

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [354]

Welche Angaben müssen im Ladungsschreiben zur ETV enthalten sein (hier: Vertretung)?

1. Die Einberufung zur Wohnungseigentümerversammlung muss regelmäßig nicht auf eine Vertretungsmöglichkeit oder einen Stimmrechtsausschluss hinweisen. Erfolgt ein derartiger Hinweis jedoch, muss die Regelung zutreffend wiedergegeben werden. Daher liegt ein Ladungsmangel vor, wenn die Einberufung nach dem Empfängerhorizont entgegen der Gemeinschaftsordnung so zu verstehen ist, dass nur Mitglieder des Verwaltungsbeirats mit der Vertretung in der Eigentümerversammlung bevollmächtigt werden dürfen.

2. Eine erfolgreiche Anfechtung wegen eines solchen Ladungsmangels setzt voraus, dass der Kläger fristgerecht zumindest vorträgt, dass ein Ladungsmangel vorliegt, jedenfalls ein Eigentümer zur Versammlung nicht erschienen ist und keinen Vertreter entsendet hat und einen Vertreter geschickt hätte, wenn er ordnungsgemäß, also unter korrekter Angabe der Vertretungsmöglichkeiten, eingeladen worden wäre. Erst dann greift die Vermutung ein, dass die Rechtsverletzung ursächlich für das Beschlussergebnis geworden ist.

LG München I, Urt. v. 4.11.2021, 36 S 14711/20

Der Fall:

Es handelt sich um eine Anlage aus dem Jahr 1966, die mit Teilungserklärung vom 7.2.2001 aufgeteilt worden war. In dieser heißt es auszugswise:

„(...) Ein Wohnungseigentümer kann sich in der Eigentümerversammlung durch einen anderen Wohnungseigentümer, seinen Ehegatten oder sonstige Dritte vertreten lassen. Der Vertreter – ausgenommen der Ehegatte – bedarf der schriftlichen Vollmacht (...).“

„Im Falle Ihrer Verhinderung empfehlen wir Ihnen, sich vertreten zu lassen. Für die Erteilung der Vollmacht verwenden Sie bitte den beiliegenden Vordruck, den Sie entweder unmittelbar an den Vollmachtnehmer aushändigen oder zu unseren Händen senden können (...).“

Die Vollmacht lautet auszugswise:

„Hiermit bevollmächtige ich ..., das Mitglied des Verwaltungsbeirats der Eigentümergemeinschaft ... – ... in ... uns/mich in der Eigentümerversammlung am 27.11.2019 zu vertreten und das Stimmrecht für mich/uns auszuüben (...).“ Eine Wohnungseigentümerin hat diverse Beschlüsse angefochten. Die Klägerin begründete die Anfechtung mit irreführenden Formulierungen für die Abgabe einer Vollmacht, insbesondere zur alleinigen Bevollmächtigung des Verwaltungsbeirats.

Das Problem:

Das Wohnungseigentumsgesetz regelt seit dem 1.12.2020 lediglich, Vollmachten bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Textform. Ansonsten gibt es im Gesetz keine Hinweise oder Pflichten, wie ein Ladungsschreiben konkret auszusehen und welche Informationen verbindlich enthalten sein müssen.

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Anfechtungsklage ist insgesamt zwar zulässig, im hier noch streitgegenständlichen Umfang aber nicht begründet. Ein Ladungsmangel ist hier wegen der zumindest irreführenden Formulierung des Einladungsschreibens samt beigefügter Vollmacht zwar als solcher gegeben, die Klagepartei hat aber nicht fristgerecht innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist schlüssig vorgetragen, dass die nicht erschienenen

und nicht vertretenen Eigentümer gerade wegen des Ladungsmangels von der Erteilung einer Vollmacht an einen Dritten abgesehen haben.

Die Ladung ist fehlerhaft. Die Einberufung zur Eigentümerversammlung muss zumindest den Tagungsort, die Anfangszeit der Versammlung und die Tagesordnung enthalten sowie die Person des Einberufenden erkennen lassen. Sie muss so formuliert werden, dass jeder Wohnungseigentümer erkennen kann, über welche konkreten Angelegenheiten Beschlüsse gefasst werden sollen. Die Einberufung braucht regelmäßig zwar nicht den Hinweis auf eine Vertretungsmöglichkeit oder einen Stimmrechtsausschluss zu enthalten. Erfolgt jedoch ein derartiger Hinweis, so muss die Regelung zur Vertretung oder zum Stimmrechtsausschluss zutreffend wiedergegeben werden (...).

Praxis-Tipp:

Nach hier vertretender Auffassung sollten die Besonderheiten einer Gemeinschaftsordnung stets im Ladungsschreiben (wie z. B. Vertretungsregelungen) erwähnt werden, damit sich sämtliche Parteien vernünftig auf die Eigentümerversammlung vorbereiten und teilnehmen können. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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