WEGNEWS
MÄRZ 2021

HEMRICH

›› Wohnungseigentumsrecht ‹‹ von Massimo Füllbeck [0296]

Auslegung einer Vereinbarung zur Ordnungsmäßigkeit der Einladung

Enthält die Gemeinschaftsordnung einer Wohnungseigentümergemeinschaft für die Eigentümerversammlung folgende Regelung:

„Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.“, so setzt die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung nicht den Zugang, sondern lediglich die rechtzeitige Absendung der Ladung an die Wohnungseigentümer voraus; dies bezieht sich auf alle Wohnungseigentümer und nicht nur auf diejenigen, die einen Wohnsitzwechsel nicht mitgeteilt haben. Eine solche Regelung ist wirksam.

BGH, Urteil vom 20. November 2020
Az. V ZR 196/19

Der Fall:
Die Parteien bilden eine große WEG. Die Gemeinschaftsordnung aenthält u. a. folgende Regelung: „Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist.“

In der Versammlung vom 25. September 2015 wurde ein Beschluss über die Wiederbestellung der bisherigen Verwalterin (Streithelferin) gefasst.

Mit der Behauptung, die Einladung habe mehrere Wohnungseigentümer nicht oder nicht rechtzeitig erreicht, haben die Kläger Anfechtungsklage erhoben.

Das Problem:
Der BGH durfte klären, ob die in einer Gemeinschaftsordnung abweichende Regelung zu den allgemeinen Zugangsvorschriften von Willenserklärungen (§ 130 Abs. 1 BGB), insbesondere dem Ladungsschreiben zur Eigentümerversammlung, wirksam ist.

Die Entscheidung des Gerichts:
Das Gesetz sieht vor, dass die Einberufung der Eigentümerversammlung in Textform erfolgt, wobei die Frist, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, gemäß § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG mindestens zwei Wochen betragen soll. (Hinweis der Redaktion: Seit dem 1.12.2020 beträgt die Ladungsfrist mindestens drei Wochen.)

Da nach der Rechtsprechung des Senats § 130 Abs. 1 Satz 1 BGB entsprechende Anwendung findet, ist für die fristwahrende Ladung nicht die Absendung, sondern der Zugang bei den jeweiligen Wohnungseigentümern maßgeblich.

Von dieser Rechtslage abweichende Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung sind weit verbreitet und nach einhelliger Auffassung im Grundsatz zulässig. Dazu werden unterschiedliche Formulierungen gewählt. In der Praxis gebräuchlich ist aber auch die hier verwendete Formulierung. Sie wird teils ungenau ebenfalls als „Zugangsfiktion“ bezeichnet, obwohl sie ihrem Wortlaut nach nicht den Zugang regelt, sondern die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung definiert. Die hier in Rede stehende Klausel ist dahingehend auszulegen, dass die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung nicht den Zugang, sondern lediglich die rechtzeitige Absendung der Ladung an die Wohnungseigentümer voraussetzt; dies bezieht sich auf alle Wohnungseigentümer und nicht nur auf diejenigen, die einen Wohnsitzwechsel nicht mitgeteilt haben.

Im Prinzip darf der Verwalter darauf vertrauen, dass ein rechtzeitiger Postversand ausreichend ist, damit die Ladungen bei den Empfängern ankommen. Der Zugang der Sendungen lässt sich auf diese Weise aber regelmäßig nicht nachweisen. Also müsste der Verwalter alle Ladungen per Einschreiben oder gar per Boten zustellen lassen (…). Der damit einhergehende erhebliche Verwaltungs- und Kostenaufwand widerspricht dem Gesamtinteresse der Wohnungseigentümer.

Praxis-Tipp:
Die Formalien zur Eigentümerversammlung können grundsätzlich durch eine Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung geändert werden. Für die Praxis handelt es sich um eine positive Entscheidung, denn wenn die Gemeinschaftsordnung diese Klausel vorsieht, muss der Verwalter lediglich beweisen, dass die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist, erfolgt ist. ■

Fachautor:

Immobilien-Ökonom (VWA)
Massimo Füllbeck

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