

Landgericht Frankfurt/Main

BESCHLUSS

§§ 23, 24, 25 WEG

- 1. Auch in Zeiten der Corona-Pandemie besteht ein Anspruch der Eigentümer auf eine persönliche Teilnahme an Eigentümerversammlungen.**
- 2. Es ist folglich unzulässig, Versammlungen dahingehend zu beschränken, dass lediglich eine Teilnahme einzelner Personen gewährleistet wird und die übrigen Eigentümer Vollmachten zu erteilen haben oder gar von vornherein lediglich zu sog. Vertreterversammlungen geladen wird, bei denen sich die Eigentümer nur (üblicherweise vom Verwalter) vertreten lassen können.**
- 3. Denn die Eigentümer haben nicht nur das Recht, ihren Willen durch Abstimmungsverhalten zum Ausdruck zu bringen, sondern auch durch Wortmeldungen auf der Versammlung die Mehrheit in Richtung der von ihnen gewünschten Willensbildung zu beeinflussen.**
- 4. Ein unberechtigter Ausschuss eines Eigentümers oder einer anderen teilnahmeberechtigten Person von der Versammlung steht hinsichtlich der Rechtsfolgen der Nichtladung gleich.**
- 5. Zwar scheidet eine Ungültigerklärung in der Regel aus, wenn feststeht, dass sich der Beschlussmangel auf das Abstimmungsergebnis nicht ausgewirkt hat. Anders verhält es sich jedoch bei schwerwiegenden Verstößen, die dazu führen, dass das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht eines Mitgliedes in gravierender Weise unterlaufen wird.**

LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 30.08.2022; Az.: 2-13 S 4/22

Tenor:

Die Berufungsklägerin wird darauf hingewiesen, dass die Kammer beabsichtigt, die Berufung gem. § 522 Abs. 2 ZPO durch Beschluss zurückzuweisen.

Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen 3 Wochen. Die Berufungsklägerin möge binnen vorgenannter Frist auch mitteilen, ob die Berufung zurückgenommen wird.

Gründe:

I.

Mit der Klage begehren die Kläger die Anfechtung von Beschlüssen, die auf der Eigentümerversammlung am 2. Juli 2021 beschlossen wurden. Die Eigentümergemeinschaft besteht aus vier Parteien. Die Klägerin zu 1) hatte ihrer Tochter Vollmacht zu der Versammlung erteilt. Nach den Feststellungen des Amtsgerichts teilte der Verwalter der Tochter mit, diese könne nicht an der Versammlung teilnehmen, da die Teilnehmerzahl angesichts der Raumgröße auf fünf beschränkt sei. Neben dem Verwalter war eine Mitarbeiterin vor Ort und drei Eigentümer. Nach Protest erteilte die Tochter dem Kläger zu 2) Vollmacht und verließ den Raum.

Das Amtsgericht hat die angefochtenen Beschlüsse für ungültig erklärt. Hiergegen richtet sich die Berufung der beklagten Wohnungseigentümergemeinschaft.

II.

Die Kammer ist einstimmig zu der Überzeugung gelangt, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordert sie zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung der Kammer aufgrund mündlicher Verhandlung.

Zutreffend hat das Amtsgericht die angefochtenen Beschlüsse bereits auf Grund formeller Mängel für ungültig erklärt.

1. Die Beklagte kann zunächst nicht damit gehört werden, das Amtsgericht habe den Sachverhalt nicht richtig erfasst bzw. im Tatbestand als streitig dargestellte Behauptungen in den Entscheidungsgründen als unstrittig behandelt.

Das Amtsgericht hat im Tatbestand des angegriffenen Urteils ausdrücklich als unstrittig festgestellt, dass der Verwalter der Tochter der Klägerin zu 1) mitgeteilt habe, sie könne nicht an der Eigentümerversammlung teilnehmen, da aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse nur fünf Personen im Raum anwesend sein können. Weiter ergibt sich aus den tatbestandlichen Feststellungen des Amtsgerichts, dass die Tochter der Klägerin zu 1) unstrittig erst nach Protest dem Kläger zu 2) Untervollmacht erteilt und dann nicht an der Eigentümerversammlung teilgenommen hat.

Es kann dahinstehen, ob das Amtsgericht diese Tatsachen fälschlicherweise als unstreitig zugrunde gelegt hat. Aufgrund von § 314 S. 1 ZPO ist die Kammer auch an die Feststellungen des Amtsgerichts gebunden, ob ein Umstand in erster Instanz bestritten wurde oder nicht (vgl. BGH NJW-RR 2008). Ein nunmehr in der Berufung erfolgte Bestreiten stellt sodann rechtlich ein neues Angriffsmittel iSd §§ 529 Abs. 1, Nr.1, 531 ZPO dar (hierzu Dute, NJW 2022, 359). Da hier keine Zulassungsgründe nach § 531 Abs. 2 ZPO ersichtlich sind, kann dieses Angriffsmittel der Beklagten vorliegend im Rahmen des Berufungsverfahrens nicht zugelassen werden.

2. Ausgehend von dem festgestellten, und für die Kammer bindenden, Sachverhalt hat das Amtsgericht die Rechtslage zutreffend beurteilt. Der angefochtenen Beschlüsse waren schon wegen der Verletzung der Teilnahmerechte der Klägerin zu 1) für ungültig zu erklären.

