

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0233]

Folgen bei Ausschluss des Erwerbers von der Abstimmung in der Eigentümerversammlung

1. Die Grundsätze zur werdenden Eigentümergemeinschaft gelten nur für den Ersterwerb, und zwar unabhängig davon, ob dieser vor oder nach Invollzugsetzen der Gemeinschaft erfolgte.

2. Hat alleine der Erwerber es nach Vorliegen aller Umschreibungsvoraussetzungen in der Hand, die Bucheigentümerstellung des Aufteilers zu beenden, ist er als werdender Eigentümer berechtigt und verpflichtet.

3. Wurde der Erwerber nicht von der Teilnahme an der Eigentümerversammlung ausgeschlossen, sondern nur von der Abstimmung, so lässt sich eine Kausalität bei Hinwegdenken des Stimmverbots verneinen, wenn auch unter Berücksichtigung der Stimmenanteile des Anfechtenden dennoch eine Mehrheit zustande gekommen wäre. Der Ansicht von Häublein (Staudinger, § 25 Rn. 235) zur Relevanztheorie ist nicht zu folgen.

LG München I, Urteil vom 10.10.2018
Az. 1 S 2806/18

Der Fall:

Die Sondereigentümer streiten um die Wirksamkeit von Beschlüssen aus einer Eigentümerversammlung, in welcher jeweils eine Anwaltskanzlei zur Führung von Rechtsstreitigkeiten beauftragt und bevollmächtigt werden sollte, sowie dazugehörige Finanzierungsbeschlüsse zur Erhebung einer Sonderumlage.

Das Problem:

Lag aufgrund der unterbliebenen Ladung des Aufteilers ein Ladungsmangel vor? War der Ausschluss des Anfechtungsklägers bei der Abstimmung über TOP 3 ordnungsgemäß?

Die Entscheidung des Gerichts:

Die teilende Eigentümerin und Bucheigentümerin war nicht zu der Eigentümerversammlung einzuladen, da sie nicht mehr als Mitglied der WEG anzusehen ist.

Ein Bedürfnis für eine vorverlagerte Anwendung der Vorschriften des WEG auf das sog. Anlauf- oder Gründungsstadium einer Wohnungseigentümergemeinschaft besteht, wenn der Erwerber vom teilenden Eigentümer eine rechtlich verfestigte Erwerbsposition besitzt und in Folge des vertraglich vereinbarten Übergangs von Lasten und Nutzung der Wohnung ein berechtigtes Interesse daran hat, die mit dem Wohnungseigentum verbundenen Mitwirkungsrechte an der Verwaltung der Wohnanlage vorzeitig auszuüben (BGH, V ZB 85/07, Rdnr. 13).

Der Abschluss des Erwerbsvertrages vor der Entstehung der WEG ist nicht Voraussetzung (hier: Invollzugsetzung der WEG in 2008; Erwerbsvertrag erst in 2012). Der Unterschied zum Zweiterwerb, bei dem die Anwendung der Grundsätze zur werdenden Gemeinschaft nicht erfolgt, wird insbesondere darin gesehen, dass wegen der typischen Interessenkonflikte von Erwerbern und Bauträgern grundlegende Unterschiede gegenüber dem Eigentumserwerb in einer bestehenden Gemeinschaft bestehen.

Auch der Ersterwerber in einer in Vollzug gesetzten Gemeinschaft hat schon vor Eigentumsumschreibung schützenswerte kollektive Gleichberechtigungs- und Mitverwaltungsinteressen (Wenzel, NZM 2008, 625, 627).

Der Ausschluss des Anfechtungsklägers von der Abstimmung war ordnungsgemäß.

Er befindet sich als alleiniger Gesellschafter der Komplementärin sowie deren Geschäftsführer und Kommanditist der von dem Rechtsstreit zu TOP 3 betroffenen Gesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtung in demselben Interessenkonflikt, als wenn er selbst Partei des Rechtsstreits wäre.

Allerdings führt ein zu Unrecht erfolgter Stimmrechtsausschluss nicht per se zur Ungültigerklärung, da ein so schwerwiegender Eingriff in den Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte allein durch das Stimmrechtsverbot nicht vorliegt und eine Kausalität für das Abstimmungsergebnis fehlt.

Praxis-Tipp:

Die Anfechtung ist mangels potentieller Kausalität des Abstimmungsfehlers dann erfolglos, wenn bei Hinwegdenken des Stimmrechtsverbots keine andere Auswirkung denkbar ist, als das der Anfechtende mit seinem Stimmrechtsanteil entgegen der Mehrheitsmeinung entschieden hätte und dann immer noch eine - ggf. knappere - Mehrheit für die angegriffenen Beschlüsse vorhanden gewesen wäre. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht