

Sieht die Gemeinschaftsordnung einer Wohnungseigentümergeinschaft vor, dass das Protokoll der Eigentümerversammlung von mehreren Miteigentümern unterschrieben werden soll, muss es sich bei diesen um unterschiedliche Personen handeln – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Frankfurt/Main (LG Frankfurt/Main) vom 20.12.2019 ,2 – 13 S 129/18

I.

Wesentlichstes Organ der Wohnungseigentümer zur Mitbestimmung ist die Wohnungseigentümerversammlung. Auf dieser werden die Beschlüsse gefasst, mit denen die Belange der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) geregelt werden. Auf einer Wohnungseigentümerversammlung gefasste Beschlüsse können aus inhaltlichen Gründen unrichtig sein, aber auch aus formellen Gründen. Die Entscheidung des LG Frankfurt/Main beschäftigt sich mit letzterer Fehlergruppe.

II.

Kläger und Beklagte bilden eine WEG. Die Teilungserklärung der WEG sieht vor, dass ein Beschluss um wirksam zu werden der Unterschrift des Protokolls durch Verwalter und zwei Eigentümer bedarf. Eine der Wohnungseigentümer ist eine GmbH, die auch zur Verwalterin bestellt ist. In einem vorangegangenen Verfahren war eine Verwalterbestellung der Verwalterin für unwirksam erklärt worden. Noch bevor diese Entscheidung rechtskräftig wurde, lud die Verwalterin für den Pfingstmontag abends zu einer neuen Eigentümerversammlung. Auf dieser wurde die Verwalterin erneut zur Verwalterin bestellt und Beschlüsse über Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan gefasst.

Hiergegen wandte sich der Kläger mit der Anfechtungsklage. Sowohl erstinstanzlich, wie auch durch das mit der Berufung angerufene LG Frankfurt/Main ist der Anfechtungsklage stattgegeben worden. Das LG Frankfurt/Main hielt es zwar für zulässig, eine Eigentümerversammlung am Pfingstmontag abends stattfinden zu lassen, hielt aber die Unterzeichnung des Protokolls der Eigentümerversammlung für formell fehlerhaft. Die Teilungserklärung sehe vor, dass das Protokoll der Eigentümerversammlung vom Verwalter und zwei Wohnungseigentümern unterzeichnet werde. Tatsächlich sei das Protokoll der Eigentümerversammlung nur von zwei Personen, der Geschäftsführerin der Verwalterin – die auch selber Eigentümerin war – und der Handlungsbevollmächtigte der Verwaltung unterzeichnet.

III.

1.

Die Eigentümerversammlung ist das wesentlichste Organ in welchem die Belange der WEG geregelt werden. Die Eigentümerversammlung kann aber nicht an jedem beliebigen Ort und nicht an jedem beliebigen Tag durchgeführt werden:

- Orte bei denen nicht gewährleistet ist, dass die Wohnungseigentümer unter sich bleiben sind unzulässig. Daher wäre zum Beispiel eine Eigentümerversammlung unzulässig, die in einem öffentlich zugänglichen Teil einer Gaststätte stattfinden würde.
- Ebenso wäre eine Eigentümerversammlung unzulässig, die mitten in Schulferien stattfindet mit der Folge, dass ein Großteil der Eigentümer diese nicht wahrnehmen kann. Für Pfingstmontag abends hat das LG Frankfurt/Main nunmehr festgestellt, dass dieser Termin grundsätzlich zulässig ist. Allerdings kann sich im Einzelfall etwas anderes ergeben, wenn dem Verwalter bekannt ist, dass ein Großteil der Wohnungseigentümer noch nicht von Ausflügen zurück sein soll.

2.

Ebenso muss die Eigentümerversammlung von einer dazu berechtigten Person einberufen werden. Ist ein Verwalter bestellt, ist dies grundsätzlich der Verwalter.

Wird die Eigentümerversammlung von einer Person einberufen, die dazu nicht berechtigt ist, führt dies nicht automatisch dazu, dass alle auf dieser Versammlung gefassten Beschlüsse angreifbar wären. Vielmehr unterscheidet die Rechtsprechung danach, ob die Wohnungseigentümer objektiv davon ausgehen durften, dass die einladende Person dazu berechtigt war oder ob es auf der Hand für die Wohnungseigentümer lag, dass diese Berechtigung nicht bestand.

Beispiel: 1. I, der weder Eigentümer in der WEG ist, noch jemals zum Verwalter bestellt wurde, lädt zur Eigentümerversammlung ein.

2. Verwalter V dessen Amtszeit abgelaufen ist lädt anstelle des Beiratsvorsitzenden zur Eigentümerversammlung ein.

In Beispiel 1 ist es für die Wohnungseigentümer offensichtlich, dass I nicht berechtigt sein kann, zur Eigentümerversammlung einzuberufen. In Beispiel 2 ist es dagegen nicht offensichtlich, dass V nicht mehr berechtigt ist zur Eigentümerversammlung einzuladen, vielmehr können die Eigentümer der irrigen Auffassung sein, dass V quasi im Nachgang zu seiner Verwalterstellung diese Kompetenz noch zusteht.

3.

Über das Ergebnis einer Eigentümerversammlung ist ein Protokoll zu fertigen. Ohne besondere Vereinbarung in der Teilungserklärung oder durch eine sonstige Vereinbarung ist es nicht notwendig, dass neben dem Verwalter noch andere Wohnungseigentümer unterzeichnen. Sieht aber wie im entschiedenen Fall die Teilungserklärung vor, dass neben dem Verwalter noch weitere Eigentümer unterzeichnen müssen, muss es sich bei den unterzeichnenden Personen um unterschiedliche Personen handeln. Nicht zulässig ist es, wenn wie im entschiedenen Fall der Geschäftsführer der Verwaltung, der zugleich auch Eigentümer ist, zugleich für die Verwaltung und sich selber unterzeichnet neben einem weiteren Eigentümer.

Wichtig: ob ein Beschluss wirksam zustande gekommen ist – und damit die Anfechtungsfrist von einem Monat läuft – ist ohne besondere Vereinbarung nicht davon abhängig, dass das Protokoll wirksam erstellt wird. Notwendig, aber auch ausreichend ist, dass die Wohnungseigentümer auf der Eigentümerversammlung über einen Tagesordnungspunkt abstimmen und der Verwalter das Zustandekommen des Beschlusses verkündet. Durch Vereinbarungen in der Teilungserklärung kann aber wie im entschiedenen Fall bestimmt werden, dass ein Beschluss nur dann wirksam zustande kommt, wenn der Beschluss wirksam protokolliert wurde.

IV.

Die Angelegenheiten der WEG werden durch Beschlüsse und Vereinbarungen geregelt. Beschlüsse werden insbesondere auf Wohnungseigentümerversammlungen gefasst. Beschlüsse können inhaltlichen oder formellen Fehlern unterliegen. Diese können mit der Anfechtungsklage geltend gemacht werden. Ob im Einzelfall ein Beschluss an inhaltlichen oder formellen Fehlern leidet, insbesondere die gegebenenfalls notwendige Protokollierung ordnungsgemäß erfolgt ist kann im Einzelfall schwierig zu entscheiden sein. Hier ist dann anwaltliche Beratung empfehlenswert. 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.