

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [442]

Sind auf sog. Vertreterversammlungen gefasste Beschlüsse nichtig?

Während der Corona-Pandemie gefasste Beschlüsse auf sog. Vertreterversammlungen sind nur anfechtbar, nicht aber nichtig.

BGH, Urteil vom 08.03.2024 – V ZR 80/23

Der Fall:

Die Kläger sind Mitglieder der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Deren Verwalterin lud zu einer am 24.11.2020 „schriftlich“ stattfindenden Eigentümerversammlung ein, verbunden mit der Aufforderung an die Wohnungseigentümer, ihr eine Vollmacht und ggf. Weisungen für die Stimmabgabe zu erteilen. 5 von 24 Wohnungseigentümer kamen der Aufforderung nach und bevollmächtigten die Verwalterin; die Kläger erteilten keine Vollmacht. In der Eigentümerversammlung war nur die Verwalterin anwesend. Diese übersandte das Protokoll der Versammlung mit den gefassten Beschlüssen an die Wohnungseigentümer.

Das Problem:

Zu prüfen sind allein Nichtigkeitsgründe, weil die Kläger die einmonatige Klagefrist des § 45 Satz 1 WEG nicht gewahrt haben. Sind die Beschlüsse nichtig oder waren sie nur anfechtbar?

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Durchführung einer Eigentümerversammlung am 24.11.2020 war wegen der Corona-Pandemie aufgrund infektionsschutzrechtlicher Bestimmungen verboten. Dies änderte nichts an den wohnungseigentumsrechtlichen Vorgaben für die Abhaltung einer Eigentümerversammlung. Der Gesetzgeber hat in § 6 COVMG lediglich angeordnet, dass der zuletzt

bestellte Verwalter bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt bleibt (§ 6 Abs. 1 COVMG), und dass der zuletzt von den Wohnungseigentümern beschlossene Wirtschaftsplan bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fortgilt (§ 6 Abs. 2 COVMG). Für die Durchführung von Eigentümerversammlungen hat er dagegen keine von §§ 23, 24 WEG abweichenden Regelungen getroffen, so dass diese auch während der Corona-Pandemie galten. Diese Regelungen hat die Verwalterin insgesamt außer Acht gelassen, indem sie die Versammlung ohne Teilnahmemöglichkeit aller Eigentümer alleine durchgeführt hat.

Das führt jedoch nicht zur Nichtigkeit der Beschlüsse. Ein Beschluss ist nach § 23 Abs. 4 WEG nur dann nichtig, wenn er gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam verzichtet werden kann. Zwar kann sich die Nichtigkeit eines Beschlusses daraus ergeben, dass er in den Kernbereich des Wohnungseigentums eingreift, wozu u.a. unentziehbare und unverzichtbare Individualrechte gehören. Dies betrifft aber den Inhalt von Beschlüssen, während es hier um das Zustandekommen der Beschlüsse geht. Bei der Beschlussfassung ist das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht der Wohnungseigentümer verzichtbar.

Die in § 24 WEG für die Einberufung einer Eigentümerversammlung enthaltenen Formvorschriften gehören nicht zu den zwingenden Bestimmungen und Grundsätzen des WEG, weil sie dispositiv sind. Die Nichteinladung einzelner Wohnungseigentümer führt meist nur zur Anfechtbarkeit der in der Versammlung gefassten Beschlüsse. Jedenfalls während der Corona-Pandemie begangene Rechtsverstöße dieser Art führen schon deshalb nicht zur

Nichtigkeit der Beschlüsse, weil die Abhaltung einer „echten“ Eigentümerversammlung unter Einhaltung der §§ 23, 24 WEG damals unmöglich war.

Während der Corona-Pandemie befand sich der Verwalter in einer unauflösbaren Konfliktsituation. Er stand nämlich vor dem Dilemma, entweder das Wohnungseigentumsrecht oder das Infektionsschutzrecht zu missachten.

Praxis-Tipp:

Auch wenn der BGH hier einen Eingriff in den Kernbereich des Wohnungseigentums verneint, gilt dies nicht für eine „böswillige“ Ausladung eines missliebigen Eigentümers.

Trotzdem empfiehlt es sich immer, eine fristgerechte Anfechtungsklage zu erheben, innerhalb derer auch Nichtigkeitsgründe geprüft werden müssen. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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