

Rechtsprechung KOMPAKT

Vertretung in der ETV

In Ausnahmefällen muss auch ein Vertreter akzeptiert werden, der in der Teilungserklärung ausgeschlossen ist.
Amtsgericht Bottrop,
Urteil vom 8. Juni 2022 – 20 C 30/21

Problemstellung

Das Recht, an der Eigentümerversammlung teilzunehmen und damit die Mitgliedschaftsrechte auszuüben, gilt nach absolut herrschender Meinung als das vornehmste Recht eines jeden Wohnungseigentümers. Um in der Eigentümerversammlung „unter sich“ zu bleiben, sehen viele Teilungserklärungen vor, dass eine Vertretung auf der Eigentümerversammlung nur durch bestimmte Personen wie etwa Ehegatten oder andere Wohnungseigentümer zulässig ist. Das stößt in Ausnahmefällen an Grenzen, wie die hier besprochene Entscheidung zeigt.

Die Entscheidung

Die Kläger, ein Ehepaar, waren Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft in Bottrop. Beide Miteigentümer waren hochbetagt. Der Ehemann verstarb während des Prozesses. Die Klägerin stand zum Zeitpunkt der letzten Eigentümerversammlung unter Betreuung und war seit etwa drei Monaten vollstationär in einem Pflegeheim untergebracht, was den übrigen Eigentümern auch bekannt war. Auf der Eigentümerversammlung im Herbst 2021 wurden Beschlüsse zur Hausgeldabrechnung, zum Wirtschaftsplan und zur Beauftragung eines Sachverständigen gefasst, der die Ursachen von Feuchtigkeit im Kellerbereich aufklären sollte. An der Eigentümerversammlung wollte ein Vertreter der Kläger, mutmaßlich der Betreuer, teilnehmen. Die anwesenden Eigentümer lehnten eine Teilnahme des Vertreters mehrheitlich ab. Die Kläger erhoben deshalb Beschlussanfechtungsklage und argumentierten, ihnen sei es persönlich nicht möglich gewesen, der Eigentümerversammlung teilzunehmen. Der Ausschluss eines Vertreters sei deshalb nicht rechtmäßig und führe zur Unwirksamkeit der auf der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse. Die Wohnungseigentümergeinschaft hingegen verwies auf die Teilungserklärung. Dort war geregelt, dass eine Vertretung in der Eigentümerversammlung nur durch den

Ehegatten oder einen anderen Wohnungseigentümer zulässig ist. Über die Vertretung von Eigentümern durch externe Personen muss die Eigentümerversammlung mit Mehrheit entscheiden. Das Gericht gab den Klägern recht und erklärte die Beschlüsse für unwirksam.

In seiner Begründung verwies das Gericht darauf, dass grundsätzlich die rechtsgeschäftliche Vertretung eines Wohnungseigentümers in einer Versammlung zulässig ist. Das ist keine Besonderheit des Wohnungseigentumsrechts. Grundsätzlich kann sich jeder bei der Vornahme von Rechtsgeschäften von einem anderen vertreten lassen. Davon gibt es nur wenige Ausnahmen wie etwa die Eheschließung. Umgekehrt gilt genauso, dass der jeweilige Vertragspartner eine Stellvertretung des Anderen nicht akzeptieren muss und auf einer höchstpersönlichen Vornahme bestehen darf. Das ist Ausdruck der Freiheit, Verträge zu schließen oder es eben auch zu lassen. Deshalb ist es grundsätzlich auch zulässig, dass Wohnungseigentümergeinschaften die Vertretungsmöglichkeiten auf bestimmte Personenkreise beschränken.



Rechtsprechung
KOMPAKT

Abonnenten
haben Zugriff auf
weitere Kommentie-
rungen in der
Monatsbeilage.

Diese Freiheit in der Rechtsgestaltung darf nun umgekehrt nicht dazu führen, dass elementare Rechte des jeweiligen Vertragspartners, hier der Kläger, unzumutbar eingeschränkt werden. Das Recht zur Teilnahme an der Mitgliederversammlung gehört zu den unantastbaren Mitgliedschaftsrechten der jeweiligen Wohnungseigentümer. Beiden Eheleuten war es nicht nur nicht möglich, persönlich an der Eigentümerversammlung teilzunehmen. Aufgrund ihres Alters bzw. ihrer Erkrankung und Pflegebedürftigkeit konnten die Kläger auch nicht von der Möglichkeit Gebrauch machen, sich von dem jeweiligen Ehegatten vertreten zu lassen. Auf die Möglichkeit, sich von einem anderen Miteigentümer vertreten zu lassen, müssen sich die Kläger nicht verweisen lassen. Bei dem Recht, an der Eigentümerversamm-

lung teilzunehmen, geht es nämlich nicht (nur) darum, dass bestimmte Miteigentumsanteile auf der Versammlung vertreten sind, sondern auch darum, als Miteigentümer argumentativ tätig an der Versammlung teilnehmen zu können. Der Ausschluss des Parteivertreters aus der Eigentümerversammlung verstößt damit gegen den Grundsatz von Treu und Glauben, weil es einerseits den Klägern nicht möglich war, an der Eigentümerversammlung teilzunehmen, andererseits der Eigentümerversammlung durchaus zuzumuten war, einen externen Vertreter zu akzeptieren.