Im Ausgangspunkt besteht auch in Zeiten der Corona-Pandemie ein Anspruch der Eigentümer auf eine persönliche Teilnahme an Eigentümerversammlungen. Es ist folglich unzulässig, Versammlungen dahingehend zu beschränken, dass lediglich eine Teilnahme einzelner Personen gewährleistet wird und die übrigen Eigentümer Vollmachten zu erteilen haben oder gar von vornherein lediglich zu sog. Vertreterversammlungen geladen wird, bei denen sich die Eigentümer nur (üblicherweise vom Verwalter) vertreten lassen können. Denn die Eigentümer haben nicht nur das Recht, ihren Willen durch Abstimmungsverhalten zum Ausdruck zu bringen, sondern auch durch Wortmeldungen auf der Versammlung die Mehrheit in Richtung der von ihnen gewünschten Willensbildung zu beeinflussen (Zscheschack in Schmidt, COVID-19 - Rechtsfragen zur Corona-Krise, 2. Aufl., § 4 Rn. 25; AG Lemgo NZMInfo Heft 22/2020, IX = ZWE 2020, 480 mit Anm. Greiner ZWE 2020, 482). Demzufolge sieht der BGH in der Teilnahme an einer Versammlung auch eines der elementaren Kernrechte der Eigentümer (BGH NZM 2020, 653 Rn. 18; Kammer, Urteil v. 17.12.2020, Az. 2-13 S 108/20, NZM 2021, 45 Rn. 8).

Aufgabe des Verwalters ist es, zur Versammlung einzuladen und dabei über den Ort und die Zeit der Versammlung nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden. Der Versammlungsort und die Versammlungsstätte müssen dabei zu beschaffen sein, dass eine ordnungsgemäße Durchführung gewährleistet und allen Wohnungseigentümern die Teilnahme möglich ist (Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 24 Rn. 19 m.w.N.). Dies war hier - unstreitig - nicht der Fall. Die Räumlichkeiten der Versammlung ließen nur die Anwesenheit von fünf Personen zu und waren daher nicht geeignet. Soweit der Verwalter auf die Anwesenheit der Sachbearbeiterin bei der Eigentümerversammlung für notwendig gehalten hat, hätte er einen größeren Versammlungsraum wählen müssen, so dass neben ihm und der Sachbearbeiterin alle Wohnungseigentümer an der Versammlung teilnehmen können. Wie das Amtsgericht zu Recht angemerkt hat, wäre es auf Grund der begrenzten Größe der Wohnungseigentümergeinschaft auch zumutbar gewesen, einen ausreichend großen Raum zu organisieren.

Die Beklagte kann sich auch nicht darauf berufen, dass die Klägerin zu 1) zuvor nie, oder zumindest nur selten, an den Eigentümerversammlungen teilgenommen habe. Das Recht auf Anwesenheit bei den Eigentümerversammlungen, und sei es durch die Tochter als Vertreterin, geht nicht dadurch verloren, dass dieses Recht zuvor nicht (regelmäßig) wahrgenommen wurde.

Darüber hinaus stellt die Abweisung der Tochter der Klägerin zu 1) einem Ausschluss von der Wohnungseigentümerversammlung gleich. Die Klägerin zu 1) hatte persönlich ihre Tochter zur Vertretung in der Wohnungseigentümerversammlung ausgewählt und bevollmächtigt, so dass deren Ausschluss einem Ausschluss der Klägerin zu 1) persönlich darstellt. Ein unberechtigter Ausschuss eines Eigentümers oder einer anderen teilnahmeberechtigten Person von der Versammlung steht hinsichtlich der Rechtsfolgen der Nichtladung gleich (AG Offenbach, Urteil vom 23. Mai 2016 - 320 C 9/16 -). Die Beklagte kann auch nicht damit gehört werden, dass die Tochter der Klägerin zu 1) dem Kläger zu 2) schließlich eine Untervollmacht erteilt hat. Wie sich aus den bindenden Feststellungen des erstinstanzlichen Urteils ergibt, erfolgte die Erteilung der Untervollmacht nicht freiwillig und nur unter Protest der bevollmächtigten Tochter der Klägerin zu 1). Dieses Vorgehen stellt ebenso einen Eingriff in das Teilnahmerecht der Klägerin zu 1) dar.

Die Verletzung der Teilnahmerechte der Klägerin zu 1) führt dazu, dass die gefassten Beschlüsse für ungültig zu erklären sind. Zwar scheidet eine Ungültigerklärung in der Regel aus, wenn feststeht, dass sich der Beschlussmangel auf das Abstimmungsergebnis nicht ausgewirkt hat. Anders verhält es sich jedoch bei schwerwiegenden Verstößen, die dazu führen, dass das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht eines Mitgliedes in gravierender Weise unterlaufen wird (BGH Urt. v. 14.2.2020 - V ZR 159/19, BeckRS 2020, 7544 Rn. 18, beck-online). Ein solcher Fall ist hier gegeben, denn die Tochter der Klägerin zu 1) als deren Vertreterin wurde offensichtlich zufällig - da sie als letztes am Versammlungsort erschienen ist - von der Teilnahme abgehalten, ohne dass hierfür ein sachlicher Grund bestand. Eine solche Maßnahme stellt einen schwerwiegenden Eingriff in den Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte dar, bei dem es nicht darauf ankommt, ob die gefassten Beschlüsse auch bei einer Mitwirkung des (ausgeschlossenen) Mitgliedes die erforderliche Mehrheit gefunden hätten (vgl. BGH a.a.O.). Es ist deshalb auch unerheblich, dass die Kläger gemeinsame Eigentümer der Einheit sind und nur einheitlich abstimmen können.

Da die Kammer nach alledem der Berufung keine Erfolgsaussichten einräumt, wird angeregt - zumindest aus Kostengründen - sie zurück zu nehmen.

Den Streitwert beabsichtigt die Kammer wie das Amtsgericht mit 5.000,00 EUR festzusetzen.

Auch insoweit besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen der eingangs genannten Frist.