

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [434]

Prinzip der Nichtöffentlichkeit bei Online-ETV bzw. Online-Teilnahme

Die Online-Teilnahme ohne entsprechenden Gestattungs-Beschluss verletzt nicht per se das Teilnahmerecht eines Wohnungseigentümers oder das Nichtöffentlichkeitsgebot.

Allein die fehlende Sicherstellung der Nichtöffentlichkeit begründet keinen Verstoß gegen das Gebot der Nichtöffentlichkeit.

LG München I, Urteil vom 09.08.2023
Az. 1 S 16489/22 WEG

Der Fall:

Streitgegenstand ist der Beschluss über die Fassadensanierung, der als TOP 4 in der Eigentümerversammlung 28.06.2022 wie folgt gefasst wurde:

„Die Wohnungseigentümer/innen beschließen, mehrheitlich bei 191,90/1000stel Gegenstimmen und 163,80/1000stel Enthaltungen, die Firma ... mit dem Fassadenanstrich analog deren auf Grundlage des Leistungsverzeichnisses abgegebenen Angebots zu beauftragen.

Der Kostenrahmen für die Maßnahme inklusive Kosten der Bauleitung durch Herrn Architekt ... wird auf 65.000,- Euro festgelegt.

Die Finanzierung der Arbeiten erfolgt über die Erhebung einer Sonderumlage verteilt nach Miteigentumsanteilen und fällig zum 01.08.2022 - in Höhe von 65.000 Euro.“

Bei der Eigentümerversammlung war eine Miteigentümerin in Form eines Videotelefonats zugeschaltet. Hierzu wurde der Kläger vom Verwalter in der Versammlung informiert, dass diese „inoffiziell“ an der Versammlung teilnehme. Das Stimmrecht der zugeschalteten Eigentümerin übte der Verwalter mittels einer Vollmacht aus.

Das Problem:

Mit der Anfechtungsklage machte der Kläger formelle und materielle Fehler geltend. Insbesondere wegen der Zuschaltung der Miteigentümerin sei die Eigentümerversammlung fehlerhaft durchgeführt worden. Es liegt ein Verstoß gegen das Prinzip der Nichtöffentlichkeit vor, unter anderem schon deswegen, weil der Verwalter von der Online-Teilnehmerin bevollmächtigt wurde.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der Beschluss ist auch nicht wegen eines Verstoßes gegen das Gebot der Nichtöffentlichkeit rechtswidrig, da ein solcher Verstoß weder dargelegt noch unter Beweis gestellt wurde.

Der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit folgt nach einer in der Judikatur verbreiteten Ansicht aus dem Wortlaut des § 23 Abs. 1 WEG. Ein Verstoß gegen diese Vorschrift setzt voraus, dass es da einen Dritten, d.h. Nichtwohnungseigentümer gibt.

Insoweit trägt die Klageseite vor, dass nicht sichergestellt sei, dass das Gebot der Nichtöffentlichkeit eingehalten wird, da die über Videotelefonat teilnehmende Miteigentümerin eine entsprechende Aussage, sie sei alleine im Raum nicht abgegeben habe.

Allein die fehlende Sicherstellung der Nichtöffentlichkeit begründet jedoch keinen Verstoß gegen das Gebot der Nichtöffentlichkeit. Wie allgemein bekannt, finden zahlreiche Eigentümerversammlungen auch in Nebenräumen von Gaststätten statt, bei denen nicht ausgeschlossen ist, dass die ein oder andere Bedienung oder ein anderer fremder Gast den Raum kurzweilig betritt. Allein solche fehlenden Sicherstellungen vermögen daher keinen Verstoß

gegen das Gebot der Nichtöffentlichkeit zu begründen.

Ein unzulässiges Vorgehen liegt auch nicht in der gleichzeitigen Teilnahme der Miteigentümerin und des von ihr bevollmächtigten Verwalters in der Eigentümerversammlung. Die Klageseite beruft sich insoweit darauf, dass ein Eigentümer, der sich durch einen Bevollmächtigten vertreten lässt, nicht selbst an der Eigentümerversammlung teilnehmen darf. Dies hat das LG Karlsruhe entschieden vor dem Hintergrund, dass bei einer gleichzeitigen Teilnahme der Bevollmächtigte zum grundsätzlich nicht teilnahmeberechtigten Dritten wird. Der bevollmächtigte Verwalter kann jedoch nicht zu einem solchen Dritten werden, da er aus eigenem Recht an der Eigentümerversammlung teilnahmeberechtigt ist. Eine Verletzung des Gebots der Nichtöffentlichkeit kommt demnach nicht in Betracht, wenn es an einem nicht teilnahmeberechtigten Dritten fehlt.

Praxis-Tipp:

Speziell bei der Online-Teilnahme der Wohnungseigentümer kann eine Kontrolle, ob die teilnahmeberechtigte Person alleine im Raum ist, nicht sinnvoll stattfinden werden. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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