

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [404]

## Gilt eine vereinbarte Beschlussfähigkeit weiter?

Enthält eine Gemeinschaftsordnung aus der Zeit vor dem 30.11.2020 (hier: 1997) folgende Regelung zur Beschlussfähigkeit

„... wenn sowohl mehr als die Hälfte der Miteigentümer als auch mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten sind“,

so gilt diese Regelung trotz der gegenteiligen Vermutung in § 47 WEG fort, weil es sich um eine deutliche Verschärfung gegenüber dem damaligen WEG-Recht handelt.

AG Frankfurt/Main, Urteil vom 28.10.2022 - 33 C 1230/22

### Der Fall:

In der Gemeinschaftsordnung aus dem Jahr 1997 befindet sich folgende Vereinbarung: „Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn sowohl mehr als die Hälfte der Miteigentümer als auch mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten sind.“

Anlässlich einer Eigentümerversammlung war nur ein Wohnungseigentümer anwesend und es wurden diverse Beschlüsse gefasst. Die Beschlüsse wurden mit dem Argument angegriffen, dass die erforderliche Beschlussfähigkeit nicht gegeben war.

### Das Problem:

Der Gesetzgeber hat zwar eine Vorschrift (§ 47 WEG: Auslegung von Altvereinbarungen) in das neue WEG-Gesetz eingebaut, trotzdem führt diese Norm in der Praxis zu erheblichen Auslegungsschwierigkeiten.

Gilt die Alt-Regelung von 1997 zur Beschlussfähigkeit fort oder gilt das neue Wohnungseigentumsgesetz, wonach seit

01.12.2020 jede Versammlung beschlussfähig ist?

### Die Entscheidung des Gerichts:

Der in der Eigentümerversammlung vom 09.03.2022 zu TOP 9.9 gefasste Beschluss ist ungültig.

Die Versammlung vom 09.03.2022 war nicht beschlussfähig. Es liegt ein Verstoß gegen die Teilungserklärung von 1997 vor, da nur ein Eigentümer anwesend war.

Der Anwendung dieser Regelung in der Teilungserklärung steht auch § 47 WEG n.F. nicht entgegen. Aus der Teilungserklärung folgt, dass die dort getroffenen Regelungen auch dann fortgelten sollen, wenn sich die gesetzlichen Regelungen ändern. Die Vermutung des § 47 Satz 2 WEG n.F. greift nicht. Denn die in der Teilungserklärung statuierten Anforderungen an die Vertretung von Personen und Miteigentumsanteilen in der Versammlung, um eine Beschlussfähigkeit zu begründen, stellten gegenüber der nach dem Wohnungseigentumsgesetz in der alten Fassung erforderlichen Vertretung und Mehrheitsverhältnissen eine Verschärfung dar. Dass die Wohnungseigentümer diese Verschärfung für den Fall, dass das Gesetz sich ändert, wieder lockern wollten, kann nicht angenommen werden (IMR 2023, 2280, beck-online).

### Praxis-Tipp:

In seiner Entscheidung vom 17.03.2023, V ZR 140/22, hat der BGH bereits entschieden: Der in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen schlichten Verweisung auf die Gesetzeslage oder der bloßen Wiederholung des Gesetzes lässt sich in Ermangelung anderer Anhaltspunkte nicht

entnehmen, dass es auch nach einer Gesetzesänderung bei der Anwendung alten Rechts verbleiben soll.

Vielmehr ist dies grundsätzlich als dynamische Verweisung auf die jeweils aktuellen gesetzlichen Regelungen zu verstehen.

Im vorliegenden Fall gab es aber keine schlichte Verweisung auf das Gesetz.

Die WEG sollte stets einen Fachanwalt für WEG- und Mietrecht beauftragen, falls die Vereinbarungen dem seit dem 1.12.2020 geltenden WEG-Gesetz entgegenstehen. Im Zweifel kann nur eine Feststellungsklage klären, ob die Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung oder das neue WEG-Gesetz gilt. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [402]

## Einstweiliger Rechtsschutz zwecks Einsicht in Verwaltungsunterlagen

Der Verwalter ist für das geltend gemachte Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen nicht passivlegitimiert. Der nunmehr in § 18 Abs. 4 WEG n.F. geregelte Individualanspruch eines jeden Wohnungseigentümers richtet sich nicht (mehr) gegen die WEG-Verwaltung selbst, sondern mit dem Inkrafttreten des WEMoG gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die die Pflicht durch ihre Verwaltung erfüllt.

