

**Auch während Pandemie unzulässige reine
Vertreterversammlung**

WEG §§ 23 I, 49 II

Lädt der Verwalter zu einer Versammlung in einer Weise ein, die die Geladenen von der persönlichen Teilnahme ausschließt und auf die Erteilung von Vollmachten beschränkt, verletzt dies die Wohnungseigentümer im Kernbereich ihrer Rechte, nämlich dem Recht auf Teilnahme an der Eigentümerversammlung und Ausübung des Stimmrechts.

AG Lemgo, Urt. v. 24.8.2020 – 16 C 10/20

Zum Sachverhalt: [1] Die Kläger begehren die Ungültigerklärung bzw. die Feststellung der Nichtigkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft aus der Eigentümerversammlung vom 21.5.2020.

[2] Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft A-straße in S. Zum Verwalter ist Herr E. bestellt. Die Bestellzeit lief aufgrund Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft vom 12.6.2018 bis zum 31.12.2020.

[3] Der Verwalter lud mit Schreiben vom 6.5.2020 zur „Eigentümerversammlung im Vollmachtsverfahren“ am 21.5.2020 in sein Büro ein. In dem Einladungsschreiben wurde darauf hingewiesen, dass wegen der Corona-Krise das Büro für den Publikumsverkehr geschlossen sei und Eigentümerversammlungen mit persönlicher Anwesenheit wegen der Kontaktsperre nicht stattfinden können. Die Wohnungseigentümer wurden aufgefordert, dem Verwalter Vollmacht zu erteilen und auf einem beigefügten Protokoll ihre Abstimmungswünsche anzukreuzen. Weiter heißt es in dem Einladungsschreiben: „Bitte erscheinen Sie nicht persönlich zur Eigentümerversammlung.“ ...

[5] In der Eigentümerversammlung am 21.5.2020 war ausschließlich der Verwalter anwesend. Die Beklagten zu 3. – 6., die einen Stimmanteil von 600/1000 Miteigentumsanteilen innehaben, hatten dem Verwalter Vollmacht erteilt und ihre Abstimmungswünsche mitgeteilt. Dementsprechend wurden zu den Tagesordnungspunkten 2 – 8 Beschlüsse gefasst, wobei die Beschlussanträge zu den Tagesordnungspunkten 2 – 6 angenommen, die Beschlussanträge zu den Tagesordnungspunkten 7 – 8 abgelehnt wurden.

[6] Die Kläger behaupten, den Verwalter mit anwaltlichem Schreiben vom 13.5.2020 darauf hingewiesen zu haben, dass die beabsichtigte Durchführung der Eigentümerversammlung im Vollmachtsverfahren unzulässig sei. Sie halten sämtliche Beschlüsse wegen Verstoßes gegen ihr Teilnahmerecht an der Eigentümerversammlung für unwirksam bzw. nichtig.

[7] Die Kläger beantragen, die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft A-straße in S. aus der Wohnungseigentümerversammlung vom 21.5.2020 insgesamt für ungültig/nichtig zu erklären.

[8] Die Beklagten zu 3. – 6. beantragen, die Klage abzuweisen.

[9] Die Beklagten zu 1. und 2. beantragen, 1. zu erkennen, was Rechts ist, 2. die Kosten des Rechtsstreits dem Verwalter aufzuerlegen.

[10] Die Beklagten zu 1. – 2. teilen die Rechtsansicht der Kläger.

[11] Die übrigen Beklagten halten die Beschlüsse für wirksam, da die Kläger ihr Stimmrecht durch die Erteilung einer Vollmacht und Mitteilung ihrer Abstimmungswünsche hätten ausüben können.

Aus den Gründen: [12] Die Klage ist begründet. Die in der Eigentümerversammlung gefassten bzw. abgelehnten Beschlüsse sind nichtig, § 23 IV 1 WEG.

[13] Die Beschlüsse verstoßen gegen § 23 I WEG.

[14] Beschlüsse einer Eigentümerversammlung sind nichtig, wenn sie in den Kernbereich des Wohnungseigentums eingreifen. Zu dem Kernbereich des Wohnungseigentums gehören das Recht der Wohnungseigentümer, an der Eigentümerversammlung teilzunehmen (*Merle* in Bärman, WEG, 14. Aufl., § 23 Rn. 140, 140 a).

