

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [403]

Unbefugter Wohnungseigentümer lädt zur Eigentümerversammlung ein

Beschlüsse auf einer quasi sehenden Auges von einem anerkannt unbefugten Wohnungseigentümer einberufenen Eigentümerversammlung sind nicht nur anfechtbar, sondern nichtig.

LG Dortmund, Beschluss vom 03.03.2023, I S 196/22

Der Fall:

Eine Eigentümerin lud ohne entsprechende Ermächtigung wiederholt zu Eigentümerversammlungen ein. Sie wusste jedenfalls bereits aufgrund des Verfahrens vor dem AG Bottrop (20 C 8/22), dass sie nicht zur Einberufung berechtigt war und ist. In diesem Verfahren hat sie dies sogar anerkannt. Dennoch hat die Eigentümerin erneut bewusst zu einer Eigentümerversammlung einberufen. In der Eigentümerversammlung vom 25.03.2022 wurden zu TOP 1 (Vorgarten), TOP 2 (Fahrradständer) und TOP 3 (Geräteschuppen) jeweils Beschlüsse gefasst.

Das Problem:

Sind diese Beschlüsse erfolgreich wegen Ladungsfehlern anfechtbar oder gar nichtig?

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Eigentümerin hat die Regeln des WEG über die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums systematisch missachtet, indem sie als nicht dazu ermächtigte oder sonst dazu befugte Wohnungseigentümerin wiederholt sehenden Auges und bewusst zu einer Eigentümerversammlung eingeladen hat (vgl. BGH, Urt. v. 20.11.2020 - V ZR 64/20, NZM 2021, 236; BeckOGK/G. Hermann, 1.12.2022, WEG § 24 Rn. 50). Sie wusste jedenfalls bereits aufgrund des

Verfahrens vor dem AG Bottrop, dass sie nicht zur Einberufung einer Eigentümerversammlung berechtigt ist. Dennoch hat die Eigentümerin erneut bewusst eine Eigentümerversammlung einberufen.

Auf die Frage der Kausalität sowie darauf, ob die Beschlüsse auch aus anderen Gründen nichtig oder anfechtbar sind, kam es daher schon nicht an.

Praxis-Tipp:

Gravierende Ladungsfehler können ausnahmsweise zur Nichtigkeit der trotzdem gefassten Beschlüsse führen.

Im Regelfall wird nur Anfechtbarkeit zu bejahen sein: Leidet etwa eine Einladung zu einer Eigentümerversammlung an verschiedenen formalen Mängeln, die in der Gesamtschau dazu führen, dass den Eigentümern die Teilnahme an der Versammlung unzumutbar ist, sind dadurch die Teilnahme- und Mitwirkungsrechte der Wohnungseigentümer in gravierender Weise beeinträchtigt, so dass die gefassten Beschlüsse, ohne dass es auf eine Kausalität ankommt, für ungültig zu erklären sind (vgl. LG Frankfurt/M, Urteil vom 15.09.2022, 2-13 S 38/21, ZMR 2022, 991).

Wird aufgrund der begrenzten Größe des Versammlungsortes einem Wohnungseigentümer die Teilnahme an der Versammlung verwehrt, ist hierdurch das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht des Wohnungseigentümers in gravierender Weise beeinträchtigt, so dass die gefassten Beschlüsse, ohne dass es auf eine Kausalität ankommt, für ungültig zu erklären sind.

Bei leichteren Ladungsfehlern ist die Kausalitätsvermutung widerlegbar: Beim

formellen Ladungsfehler muss die Möglichkeit, dass der durch den Mangel betroffene Wohnungseigentümer das Beschlussergebnis hätte beeinflussen können, bei vernünftiger Betrachtung unter keinen Umständen in Betracht kommen, nicht nur bloß unwahrscheinlich sein (vgl. AG Dortmund, Urteil vom 08.12.2022, 514 C 61/22, ZMR 2023, 149-150).

Wenn feststeht, dass sich ein Ladungsmangel auf das Abstimmungsergebnis nicht ausgewirkt hat, scheidet eine Ungültigerklärung aus (BGH, Urteil vom 02.07.2021, V ZR 201/20, ZMR 2021, 913; AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 22.12.2022, 980a C 3/22, ZMR 2023, 231). Wenn ein Mehrheitsbeschluss mit geringerer Mehrheit zustande gekommen wäre, fehlt es auch an der Kausalität. Nach LG München I (Urteil vom 24.11.2022, 36 S 10793/21, ZMR 2023, 222) fehlt es an einer Kausalität eines Fehlers bei der Ladung, wenn der betroffene Eigentümer nicht vorträgt, mit welchen sachlichen Argumenten er, der Anfechtende, ein anderes Beschlussergebnis hätte erreichen wollen. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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