Einstweiliger Rechtsschutz scheidet aus, wenn der Verwalter sich nicht generell gegen die Einsicht in die Verwaltungsunterlagen, sondern nur in der von der Antragstellerin begehrten Variante der gleichzeitigen Anwesenheit ihrer beiden Bevollmächtigten wehrt; eine „gestreckte“ Einsichtnahme erst durch eine und dann durch die andere Person bleibt aber möglich.

AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 5.8.2021, 980a C 25/21

### Der Fall:

Das Begehren der Wohnungseigentümerin ist darauf gerichtet, die Verwalterin im Wege einstweiliger Verfügung zu verpflichten, zwei - von der Eigentümerin bevollmächtigte - Personen gleichzeitig „die vereinbarte Akteneinsicht“ zu gewähren. Aufgrund eines gestörten Vertrauensverhältnisses zur Verwalterin solle die Einsicht durch zwei Personen erfolgen.

Die Verwalterin habe eine gleichzeitige Anwesenheit von zwei Personen in ihren Geschäftsräumen trotz vorheriger anwaltlicher Aufforderung aber abgelehnt. Die Eilbedürftigkeit ergebe sich vorliegend aus der drohenden erneuten Anspannung der Pandemiesituation. In der Sache gehe es

ihr um Informationen über ein mögliches Problem mit Feuchtigkeit in ihrer Wohnung. Die Verwalterin habe ihre Wohnung bereits durch einen Experten begutachten lassen, ihr aber das Ergebnis der Begehung vorzuenthalten.

### Das Problem:

Gegen wen richtet sich der Anspruch auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen ab 1.12.2020?

Kann ein Verwalter insoweit direkt in Anspruch genommen werden?

### Die Entscheidung des Gerichts:

Der Antrag auf Gewährung einstweiligen Rechtsschutzes ist deswegen unzulässig, weil die begehrte Leistungsverfügung zu einer Vorwegnahme der Hauptsache führen würde. Eine Ausnahme von diesem Verbot liegt hier nicht vor. Die Erfüllung des geltend gemachten Rechts auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen, das seine materielle Grundlage in § 18 Abs. 4 WEG n.F. findet, führte nicht zur Abwendung einer existentiellen Gefährdung oder Notlage.

Sofern die Eigentümerin etwaige in den Unterlagen vorhandenen Informationen über die sachverständige Begutachtung ihrer Wohnung zu erlangen sucht, kann sie in zumutbarer Weise ein Hauptsacheverfahren betreiben und muss sich ggfs. damit begnügen, Sekundäransprüche gegenüber dem zur Einsicht Verpflichteten geltend zu machen.

Immerhin sperrt sich die Verwalterin auch nicht generell gegen die Einsicht in die Verwaltungsunterlagen, sondern nur in der begehrten Variante der gleichzeitigen Anwesenheit ihrer beiden Bevollmächtigten;

eine „gestreckte“ Einsichtnahme erst durch eine und dann durch die andere Person bleibt möglich, so dass auch auf diesem Wege die Informationen zu erlangen sind. Im Übrigen wäre ihr Antrag aber auch unbegründet. Die Verwalterin ist für das geltend gemachte Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen nicht passivlegitimiert. Der nunmehr in § 18 Abs. 4 WEG n.F. geregelte Individualanspruch eines jeden Wohnungseigentümers richtet sich nicht (mehr) gegen die WEG-Verwaltung selbst, sondern mit dem Inkrafttreten des WEMoG gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die die Pflicht durch ihre Verwaltung erfüllt (vgl. BT-Drs. 19/18791, 60; Skauradszun, in: BeckOGK-WEG, § 18, Rn. 67).

