

»» Wohnungseigentumsrecht «« von RA Rüdiger Fritsch [0149]

Einberufung einer Eigentümerversammlung durch den Nichtberechtigten

Das Recht zur Einberufung der Eigentümerversammlung steht grundsätzlich nur dem Verwalter nach WEG zu (vgl.: § 24 Abs. 1 WEG).

Was aber, wenn jemand zur Eigentümerversammlung einlädt, der nicht Verwalter, eventuell noch nicht einmal Eigentümer in der Wohnungseigentumsanlage ist?

Und was gilt, wenn die Eigentümer einer solchen Einladung folgen und in der betreffenden „Versammlung“ dann auch Beschlüsse gefasst werden?

Führt der Verstoß gegen die Vorschrift, dass nur der Verwalter zur Versammlung einladen darf, zur Rechtswidrigkeit der gefassten Beschlüsse?

Mit diesen Fragen musste sich das Landgericht Hamburg in einer soeben veröffentlichten Entscheidung auseinandersetzen.

LG Hamburg, Urt. vom 22.2.2017, Az.: 318 S 46/15

Der Fall:

Nach der Beendigung des Verwalteramts des bisherigen WEG-Verwalters war die Eigentümergemeinschaft Streitstraße verwalterlos. Da die Mehrheit der Eigentümer die Fa. V-GmbH zur neuen Verwalterin wählen wollte, lud die V-GmbH kurzerhand sämtliche Eigentümer zu einer Versammlung ein.

Anlässlich dieser Eigentümerversammlung wurde die V-GmbH mit Mehrheit zur neuen Verwalterin nach WEG bestellt. Die überstimmten Eigentümer erhoben hiergegen Beschlussanfechtungsklage. Dies u.a. mit der Begründung, es habe sich nicht um eine Eigentümerversammlung im Rechtssinne gehandelt, weshalb Beschlüsse überhaupt nicht gefasst werden konnten.

Zumindest sei die Abhaltung der

Versammlung und demgemäß die Beschlussfassung aber rechtswidrig gewesen, denn eine ordnungsmäßige Einladung sei nicht erfolgt.

Das Problem:

Das Recht zur Einberufung der Eigentümerversammlung steht grundsätzlich nur dem Verwalter nach WEG zu. Nur in Ausnahmefällen sind die Wohnungseigentümer selbst berechtigt, eine Eigentümerversammlung eigenständig einzuladen und abzuhalten. Fehlt ein Verwalter oder weigert sich dieser, eine Versammlung abzuhalten, darf ausnahmsweise der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder dessen Stellvertreter zu einer Eigentümerversammlung einladen (vgl.: § 24 Abs. 3 WEG).

Diese Voraussetzungen liegen hier aber ersichtlich nicht vor.

Fraglich ist somit zunächst, ob es sich bei einer durch einen Nicht-Berechtigten eingeladenen Zusammenkunft der Eigentümer überhaupt um eine Eigentümerversammlung im Rechtssinne handelt. Denn Beschlüsse mit Bindungswirkung können nur in einer Eigentümerversammlung im Sinne des Gesetzes wirksam gefasst werden.

Weiter stellt sich die Frage, ob die ersichtlich rechtswidrige Einladung durch einen Nicht-Eigentümer dazu führt, dass auch die anlässlich der Versammlung gefassten Beschlüsse rechtswidrig sind.

Die Entscheidung des LG Hamburg:

In Übereinstimmung mit der herrschenden Rechtsmeinung urteilt das Landgericht, dass eine Eigentümerversammlung im Rechtssinne auch dann vorliegt, wenn ein Nicht-Berechtigter einlädt, solange nur sämtliche Eigentümer zum Zwecke einer

Beschlussfassung eingeladen werden und auch teilnehmen.

Ferner, so das Landgericht Hamburg, ergibt sich aus der strengen Formvorschrift des § 24 Abs. 1 WEG, dass die Einladung durch einen Nicht-Berechtigten grundsätzlich zur Rechtswidrigkeit der anlässlich dieser Versammlung gefassten Beschlüsse führt. Indes führe die rügelose Teilnahme der Eigentümer an der Versammlung sowie deren Mitwirkung an der Beschlussfassung dazu, dass der vorliegende Mangel der Einberufung als rein formeller Fehler geheilt werde.

Praxis-Tipp:

Nach der Entscheidung des Landgerichts Hamburg darf sich kein Eigentümer mehr darauf verlassen, dass die Anfechtung von Beschlüssen mit der Begründung, es liege eine unberechtigte Einladung der Versammlung vor, erfolgreich ist.

Betroffenen Eigentümern ist zur Wahrung ihrer Rechte daher dringend zu empfehlen, die Rechtswidrigkeit der Einladung in der Versammlung ausdrücklich zu Protokoll zu rügen. ■

Fachautor:



Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauzögerrecht