

Aktueller Stand zur Durchführung von Wohnungseigentümer- versammlungen in Hamburg

Seit dem 13. Mai 2020 ist aktuelle Fassung der Corona-Landesverordnung (HmbSARS-CoV-2-EindämmungsVO) in Kraft, die weitere Verbotslockerungen vorsieht.

Nach der von uns vertretenen Auffassung ergibt sich aus dem eingefügten § 3 Abs. 12 dieser Verordnung **ab sofort** wieder die Möglichkeit der Durchführung von Wohnungseigentümerversammlungen (bis zu 999 Teilnehmern) unter bestimmten Auflagen.

Die Vorschrift lautet wie folgt:

§ 3 Erlaubte Kontakte, Ansammlungen, Versammlungen und Veranstaltungen

(12) Abweichend von §§ 1 und 2 sind Kontakte und Ansammlungen zur Durchführung von Versammlungen, die gesetzlich vorgeschrieben sind und die aus rechtlichen Gründen nicht als virtuelle Versammlungen mittels Fernkommunikationsmitteln durchgeführt werden können, sowie von Versammlungen gemäß § 9 des Parteiengesetzes unter den Bedingungen der Sätze 2 bis 4 zulässig. Die anwesenden Personen müssen einen Mindestabstand von 1,5 Metern zueinander einhalten; dies gilt nicht für Personen, die in derselben Wohnung leben oder zwischen denen ein familienrechtliches Sorge- oder Umgangsrechtsverhältnis besteht. Personen mit Symptomen einer akuten Atemwegserkrankung dürfen an der Versammlung nicht teilnehmen. Die Veranstalterin oder der Veranstalter der Versammlung muss das Infektionsrisiko der anwesenden Personen durch geeignete technische oder organisatorische Vorkehrungen reduzieren; sie ist insbesondere verpflichtet,

|

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

- 1. den Veranstaltungsort nach seiner räumlichen Größe und Beschaffenheit so auszuwählen und den Zugang zu der Versammlung durch geeignete technische oder organisatorische Maßnahmen so zu überwachen, dass die Teilnehmerinnen und Teilnehmer einen Abstand von 1,5 Metern zueinander einhalten können und hiervon abweichende Ansammlungen von Personen nicht entstehen,*
- 2. die Teilnehmerinnen und Teilnehmer durch schriftliche oder bildliche Hinweise aufzufordern, einen Abstand von 1,5 Metern zueinander einzuhalten und im Fall des Auftretens von Symptomen einer akuten Atemwegserkrankung nicht an der Versammlung teilzunehmen und*
- 3. die Kontaktdaten aller Teilnehmerinnen und Teilnehmer schriftlich zu dokumentieren, diese Aufzeichnungen vier Wochen aufzubewahren und der zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen, damit etwaige Infektionsketten nachvollzogen werden können, und die Daten nach Ablauf der Aufbewahrungsfrist zu löschen.*

Zu beachten sind dabei insbesondere die dort aufgeführten technischen oder organisatorischen Vorkehrungen. Diese Vorkehrungen stellen die Mindestanforderungen dar, die zwingend einzuhalten sind:

- Geeigneter Versammlungsort, an welchem die Abstandspflicht von 1,5 m gewährleistet werden kann
- Teilnahmeverbot von Personen mit Symptomen einer akuten Atemwegserkrankung
- Dokumentation und vierwöchige Aufbewahrung der Kontaktdaten aller Teilnehmer

Weitere Schutzmaßnahmen – wie etwa die Anordnung, einen Mund-Nase-Schutz zu tragen – können durch den Verwalter getroffen werden, weil dadurch das Infektionsrisiko reduziert wird.

Der Verwalter darf Personen, die Symptome einer akuten Atemwegserkrankung aufweisen, von der Teilnahme an der Versammlung ausschließen, ohne dass dadurch eine Anfechtungsmöglichkeit besteht, da ansonsten die zwingenden gesetzlichen Vorgaben nicht erfüllt werden könnten.

Das vorstehende gilt nur für Versammlungen mit einer Teilnehmerzahl von bis zu 999 Personen. Veranstaltungen mit einer Teilnehmerzahl von 1000 und mehr Personen sind bis zum 31. August 2020 komplett untersagt.

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Ergänzend dazu ist darauf hinzuweisen, dass alle Versammlungen (also auch Wohnungseigentümersversammlungen) gemäß § 2 Abs. 1 der Verordnung mit einer Teilnehmerzahl von unter 50 Personen ab dem 01.06.2020 wieder uneingeschränkt erlaubt sind – also ohne die oben aufgeführten Auflagen. Für mehr als 50 Personen ab dem 01.06.2020 bleibt es – auch unter Berücksichtigung des allgemeinen Versammlungsverbots gem. § 2 Abs. 1 - bei den besonderen Auflagen, siehe obige Ausführungen.

Die entsprechenden Vorschriften für das allgemeine Versammlungsverbot lauten wie folgt:

§ 2 Verbot von Versammlungen und Veranstaltungen

- (1) *Öffentliche und nicht-öffentliche Veranstaltungen und Versammlungen sind untersagt, soweit sie nachstehend nicht gestattet sind.*
- (1a) *Veranstaltungen mit einer Teilnehmerzahl von 1000 und mehr Personen (Großveranstaltungen) sind bis zum 31. August 2020 untersagt. Für Veranstaltungen unter 1000 Teilnehmern gilt Absatz 1 Satz 1.*
- (1b) *Über das bis zum 31. Mai 2020 für Veranstaltungen nach Absatz 1 geltende Verbot hinaus sind Veranstaltungen mit einer Teilnehmerzahl von 50 oder mehr Personen zunächst bis zum 30. Juni 2020 untersagt, soweit sie nicht nachstehend gestattet sind.*
- (2) *Die Veranstaltung von Feierlichkeiten in Wohnungen oder anderen nicht-öffentlichen Orten ist untersagt, soweit es nachstehend nicht gesondert gestattet ist.*

§ 34 Außerkrafttreten

§ 2 Absatz 1b, § 5 Absatz 1 Nummer 1 und Absatz 3 Nummern 1, 2 und 4 sowie §§ 14 bis 18 treten mit Ablauf des 30. Juni 2020 außer Kraft. § 24 tritt mit Ablauf des 31. Juli 2020 außer Kraft. § 2 Absatz 1a tritt mit Ablauf des 31. August 2020 außer Kraft. Im Übrigen tritt diese Verordnung mit Ablauf des 31. Mai 2020 außer Kraft.

Dass Eigentümersversammlungen nunmehr nach den vorstehenden Vorschriften durchgeführt werden dürfen, bedeutet nicht, dass der Verwalter sie jetzt zwingend kurzfristig durchführen muss. Hier verbleibt es beim Organisationsermessen des Verwalters, wann er die Versammlung organisatorisch durchführen kann. Corona-bedingte Verzögerungen werden nicht zulasten des Verwalters gewertet