Konsequenzen

Die Entscheidung zeigt, dass das Beharren auf formalen Regeln dann zur Unwirksamkeit von Beschlüssen (oder anderen rechtsgeschäftlichen Handlungen) führt, wenn es gar nicht mehr um den Zweck geht, der mit der formalen Regel verfolgt wird, sondern um ein ganz anderes Ziel. Die in wohl fast allen Teilungserklärungen enthaltenen Regeln, die die Stellvertretung der Wohnungseigentümer auf der Eigentümerversammlung beschränken, haben den Zweck, dafür zu sorgen, dass an der Eigentümerversammlung nur Personen teilnehmen, die eine gewisse inhaltliche Nähe zur Wohnungseigentümergeinschaft haben, also die Verhältnisse der Immobilie kennen, die Nachbarn und Miteigentümer kennen etc. Diese formalen Regelungen sollen aber nicht dazu dienen, die schwierige Situation eventuell missliebiger Eigentümer („Querulanten“) auszunutzen, um sie an der Ausübung ihres Stimmrechts zu hindern.

► Praxistipp

Der (unrechtmäßige) Ausschluss von Teilnehmern und Vertretern von der Teilnahme an der Wohnungseigentümerversammlung stellt einen so schwerwiegenden Eingriff in die Kernkompetenzen eines Miteigentümers dar, dass allein dieser Verstoß die auf der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse unwirksam macht. Auf die Frage, ob sich an dem Abstimmungsergebnis etwas geändert hätte, wenn der ausgeschlossene Vertreter an der Versammlung teilgenommen hätte (sogenannte hypothetische Kausalität) kommt es deshalb gar nicht mehr an. Das ist insbesondere für Wohnungsverwalter riskant, die im Anschluss an mangelbehaftete Eigentümerversammlungen auf Ersatz der Kosten der Beschluss Anfechtungsklage und der wiederholten Eigentümerversammlung in Anspruch genommen werden. Der Verwalter muss deshalb im Vorfeld der Eigentümerversammlung zum einen dafür sorgen, dass

tatsächlich alle aktuellen Eigentümer zur Versammlung eingeladen werden, zum anderen dafür, dass die Regelungen zur Stellvertretung und Teilnahme an der Eigentümerversammlung richtig angewendet werden. JM

Tagesordnung bestimmt nicht der Verwalter

1. Wohnungseigentümer haben grundsätzlich Anspruch auf Aufnahme von Tagesordnungspunkten und Beschlussanträgen auf die Tagesordnung der anstehenden

Wohnungseigentümerversammlung.

2. Der Verwalter hat grundsätzlich kein Recht, über die Aufnahme bzw. Nichtaufnahme von Tagesordnungspunkten und Beschlussanträgen zu befinden.

3. Nur in den Fällen, in denen die begehrten Tagesordnungspunkte und Beschlussanträge rechtsmissbräuchlich sind, darf der Verwalter von einer Aufnahme auf die Tagesordnung absehen.

(Leitsätze des Bearbeiters)

LG Hamburg,

Beschluss vom 13.07.2022 – 318 T 16/22

Problemstellung

Wohnungseigentümer und Verwalter haben regelmäßig ein Interesse daran, dass die Wohnungseigentümerversammlung nicht mit Themen überfrachtet wird. Oftmals bildet sich in Wohnungseigentümergeinschaften eine Mehrheitsfraktion, gegen die nur einzelne Wohnungseigentümer opponieren. Da jedem Wohnungseigentümer das Recht zusteht, eigene Tagesordnungspunkte und Beschlussanträge auf die Tagesordnung einer Wohnungseigentümerversammlung aufzunehmen, stellt sich die Frage, ob und wann ein Verwalter die Aufnahme ablehnen kann.

In der Praxis finden sich nicht selten Fälle, in denen der Verwalter seine gebotene Neutralität aufgibt und im Sinne der Mehrheit die Aufnahme von Tagesordnungspunkten und Beschlussanträgen ablehnt. Dabei verkennen die Verwalter, dass ihnen grundsätzlich kein materielles oder formelles Prüfungsrecht zusteht.

Entscheidung

Ein Wohnungseigentümer begehrt die Aufnahme von Beschlussanträgen auf die Tagesordnung der anstehenden Wohnungseigentümerversammlung. Der Verwalter lehnt dies ab, woraufhin der Wohnungs-

eigentümer Klage auf Aufnahme seiner Beschlussanträge erhebt.

Dies geschieht schließlich noch vor Zustellung der Klage, woraufhin der klagende Wohnungseigentümer die Klage zurücknimmt und beantragt, der Wohnungseigentümergeinschaft die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen. Mit Erfolg!

Jeder Wohnungseigentümer hat Anspruch auf die Aufnahme eines Tagesordnungspunktes, wenn sachliche Gründe vorliegen, den Gegenstand zu erörtern und zum Gegenstand der Abstimmung zu machen. Dem Verwalter steht dabei grundsätzlich keine eigenes Prüfungsrecht zu, ob der Tagesordnungspunkt und die begehrte Beschlussfassung notwendig, richtig oder sachlich ist. Lediglich in Ausnahmefällen, in denen die begehrten Tagesordnungspunkte und Beschlussfassungen rechtsmissbräuchlich sind, kann der Verwalter von einer Aufnahme absehen.

Dies ist dann der Fall, wenn das Begehren die Gefährdung der Versammlung zum Ziel hat oder dazu dient, die Versammlung ihres Zwecks zu berauben. Die begehrten Beschlussfassungen dürfen auch nicht von vornherein rechtswidrig sein.

Eine Rechtswidrigkeit der begehrten Beschlussfassungen vermochte das Gericht ebenso wenig zu erkennen, wie ein rechtsmissbräuchliches Vorgehen. Die Wohnungseigentümergeinschaft hat daher die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Hinweis

Verwalter sind nicht dazu berufen, über die begehrten Beschlussfassungen vorab zu richten oder eine Beschlussfassung durch die eigene Entscheidung der Nichtaufnahme auf die Tagesordnung zu verhindern. Selbst wenn auf einen Verwalter entsprechender Druck von Seiten der Mehrheit der Wohnungseigentümer oder durch den Verwaltungsbeirat ausgeübt wird, hat er dem zu widerstehen. Verwalter haben neutral zu sein und sind eben gerade nicht gleichzeitig auch „Sachverständiger und Richter“ in einer Person.

Praxistipp

Verwalter sollten grundsätzlich Beschlussanträge immer auf die Tagesordnung setzen, es sei denn diese sind offensichtlich querulatorisch oder rechtswidrig oder ihr Gegenstand betrifft bereits sachlich nicht die Wohnungseigentümergeinschaft. Im Zweifel ist es besser, Beschlussanträge aufzunehmen, zumal im Falle der erfolgreichen Klage des betroffenen Wohnungseigentümers dem Verwalter die Kosten des Rechtsstreits auferlegt werden können. Zudem drohen dem Verwalter daneben auch Schadensersatzansprüche durch die Wohnungseigentümergeinschaft, wenn sie durch die pflichtwidrige Nichtaufnahme von Beschlussanträgen Schäden erleiden. Hinzu kommt, dass die einseitige Parteinahme für die Mehrheit der Wohnungseigentümer und die damit verbundene Aufgabe der Neutralität einen Abberufungsgrund darstellen kann.

Wohnungseigentümer, die eigene Beschlussanträge auf die Tagesordnung bringen wollen, sollten ihre „Punkte“ bündeln und nicht versuchen die Tagesordnung zu überfrachten.

Wenn damit zu rechnen ist, dass in Anbetracht der Vielzahl von Tagesordnungspunkten und Beschlussanträgen mit einer langen Versammlungsdauer zu rechnen ist, kann dem Ausufern einer Wohnungseigentümerversammlung durch eine Begrenzung der Redezeit begegnet werden. Über die Redezeit kann durch einen Geschäftsordnungsbeschluss auf der Versammlung durch Stimmenmehrheit beschlossen werden, sofern die Teilungserklärung nicht anderes vorsieht. Solche Redezeitbegrenzungen müssen allerdings so bemessen sein, dass jedem Wohnungseigentümer ausreichend Redezeit zu Erläuterung seiner Anliegen zur Verfügung steht. Redezeitbegrenzungen, die dazu dienen einzelne Wohnungseigentümer auszubooten, führen hingegen in der Regel zur Anfechtbarkeit der Beschlüsse, bei denen ein Wohnungseigentümer keine Gelegenheit hatte, ausreichend zu Wort zu kommen. Fingerspitzengefühl ist gefragt. OS

Unsere ständigen Kommentatoren



Dr. Olaf Steckhan

ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht bei wronna+partner.gbr, Hannover. Für den IVD Nord e.V. ist er als Referent und Rechtsberater tätig. (OS)



Dr. Jonas Müller

ist als Rechtsanwalt und Fachanwalt für Arbeitsrecht bei wronna+partner.gbr, Hannover, tätig. Er verfügt über jahrelange Erfahrung bei der Prozessführung in Mietrechtssachen. (JM)