle