›› Wohnungseigentumsrecht‹‹ von Massimo Füllbeck [319]

COVID-19 vs. Einladung zur Eigentümerversammlung

In der Ladung zur Eigentümerversammlung kann unverbindlich - also nicht als verbindliche Ausladung - „empfohlen“ werden, nicht zu erscheinen und nur eine Vollmacht zu erteilen.
Auch eine Anmeldepflicht ist mit Blick auf die öffentlich-rechtlichen Pandemievorgaben nicht generell zu beanstanden. Ein rechtserheblicher Mangel liegt jedoch vor, wenn angekündigt wird, dass Personen, die unangemeldet erscheinen, „nicht eingelassen werden.“
Zur Kausalität dieses formellen Mangels bedarf es jedoch konkreten Prozessvortrags.

AG Marburg, Urt. v. 4.5.2021, 9 C 750/20

Der Fall:
Am 15. Oktober 2020 fand eine Eigentümerversammlung statt. Im Einladungsschreiben wurde empfohlen, nicht persönlich zu erscheinen, sondern eine Vollmacht zu erteilen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass nur eine begrenzte Anzahl von Teilnehmern, nämlich 21, möglich sei und eine Anmeldepflicht bestehe. Wörtlich heißt es „Personen, die unangemeldet erscheinen, werden daher nicht eingelassen werden können.“

Die Klägerin ist der Auffassung, es liege ein Ladungsmangel vor, der zur Unwirksamkeit der auf der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse führe, weil durch das Werben für eine Vollmacht, die Anmeldepflicht und die Beschränkung der Teilnehmerzahl das Recht auf Teilnahme an der Eigentümerversammlung beschränkt worden sei.

Das Problem:
Die CORONA-Pandemie hat weiterhin enormen Einfluss auf die Durchführung von Eigentümerversammlungen. Einige Gerichte hatten bereits entschieden, dass das Bewerben von Vertretungsvollmachten zulässig ist. Allerdings muss stets darauf geachtet werden, dass nicht in den Kernbereich der Wohnungseigentümer eingegriffen wird.

Die Entscheidung des Gerichts:
Der angefochtene Beschluss ist nicht bereits aufgrund eines formellen Mangels für unwirksam zu erklären. Es liegt allerdings ein Ladungsmangel vor. Zwar begegnet es keine Bedenken, dass die Verwalterin in ihrem Einladungsschreiben empfohlen hat, nicht persönlich zu erscheinen, sondern vielmehr eine Vollmacht zu erteilen. Eine solche Empfehlung ist nicht als verbindliche Ausladung der Eigentümer anzusehen, denn es bleibt ihnen unbenommen, dieser Empfehlung nicht zu folgen.

Auch die Anmeldepflicht ist insoweit nicht zu beanstanden, als die Verwalterin dadurch in die Lage versetzt wird, frühzeitig zu erkennen, wie viele Eigentümer an der Versammlung teilnehmen wollen und abzuschätzen, ob die zum Versammlungszeitraum geltenden öffentlich-rechtlichen Vorgaben aufgrund der COVID-19 Pandemie eingehalten werden können.

Ein rechtserheblicher Mangel liegt jedoch darin, dass im Einladungsschreiben angekündigt wird, dass Personen, die unangemeldet erscheinen, nicht eingelassen werden können. Hieraus ergibt sich gerade nicht, dass dies nur gelten soll, wenn die Kapazitäten des Raums erschöpft wären - wobei auch dies erhebliche Bedenken begegnen würde, vielmehr wäre zu prüfen gewesen, ob die Versammlung verschoben werden muss - sondern der Text lässt keine andere Auslegung zu, als dass nichtangemeldete Eigentümer, die sich kurzfristig für eine Teilnahme entscheiden, nicht an der Versammlung teilnehmen können. Damit wurden die Eigentümer in einem Kernbereich ihrer Rechte, nämlich dem Recht auf Teilnahme an Eigentümerversammlung zur Auseinandersetzung und Diskussion über die verschiedenen Tagesordnungspunkte und Beschlussanträge, verletzt.

Praxis-Tipp:
Da der Kläger nicht nachweisen konnte, dass sich der formale Ladungsmangel auf die Beschlussfassung ausgewirkt hat, wurden die Beschlüsse nicht aufgehoben.

Wörtlich heißt es: „Die Klägerin hat zwar geschildert, wieso eine Anmeldung für sie schwierig gewesen wäre - wobei dies nicht plausibel ist, weil die geschilderten Lebensumstände die reine Anmeldung nicht verhindert hätten. Dass sie sich jedoch kurzfristig zu einer Teilnahme entschlossen hatte, dies jedoch unterließ, weil sie annehmen musste, unangemeldet nicht zur Versammlung zugelassen zu werden, ergibt sich aus ihrem Vortrag nicht. Ohne eine solche Kausalität kommt eine Ungültigkeitserklärung des Beschlusses wegen eines Ladungsmangels nicht in Betracht.“ ■

Fachautor:

Immobilien-Ökonom (VWA)
Massimo Füllbeck

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