

Ist ein Nichteigentümer Beiratsmitglied in einer WEG, kann er an einer Eigentümerversammlung nur teilnehmen, wenn seine Aufgaben als Beirat betroffen sind – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Berlin (LG Berlin) vom 09.04.2019, 53 S 44/18 WEG

I.

Innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) kommt dem Beirat sowohl in rechtlicher Hinsicht, wie auch in tatsächlicher Hinsicht eine wichtige Rolle zu. Die Entscheidung des LG Berlin beschäftigt sich mit der Frage, welche Rechte einem Beirat zustehen der nicht Wohnungseigentümer ist.

II.

Die Klägerin und die Beklagten sind Wohnungseigentümer in einer WEG. Die Klägerin greift einen Beschluss an, der auf einer Eigentümerversammlung im November 2017 gefasst wurde. Eines der Beiratsmitglieder wurde auf dieser Versammlung ausgeschlossen. Dieses Beiratsmitglied ist nicht gleichzeitig Wohnungseigentümer in der WEG.

Sowohl das erstinstanzlich angerufene Amtsgericht, wie auch das mit der Berufung befasste LG Berlin haben die Anfechtungsklage zurückgewiesen. Ein Beiratsmitglied, das nicht zugleich Wohnungseigentümer sei, habe nur insoweit ein Recht an der Eigentümerversammlung teilzunehmen, als seine Aufgaben als Beirat betroffen seien. Da dies auf der fraglichen Eigentümerversammlung nicht der Fall gewesen sei habe er ausgeschlossen werden können.

III.

1.

Eigentümerversammlungen sind nichtöffentlich. Daher haben grundsätzlich nur Wohnungseigentümer das Recht, an dieser Eigentümerversammlung teilzunehmen. Außenstehende können grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Dabei ist aber immer eine sorgfältige Prüfung notwendig, ob ein Ausschluss zulässig ist. Wird ein anwesender zu Unrecht ausgeschlossen, sind die auf dieser Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse mindestens anfechtbar, je nach Sachverhalt auch nichtig. Umgekehrt sind Beschlüsse auch anfechtbar wegen Verletzung des Prinzips der Nichtöffentlichkeit, wenn ein Anwesender, der hätte ausgeschlossen werden müssen, nicht ausgeschlossen wird.

2.

Die Frage des Anwesenheitsrechtes kann sich auch bei Beiratsmitgliedern stellen. Zwar müssen Beiratsmitglieder grundsätzlich Wohnungseigentümer in der betreffenden WEG sein, so dass sie im Regelfall in vollem Umfang berechtigt sind, an der Eigentümerversammlung teilzunehmen.

Wird aber trotzdem ein Beiratsmitglied gewählt, welches nicht Wohnungseigentümer ist, führt dies aber nicht zur Nichtigkeit des entsprechenden Wahlergebnisses, sondern nur zu dessen Anfechtbarkeit. Unterbleibt die Anfechtung wird das betreffende Beiratsmitglied voll wirksam Mitglied des Beirates.

Dies wird aber nicht dazu, dass die Anwesenheitsrechte für Nichtwohnungseigentümer ausgedehnt würden. Das betreffende Beiratsmitglied kann nur insoweit an der Eigentümerversammlung teilnehmen, als die vorgesehenen Aufgaben des Beirates betroffen sind. Insbesondere ist dabei zu berücksichtigen, dass die gesetzlich vorgesehenen Aufgaben des Beirates eng begrenzt sind. Insbesondere haben die Beiratsmitglieder kein allgemeines Beratungsmandat für die übrigen

Wohnungseigentümer. Sollen die gesetzlichen Aufgaben des Beirates ausgedehnt werden, bedarf es einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer.

IV.

Sollen Teilnehmer einer Eigentümerversammlung ausgeschlossen werden, bedarf es immer einer sorgfältigen juristischen Prüfung. Wird ein Teilnehmer zu Unrecht ausgeschlossen führt dies mindestens zur Anfechtbarkeit der Beschlüsse, eventuell sogar zur Nichtigkeit. Wird umgekehrt ein Nichtberechtigter zugelassen, führt dies ebenfalls zur Anfechtbarkeit der Beschlüsse, gegebenenfalls ebenfalls zur Nichtigkeit. Ob ein Ausschluss möglich ist und welche Konsequenzen aus einem unberechtigten Ausschluss bzw. einer unberechtigten Teilnahme folgen, bedarf ebenfalls der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.