

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [433]

Videteilnahme eines Eigentümers ohne Gestattungsbeschluss ist kein Anfechtungsgrund!

Nur ein Beschluss nach § 23 Abs. 1 S. 2 WEG könnte zur Anfechtbarkeit einer unzureichenden technischen Umsetzung einer Online-Teilnahme führen.

LG München I, Urteil vom 09.08.2023
Az. 1 S 16489/22; IMRRS 2024, 0110

Der Fall:

Streitgegenstand ist der Beschluss über die Fassadensanierung, der als TOP 4 in der Eigentümerversammlung 28.06.2022 wie folgt gefasst wurde:

„Die Wohnungseigentümer/innen beschließen, mehrheitlich bei 191,90/1000stel Gegenstimmen und 163,80/1000stel Enthaltungen, die Firma ... mit dem Fassadenanstrich analog deren auf Grundlage des Leistungsverzeichnisses abgegebenen Angebots zu beauftragen.

Der Kostenrahmen für die Maßnahme inklusive Kosten der Bauleitung durch Herrn Architekt ... wird auf 65.000,- Euro festgelegt.

Die Finanzierung der Arbeiten erfolgt über die Erhebung einer Sonderumlage verteilt nach Miteigentumsanteilen und fällig zum 01.08.2022 - in Höhe von 65.000 Euro.“

Bei der Eigentümerversammlung war eine Miteigentümerin in Form eines Videotelefonats zugeschaltet. Hierzu wurde der Kläger vom Verwalter in der Versammlung informiert, dass diese „inoffiziell“ an der Versammlung teilnehme. Das Stimmrecht der zugeschalteten Eigentümerin übte der Verwalter mittels einer Vollmacht aus.

Das Problem:

Mit der Anfechtungsklage machte der Kläger u. a. formelle und materielle Fehler

geltend. Insbesondere wegen der Zuschaltung einer Miteigentümerin, die nicht vor Ort war, sei die Eigentümerversammlung fehlerhaft durchgeführt worden, da ein Beschluss für die Durchführung einer Hybrid-Eigentümerversammlung (§ 23 Abs. 1 S. 2 WEG) nicht gefasst wurde.

Die zugeschaltete Miteigentümerin habe versucht, ein nicht gegebenes Stimmrecht auszuüben, ihre Vollmacht an die Verwaltung konnte nicht vorgelegt werden. Auch seien Ihre Aussagen nicht verständlich gewesen und er habe nicht alle Äußerungen von ihr wahrnehmen können.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der Beschluss war nicht für ungültig zu erklären. Formelle Mängel, die zur Rechtswidrigkeit des Beschlusses führen, liegen nicht vor. Mangels Gestattungsbeschluss habe der Onlineteilnehmerin zwar keinen Anspruch auf Teilnahme gehabt, durch ihre Online-Teilnahme sei das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht des Klägers aber nicht beeinträchtigt gewesen.

Der klägerische Vortrag, dass die Aussagen der Miteigentümerin über Video nicht verständlich gewesen wären, wären eine klassische Anfechtungsproblematik, wenn es einen Beschluss der Eigentümerversammlung gegeben hätte, die Online-Teilnahme zu ermöglichen. Da jedoch ein solcher Beschluss nicht vorlag, können aus der fehlenden Verständlichkeit von Aussagen der Miteigentümerin keine Gründe abgeleitet werden, die eine Anfechtbarkeit begründen können.

Mangels entsprechenden Beschlusses zum Online-Teilnahmerecht, ist jedoch hierin keine Rechtsverletzung zu sehen.

Eine Vollmacht für den Verwalter lag vor und wurde im Prozess vorgelegt. Die nicht erfolgte Vorlage der Vollmacht im Original in der Eigentümerversammlung ist insoweit unschädlich. Zwar bedürfen seit dem 1.1.2020 Vollmachten gem. § 25 Abs. 3 WEG der Textform. Zwischen dem Vorhandensein einer Vollmacht und der Vorlage derselben ist jedoch zu unterscheiden.

Praxis-Tipp:

Sicherlich ein Einzelfall, trotzdem ist es sicherer mit einfacherer Mehrheit die Online-Teilnahme gemäß § 23 Abs. 1 S. 2 WEG einzuführen. In Kürze erhält die WEG sogar die Beschlusskompetenz, nur noch Online-Eigentümerversammlung einzuführen. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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