### Praxis-Tipp:

Eine direkte Inanspruchnahme des Verwalters scheidet seit 1.12.2020 in der Regel aus. Ansprüche bestehen meist nur gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. ■

### Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [405]

## Rückermächtigung von Wohnungseigentümern möglich?

1. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann durch Beschluss einen Wohnungseigentümer ermächtigen, einen aus dem Gemeinschaftseigentum folgenden Anspruch auf Beseitigung oder Unterlassung einer Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums nach den Grundsätzen der gewillkürten Prozessstandschaft geltend zu machen.

2. Die Eigentümer, gegen die sich die Entstörungsklage richten soll, sind bei der Abstimmung über die „Rückermächtigung“ gem. § 25 Abs. 4 Alt. 2 WEG vom Stimmrecht ausgeschlossen.

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 30.03.2023 - 2-13 S 14/22

### Der Fall:

Die Kläger wenden sich mit ihrer Klage gegen den Beschluss der Versammlung vom 05.10.2021, mit dem die Wohnungseigentümergeinschaft zwei Eigentümer zur Geltendmachung der Ansprüche in dem bereits anhängigen Rechtsstreit vor dem Amtsgericht Friedberg rückermächtigt hat.

In diesem Rechtsstreit haben die nun ermächtigten Wohnungseigentümer die Kläger auf „Rückbau“ von Änderungen am gemeinschaftlichen Eigentum in Anspruch genommen. Bei der Abstimmung wurden die Kläger von der Stimmabgabe ausgeschlossen.

Die Kläger sind der Ansicht, der Beschluss sei nichtig, da eine Rückermächtigung bei Neufällen (Klageerhebung nach Inkrafttreten des WEMoG) nicht mehr in Betracht komme.

### Das Problem:

Gemäß § 9a Abs. 2 WEG übt die

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.

Dies bedeutet, dass grundsätzlich die WEG den Anspruch auf Rückbau verfolgen muss. Interessant ist daher die Frage, ob die WEG diese Anspruchsverfolgung an bestimmte Wohnungseigentümer zurück delegieren kann.

### Die Entscheidung des Gerichts:

Der Beschluss der Versammlung vom 05.10.2021 ist nicht mangels Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft nichtig. § 9a Abs. 2 WEG steht der Beschlussfassung über die Ermächtigung eines Eigentümers zur Störungsabwehr bezüglich des Gemeinschaftseigentums nicht entgegen.

Die WEG kann jedoch nach allgemeiner Auffassung auf Grundlage eines Beschlusses der Wohnungseigentümer einen Wohnungseigentümer ermächtigen, einen aus dem Gemeinschaftseigentum folgenden Anspruch auf Beseitigung oder Unterlassung einer Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums geltend zu machen (...).

Die Kammer teilt diese Auffassung, die dazu führt, dass aufgrund einer entsprechenden Ermächtigung ein Eigentümer in die Lage versetzt wird, nach den Grundsätzen der gewillkürten Prozessstandschaft einen Entstörungsanspruch bezüglich des Gemeinschaftseigentums geltend zu machen.

Die Kläger waren gemäß § 25 Abs. 4 Alt. 2 WEG nicht stimmberechtigt. Nach der

Regelung ist ein Eigentümer nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlussfassung die Einleitung eines Rechtsstreits gegen ihn betrifft.

### Praxis-Tipp:

Die Revision zum BGH wurde zugelassen. Bleibt zu hoffen, dass diese auch eingelegt wird, damit der BGH die Möglichkeit bekommt, eine Klärung für die Praxis herbeizuführen.

Die WEG bzw. Verwalter sollten bei derartigen Fragestellungen stets einen Fachanwalt für WEG- und Mietrecht konsultieren. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [403]

## Unbefugter Wohnungseigentümer lädt zur Eigentümerversammlung ein

Beschlüsse auf einer quasi sehenden Auges von einem anerkannt unbefugten Wohnungseigentümer einberufenen Eigentümerversammlung sind nicht nur anfechtbar, sondern nichtig.