[15] Vorliegend wurde den Wohnungseigentümern durch die Form der Ladung eine Teilnahme an der Eigentümerversammlung letztlich verwehrt. Das Einladungsschreiben, in dem darauf hingewiesen wird, dass eine Eigentümerversammlung „im Vollmachtsverfahren“ stattfinden soll, das Büro des Verwalters für Publikumsverkehr geschlossen sei, Versammlungen mit persönlichem Erscheinen der Wohnungseigentümer wegen der Kontaktsperre bzw. der Abstandsregelungen nicht stattfinden können und die Adressaten der Einladung unmissverständlich gebeten werden, nicht persönlich zur Eigentümerversammlung zu erscheinen, sondern eine Vollmacht an den Verwalter zu erteilen und ihr Stimmrecht schriftlich auszuüben, stellt sich im Ergebnis als „Ausladung“ der Wohnungseigentümer dar. Jedenfalls dürfen und mussten die Wohnungseigentümer die Einladung allein dahin verstehen, dass ihnen die persönliche Teil-

nahme an der Eigentümerversammlung verwehrt wird. Dem steht nicht entgegen, dass ein ausdrückliches Verbot der Teilnahme nicht formuliert wurde. Aus der Gesamtschau der oa Ladungsinhalte mussten die Wohnungseigentümer annehmen, dass sie an der Eigentümerversammlung nicht teilnehmen können, da diese im Büro des Verwalters stattfand und dieses „für den Publikumsverkehr“ geschlossen war. Es bedurfte mithin keiner persönlichen Abweisung derjenigen Wohnungseigentümer, die persönlich zur Eigentümerversammlung erschienen und an dieser hätten teilnehmen wollen.

[16] Diese Form der Einladung verletzte die Wohnungseigentümer im Kernbereich ihrer Rechte, nämlich dem Recht auf Teilnahme an der Eigentümerversammlung und Ausübung des Stimmrechts. Zwar konnten die Wohnungseigentümer schriftlich ihr Stimmrecht ausüben. Eine Auseinandersetzung und Diskussion über die verschiedenen Beschlussanträge konnte indes nicht stattfinden. Genau dies stellt aber den Wesensinhalt einer Eigentümerversammlung als dem Willensbildungsorgan der Wohnungseigentümergeinschaft idS § 23 I WEG dar.

[17] Wurde sämtlichen Wohnungseigentümern damit die Teilnahme an der Eigentümerversammlung verwehrt, unterscheidet sich der Streitgegenständliche Sachverhalt maßgeblich von dem der Entscheidung des Bundesgerichtshof (NJW 2012, 3571 – 3572 = ZWE 2012, 429) zugrundeliegenden Sachverhalt. In dem vom BGH entschiedenen Fall wurde ein Teileigentümer nicht zur Eigentümerversammlung geladen, da der Verwalter rechtsirrtümlich annahm, dass Teileigentümer kein Teilnahmerecht haben. Im Ergebnis handelte es sich daher um eine irrtümliche bzw. versehentliche Nichtladung eines einzelnen Eigentümers. Im Streitgegenständlichen Fall indes erhielten zwar sämtliche Wohnungseigentümer eine Ladung zur Eigentümerversammlung, sollten an dieser aber nicht teilnehmen. Dies stellt im Ergebnis eine bewusste Nichtladung sämtlicher Wohnungseigentümer dar.

[18] Die am 21.5.2020 allein vom Verwalter durchgeführte Eigentümerversammlung verstieß daher gegen § 23 I WEG.

