

Ladungsmangel zur WEG-Versammlung

Zu einer Eigentümerversammlung wurde (unstreitig) nicht fristgerecht eingeladen. In der Versammlung wurde (zum Nachteil der späteren Klägerin) unter Abänderung der in der Teilungserklärung geregelten Verteilung anhand der Miteigentumsanteile mit einer anderen Verteilungsquote über Jahresgesamt- und Einzelabrechnungen mehrheitlich abgestimmt. Dagegen wendet sich die benachteiligte Miteigentümerin mit der Beschlussanfechtungsklage mit dem Argument, sie habe an der fraglichen Eigentümerversammlung nicht teilnehmen können und das mit der aus ihrer Sicht unzulässig verkürzten Ladungsfrist und damit mit einem Ladungsmangel begründet.

Das LG München I gibt – wie die Vorinstanz – der Anfechtungsklägerin Recht (LG München I, Urteil vom 6.11.2014 – 36 S 25536/13 WEG). Die angefochtenen Beschlüsse widersprächen bereits formell einer ordnungsgemäßen Verwaltung. Denn auch ein Verstoß gegen die Ladungsfrist des § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG, der (unstreitig) vorliege, stelle sich als beachtlich dar, wenn die Beschlussfassung auf ihm beruhe (Verweis auf BGH, WuM 2002, 277). Dass § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG nur eine „Soll-Vorschrift“ sei, ändere daran nichts. Ausreichend für die Kausalität des Ladungsmangels sei, dass sich der Mangel auf das Ergebnis der Beschlussfassung zumindest ausgewirkt haben könne. Nur dann, wenn feststehe, dass sich ein Einladungsmangel auf das Abstimmungsergebnis nicht ausgewirkt habe, scheide eine Ungültigerklärung von Beschlüssen aus. Dabei müsse mit Sicherheit feststehen, dass sich ein Beschlussmangel (hier Einladungsmangel) auf das Abstimmungsergebnis nicht ausgewirkt habe.

Entscheidend sei dabei, dass die Entscheidungsfindung in einer Wohnungseigentümerversammlung durch das Rederecht der Eigentümer getragen werde. Dass die Klägerin bei Teilnahme (die ihr durch die nicht fristgerechte Einladung verwehrt war) durch Wahrnehmung ihres Rederechts ein anderes Ergebnis hätte herbeiführen können, könne nicht sicher ausgeschlossen werden. Es helfe den Anfechtungsbeklagten nicht, dass diese behaupten, es habe angeblich feste Meinungen und damit eine feste Erwartung bzgl. des Abstimmungsergebnisses gegeben. Denn auch dann ist es nicht ausgeschlossen, dass das Vortragen von Argumenten in der Versammlung zu einer Änderung des Meinungsbildes führen.

Das Landgericht München stärkt die Minderheitenrechte in der WEG-Versammlung. WEG-Verwalter sollten peinlich genau auf die Mindestfristen des § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG oder längere Einladungsfristen der jeweiligen Gemeinschaftsordnung achten. Durch eine nicht fristgerechte Einladung betroffene Miteigentümer sollten nicht an der WEG-Versammlung teilnehmen, denn sonst würde ihnen das Argument entgegengehalten, dass trotz ihrer Anwesenheit und ggf. ihres Redebeitrags ausweislich eines überwältigenden Mehrheitsbeschlusses das Ausbleiben ggf. sehr weniger anderer Miteigentümer nichts an der stabilen Mehrheit geändert hätte und der Ladungsmangel sich deswegen nicht ausgewirkt hätte.

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und

Wohnungseigentumsrecht
Bruno Achenbach, Aachen
stellv. Vorsitzender Haus & Grund
Aachen e.V.