WEGNEWS
OKTOBER 2021

HEMRICH

›› Wohnungseigentumsrecht‹‹ von Dr. Olaf Riecke [323]

Die neuen Voraussetzungen zur Beschlussfähigkeit der Versammlung - Widerlegung der Kausalitätsvermutung

Die Voraussetzungen zur Beschlussfähigkeit der Versammlung ergeben sich nicht (mehr) aus der Regelung in der Teilungserklärung („beschlussfähig, wenn mindestens drei Wohnungen vertreten sind"); vielmehr wird diese vereinbarte Regelung überlagert von der seit dem 01.12.2020 geltenden (Neu-)Regelung in § 25 Abs. 1 WEG. Ein sog. Versteinerungswille der Eigentümer lässt sich der Teilungserklärung nicht entnehmen.

Es fehlt an der Kausalität eines Ladungsfehlers, wenn das Abstimmungsergebnis ohne den formellen Fehler nicht anders ausgefallen wäre, d.h. wenn die Stimmrechte in der Gemeinschaft eindeutig verteilt sind und die positiv abstimmende Mehrheit alle angegriffenen Beschlüsse mittrug.

AG Hamburg- St. Georg, Urteil vom 28.05.2021, 980a C 1/21

Der Fall:
In der Teilungserklärung (TE) von 1999 heißt es:
„Das Verhältnis der Eigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften des WEG vom 15.3.1951 in seiner jeweils gültigen Fassung, soweit diese Erklärung nichts Abweichendes bestimmt. … „Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens drei Wohnungen vertreten sind".

Die durch den Ex-Verwalter einberufene Eigentümerversammlung fand am 10.12.2020 statt. Dort erschien zunächst der spätere Kläger sowie für die Mehrheitseigentümerin deren Sohn. Während der Diskussion um TOP 3 (Wirtschaftsplan 2020) verließ der Kläger die Versammlung und kehrte nicht zurück.

Das Problem:
War die Eigentümerversammlung überhaupt beschlussfähig?
Welche Folgen hätte ein formeller Ladungsfehler für die Beschlüsse?

Die Entscheidung des Gerichts:
Die Einladung zur Versammlung durch die nicht (mehr) berechtigte Verwaltung hat sich auf das Beschlussergebnis hier nicht ausgewirkt. Die Stimmrechte sind eindeutig verteilt und die positiv abstimmende Mehrheit hat alle angegriffenen Beschlüsse mitgetragen. Auch das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht eines Mitgliedes wurde nicht in gravierender Weise ausgehebelt.

Die vereinbarte Regelung in der TE wird überlagert von der seit dem 01.12.2020 geltenden (Neu-)Regelung in § 25 Abs. 1 WEG, wonach jede Versammlung beschlussfähig ist. Dies folgt aus der Übergangsregelung in § 47 WEG n.F. Den Regelungen der hier geltenden TE ist kein sog. Versteinerungswille der Eigentümer zu entnehmen, der eine Anwendbarkeit des neuen Rechts auf die Frage der Beschlussfähigkeit ausschließt. Die Abweichung der TE von der früheren Rechtslage ist in ihrer Zielrichtung nicht wesensverschieden, sondern ordnete für die Frage der Beschlussfähigkeit lediglich eine andere Berechnungsgrundlage an.

Praxis-Tipp:
Soweit sich aus der Vereinbarung in der TE nicht ein anderer Wille ergibt, was in der Regel nicht anzunehmen, gilt neues Recht (vgl. § 47 WEG n.F.).

Nur Vereinbarungen, die etwas von den §§ 23 bis 25 WEG n. F. Abweichendes bestimmen, etwa die Länge der Einladungsfrist von über 3 Wochen, die Protokollierung von Beschlüssen als deren Gültigkeitsvoraussetzung, die Notwendigkeit bestimmter Stimmrechts-Quoren oder eigenständige Regelungen zur Beschlussfähigkeit der Versammlung, die sich deutlich von der bisherigen Rechtslage abheben müssen, gelten fort.

Ein solcher „Versteinerungswille" muss sich nach einer Auslegung aus der Vereinbarung selbst ergeben (BR-Drs. 168/20, 95). Er ist vom Anfechtenden zu beweisen.

Die Kausalitätsvermutung bei einem Ladungsmangel wird nicht nur bei eindeutiger Lagerbildung innerhalb der Eigentümer widerlegt, sondern auch, wenn der Anfechtende später nicht einmal vorträgt, mit welchen sachlichen Argumenten er ein anderes Beschlussergebnis hätte erreichen wollen oder gar selbst trotz Ladungsmangels auf der Versammlung erscheint ohne dort Zustimmung zu finden. ■

Fachautor:

Dr. Olaf Riecke

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