[19] Die Durchführung einer Eigentümerversammlung ausschließlich durch den mit Vollmachten der Beklagten zu 3. – 6. versehenen Verwalters war auch nicht etwa aufgrund der coronabedingten Einschränkungen gerechtfertigt. Zum einen hätte am 21.5.2020 eine Eigentümerversammlung unter Anwesenheit sämtlicher Wohnungseigentümer stattfinden können. Nach § 1 II Nr. 5 der CoronaschutzVO NRW idF vom 8.5.2020, in Kraft seit dem 11.5.2020, war ein Treffen von maximal 10 Personen zulässig. Der Verwalter hätte mithin im Nachgang zu der Einladung den Wohnungseigentümern mitteilen können und müssen, dass eine Eigentümerversammlung doch mit persönlichem Erscheinen zulässig gewesen wäre. Gegebenenfalls hätte ein ausreichend großer Versammlungsraum ausgewählt werden müssen.

[20] Zum anderen sind auch keine Gründe ersichtlich, die eine Eigentümerversammlung „im Vollmachtswege“ am 21.5.2020 erforderlich machten. Es bestand keine Dringlichkeit für eine Beschlussfassung zu den einzelnen Tagesordnungspunkten. Namentlich war der Verwalter wirksam noch bis zum 31.12.2020 bestellt. Zudem blieb der Verwalter nach § 6 I des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht (CoronaMaßnahmenG) bis zu seiner Abberufung oder Bestellung eines neuen Verwalters im Amt. Nach § 6 II des CoronaMaßnahmenG) galt zudem der zuletzt beschlossene Wirtschaftsplan fort. Damit war die Wohnungseigentümergein-

schaft handlungsfähig. Die übrigen Tagesordnungspunkte hätten unschwer auch in einer zu einem späteren Zeitpunkt abgehaltenen Eigentümerversammlung beschlossen werden können.

[21] Nach alledem waren sämtliche in der Eigentümerversammlung vom 21.5.2020 unter Verstoß gegen das Teilnahmerecht der Wohnungseigentümer gefassten bzw. abgelehnten Beschlüsse nichtig.

[22] Die Kostenentscheidung folgt aus § 49 II WEG. Die Kosten des Rechtsstreits sind dem Verwalter aufzuerlegen, da er den Rechtsstreit veranlasst hat und ihn ein grobes Verschulden trifft. Wie ausgeführt, waren die in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse nichtig. Der Verwalter hat die Eigentümerversammlung in der Form durchgeführt, obwohl er nach dem unbestrittenen Vortrag der Kläger und der Beklagten zu 1. und 2. durch anwaltliches Schreiben darauf hingewiesen wurde, dass die Abhaltung einer Eigentümerversammlung allein mit Vollmachten unzulässig ist. ...

[24] Der Streitwert wird auf bis 14 000 EUR (TOP 2, 3: jeweils 20 000 EUR x 1/5 = jeweils 4000 EUR; TOP 4: 1000 EUR; TOP 5: 24 Monate x 21 EUR x 5 = 2520 EUR x 1/5 = 504 EUR; TOP 6: 24 Monate x 2 EUR x 5 = 240 EUR x 1/5 = 48 EUR; TOP 7, 8: je 2000 EUR) festgesetzt.

Anmerkung:

Das Amtsgericht hat das Problem richtig beschrieben und beurteilt: Die vorgebliche „Einladung“ war tatsächlich eine „Ausladung“ und genügte deshalb nicht den gesetzlichen Rechtmäßigkeitsanforderungen. Aber was konnte (und kann) ein Verwalter in vergleichbarer Situation tun? Das Problem, dass aufgrund der jeweiligen landesgesetzlichen Corona-Verordnungen Versammlungen nicht oder nur in beschränktem Umfang erlaubt sind, war und ist real. Dabei sind zwei Situationen zu unterscheiden.

1. Keine Versammlung bei öffentlich-rechtlichem Verbot

Ist öffentlich-rechtlich (aufgrund einer Kontaktsperre) überhaupt keine Versammlung erlaubt, sollte auch keine einberufen werden, insbesondere auch keine „Vollmachtsversammlung“. Denn ein Verwalter darf Eigentümer zur Abgabe von Vollmachten zwar ermuntern, die Teilnahme an einer einberufenen Versammlung aber nicht von vornherein unterbinden und die Erteilung von Vollmachten zur Bedingung machen. Der Verwalter kann versuchen, Beschlüsse im Umlaufverfahren zustande zu bringen; oder die Beschlussfassung wird verschoben.