LG Dortmund, Beschluss vom 03.03.2023, 1 S 196/22

### Der Fall:

Eine Eigentümerin lud ohne entsprechende Ermächtigung wiederholt zu Eigentümerversammlungen ein. Sie wusste jedenfalls bereits aufgrund des Verfahrens vor dem AG Bottrop (20 C 8/22), dass sie nicht zur Einberufung berechtigt war und ist. In diesem Verfahren hat sie dies sogar anerkannt. Dennoch hat die Eigentümerin erneut bewusst zu einer Eigentümerversammlung einberufen. In der Eigentümerversammlung vom 25.03.2022 wurden zu TOP 1 (Vorgarten), TOP 2 (Fahrradständer) und TOP 3 (Geräteschuppen) jeweils Beschlüsse gefasst.

### Das Problem:

Sind diese Beschlüsse erfolgreich wegen Ladungsfehlern anfechtbar oder gar nichtig?

### Die Entscheidung des Gerichts:

Die Eigentümerin hat die Regeln des WEG über die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums systematisch missachtet, indem sie als nicht dazu ermächtigte oder sonst dazu befugte Wohnungseigentümerin wiederholt sehenden Auges und bewusst zu einer Eigentümerversammlung eingeladen hat (vgl. BGH, Urt. v. 20.11.2020 - V ZR 64/20, NZM 2021, 236; BeckOGK/G. Hermann, 1.12.2022, WEG § 24 Rn. 50). Sie wusste jedenfalls bereits aufgrund des

Verfahrens vor dem AG Bottrop, dass sie nicht zur Einberufung einer Eigentümerversammlung berechtigt ist. Dennoch hat die Eigentümerin erneut bewusst eine Eigentümerversammlung einberufen.

Auf die Frage der Kausalität sowie darauf, ob die Beschlüsse auch aus anderen Gründen nichtig oder anfechtbar sind, kam es daher schon nicht an.

### Praxis-Tipp:

Gravierende Ladungsfehler können ausnahmsweise zur Nichtigkeit der trotzdem gefassten Beschlüsse führen.

Im Regelfall wird nur Anfechtbarkeit zu bejahen sein: Leidet etwa eine Einladung zu einer Eigentümerversammlung an verschiedenen formalen Mängeln, die in der Gesamtschau dazu führen, dass den Eigentümern die Teilnahme an der Versammlung unzumutbar ist, sind dadurch die Teilnahme- und Mitwirkungsrechte der Wohnungseigentümer in gravierender Weise beeinträchtigt, so dass die gefassten Beschlüsse, ohne dass es auf eine Kausalität ankommt, für ungültig zu erklären sind (vgl. LG Frankfurt/M, Urteil vom 15.09.2022, 2-13 S 38/21, ZMR 2022, 991).

Wird aufgrund der begrenzten Größe des Versammlungsortes einem Wohnungseigentümer die Teilnahme an der Versammlung verwehrt, ist hierdurch das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht des Wohnungseigentümers in gravierender Weise beeinträchtigt, so dass die gefassten Beschlüsse, ohne dass es auf eine Kausalität ankommt, für ungültig zu erklären sind.

Bei leichteren Ladungsfehlern ist die Kausalitätsvermutung widerlegbar: Beim

formellen Ladungsfehler muss die Möglichkeit, dass der durch den Mangel betroffene Wohnungseigentümer das Beschlussergebnis hätte beeinflussen können, bei vernünftiger Betrachtung unter keinen Umständen in Betracht kommen, nicht nur bloß unwahrscheinlich sein (vgl. AG Dortmund, Urteil vom 08.12.2022, 514 C 61/22, ZMR 2023, 149-150).

Wenn feststeht, dass sich ein Ladungsmangel auf das Abstimmungsergebnis nicht ausgewirkt hat, scheidet eine Ungültigerklärung aus (BGH, Urteil vom 02.07.2021, V ZR 201/20, ZMR 2021, 913; AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 22.12.2022, 980a C 3/22, ZMR 2023, 231). Wenn ein Mehrheitsbeschluss mit geringerer Mehrheit zustande gekommen wäre, fehlt es auch an der Kausalität. Nach LG München I (Urteil vom 24.11.2022, 36 S 10793/21, ZMR 2023, 222) fehlt es an einer Kausalität eines Fehlers bei der Ladung, wenn der betroffene Eigentümer nicht vorträgt, mit welchen sachlichen Argumenten er, der Anfechtende, ein anderes Beschlussergebnis hätte erreichen wollen.■

### Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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