2. Durchführung von Versammlungen im Rahmen des Zulässigen

Sind Versammlungen nicht schlechthin verboten, sondern Beschränkungen unterworfen, kann und muss eine anstehende Versammlung einberufen werden. Die Einladung muss in dieser Situation (neben den gesetzlich gebotenen Hinweisen auf die einzuhaltenden Hygienevorschriften) lediglich darauf hinweisen, dass der gewählte Versammlungsraum unter Einhaltung der Abstandsregelungen (oder ggf. einer jeweils aufgrund behördlicher oder gesetzlicher Anordnung geltenden Höchstzahl an Teilnehmern) nur eine bestimmte Anzahl Teilnehmer aufnehmen kann und dass die Versammlung

deswegen abgebrochen bzw. gar nicht erst eröffnet wird, wenn die genannte Höchstzahl überschritten wird. Den Eigentümern wird wie üblich angeboten, sich durch den Verwalter oder eine andere Person vertreten zu lassen. Dass es sinnvoll ist, wenn sich viele Eigentümer vertreten lassen, weil andernfalls die Versammlung nicht stattfinden kann, werden die Eigentümer entweder von selbst verstehen; oder es wird im Einberufungsschreiben noch näher erläutert, wobei aber kein Druck zur „Nichtteilnahme“ aufgebaut werden darf.

Dass der Versammlungsraum sich als zu klein erweisen kann und die Versammlung zwingend scheitern wird, wenn alle Eigentümer persönlich erscheinen sollten, steht der Rechtmäßigkeit der Einladung nicht entgegen. Ein Verwalter ist nicht verpflichtet, den Versammlungsraum stets so groß zu wählen, dass garantiert alle Mit-eigentümer darin Platz finden, wenn nicht zu erwarten ist, dass alle kommen. Das wäre auch ganz unüblich. Die meisten Versammlungen werden – unabhängig von Corona – an Orten stattfinden, die keine 100-prozentige Teilnahme aller Eigentümer zulassen würden, wenn und weil eben erfahrungsgemäß niemals alle Eigentümer kommen. Sollte im konkreten Fall die Höchstzahl überschritten und die Versammlung abgebrochen werden, wurde kein einzelner Eigentümer ausgesperrt; vielmehr müssen dann alle gehen.

Weil zu erwarten ist, dass die meisten Eigentümer – auch aus persönlichen Gründen – der realen Versammlung in Coronazeiten lieber fernbleiben, ist es sinnvoll, wenn eine vorherige Aussprache im Wege einer über das Internet eingerichteten „Videokonferenz“ erfolgt. Das steht der Rechtmäßigkeit der auf der nachfolgenden „offiziellen“ Wohnungseigentümerversammlung gefassten Beschlüsse nicht entgegen. Denn auch in der „offiziellen“ Versammlung kann eine Aussprache erfolgen, wenn eine solche noch gewünscht wird; ausgeschlossen ist sie jedenfalls nicht. Würde man das anders sehen, müsste man den Eigentümern gewissermaßen verbieten, sich außerhalb einer Wohnungseigentümerversammlung zu den dort angekündigten Beschlussgegenständen auszutauschen – ein absurder Gedanke.

3. Verbleibende Rechtsunsicherheit

Leider ist auch der vorstehend vorgeschlagene Weg nicht rechtssicher. Nach dem althergebrachten Sprichwort „Vor Gericht und auf hoher See sind wir allein in Gottes Hand“ kann es einem Verwalter passieren, dass er vor Gericht Schiffbruch erleidet, auch wenn er dem gut begründeten Vorschlag eines Fachmanns folgte. So beurteilte das AG Kassel den hier vorgeschlagenen Weg als rechtswidrig (AG Kassel, Urteil vom 27.8.2020 – 800 C 2563/20 = BeckRS 2020, 22007). Das Einladungsschreiben im entschiedenen Fall entsprach den obigen Empfehlungen, indem darin Folgendes verlautbart war: „Aufgrund der Größe der Sitzungsräume muss die Anzahl der anwesenden Eigentümer bei dieser Versammlung beschränkt werden (10 Personen inkl. Verwalter). Erteilen Sie deshalb möglichst dem Verwaltungsbeirat oder der Verwaltung die Vollmacht für die Teilnahme an der Versammlung. [...] Der Verwalter behält sich vor, die Versammlung nicht durchzuführen, sofern die Höchstzahl der Anwesenden überschritten wird und keine einvernehmliche Regelung am Versammlungstag dazu getroffen werden kann.“ Weil es in

der betreffenden Anlage 12 Eigentümer gab, meinte das Amtsgericht, dass durch diese Einladung mindestens zwei Wohnungseigentümer von der Teilnahme an der Eigentümerversammlung ausgeschlossen worden seien; es hielt die auf der Versammlung gefassten (angefochtenen) Beschlüsse wegen Verstoßes gegen den Kernbereich des Gesetzes für nichtig. Aus den oben dargelegten Gründen ist dem Urteil des AG Kassel nicht zu folgen; vertiefte Kritik kann man in der Urteilsbesprechung von Häublein (Heft 22/2020 der ZfIR) nachlesen. Dass es solche Urteile aber überhaupt gibt, zeigt die Schwierigkeiten für Verwalter.

4. Grobes Verschulden des einladenden Verwalters?

Die Schwierigkeiten für Verwalter werden dadurch noch größer, dass es nicht nur beunruhigende Gerichtsurteile gibt, sondern in der Fachwelt auch unterschiedliche Handlungsempfehlungen gegeben wurden und werden. Der Verwalter im hier besprochenen Fall des AG Lemgo war der Sache nach einer Empfehlung gefolgt, die in dieser Zeitschrift immerhin vom Geschäftsführer des Bundesverbands Deutscher Immobilienverwalter gegeben wurde. In der ZWE 2020, 251 heißt es zum Thema „Beschlussfassung in Zeiten von Corona“ unter der Zwischenüberschrift „Kreative Lösungen mit virtuellen Versammlungen“: „Die Eigentümer werden unter Wahrung der normkonformen Frist zu einer reinen Vollmachtversammlung eingeladen und erhalten ausreichend Informationsmaterial zur Tagesordnung. Elementar sind klar formulierte, ausführliche Beschlussanträge, hilfreiche Zusatzinformationen, wie Angebote und Beschreibungen. In der Einladung wird zudem darauf hingewiesen, dass eine persönliche Teilnahme aufgrund der behördlichen Auflagen nicht möglich ist. Mit demselben Schreiben erfolgt darüber hinaus die Einladung zu einer Vorbesprechung, die einige Tage vor der Eigentümerversammlung online stattfindet. Drei Tage vor diesem Termin erhalten die Eigentümer per E-Mail einen individuellen Zugangscode oder einen Link. Mit Teams, Skype, Go to meeting, Zoom, Facetime, Circuit usw. stehen dafür diverse Software-Programme zur Wahl.“

Kann man es dem Verwalter, dem das AG Lemgo im besprochenen Fall gem. § 49 II WEG die Prozesskosten auferlegte, zum Vorwurf machen, dass er einer solchen Empfehlung gefolgt ist? (Es sei dahingestellt, dass der ZWE-Beitrag vom Juni dieses Jahres stammt, die Einladung zur Versammlung im besprochenen Fall aber vom Mai, denn sicherlich kursierten entsprechende Empfehlungen auch außerhalb der ZWE). Kann man hier von einem groben Verschulden (synonym: grobe Fahrlässigkeit) sprechen? Das wäre nur dann zu bejahen, wenn der Verwalter die im Verkehr erforderliche Sorgfalt in ungewöhnlich hohem Maße verletzt wurde, wenn ganz naheliegende Überlegungen nicht angestellt oder beiseite geschoben wurden und dasjenige unbeachtet geblieben ist, was im gegebenen Fall sich jedem aufgedrängt hätte (BGH NJW-RR 2000, 576 Rn. 5). ME hat das AG Lemgo das Vorliegen eines groben Verschuldens vor dem Hintergrund der oben dargestellten Umstände zu Unrecht bejaht.

Rechtsanwalt Dr. David Greiner, Tübingen