



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

WEG-Versammlung: Ausschluss von der Teilnahme

22.11.2022 Fachinformation

Das Landgericht Frankfurt am Main hat mit Beschluss vom 30. August 2022, Az.: 2-13 S 4/22, entschieden, dass eine aufgrund der Raumgröße verwehrt Teilnahme an der Versammlung zur Ungültigkeit von Beschlüssen führt.

Sachverhalt

Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus vier Parteien. Die Klägerin zu 1) hatte ihrer Tochter Vollmacht zur Teilnahme erteilt. Als die Tochter am Versammlungsort erschien, teilte der Verwalter mit, dass sie nicht an der Versammlung teilnehmen könne, da die Teilnehmerzahl angesichts der Raumgröße auf fünf beschränkt sei. Neben dem Verwalter war eine Mitarbeiterin vor Ort sowie drei Eigentümer. Nach Protest durch die Tochter, erteilte diese dem Kläger zu 2) Vollmacht und verließ den Raum.

Das Amtsgericht hat die angefochtenen Beschlüsse für ungültig erklärt. Hiergegen richtet sich die Berufung der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft.

Urteilsgründe

Aufgrund eines Hinweisbeschluss des Landgerichtes Frankfurt am Main wurde die Berufung zurückgenommen. Nach Auffassung des Landgerichts hat das Amtsgericht die Rechtslage zutreffend beurteilt.

Auch in Zeiten der Corona Pandemie besteht ein Anspruch der Eigentümer auf persönliche Teilnahme an den Eigentümerversammlungen. Von daher darf die Möglichkeit der Teilnahme nicht von vornherein beschränkt werden. Eigentümer haben nicht nur das Recht ihren Willen durch ihr Abstimmungsverhalten zum Ausdruck zu bringen, sondern auch durch Wortmeldungen auf der Versammlung die Mehrheit in Richtung der von ihnen gewünschten Willensbildung zu beeinflussen.

Die Aufgabe des Verwalters ist es, zu Versammlungen einzuladen und dabei über den Ort und die Zeit der Versammlung nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden. Der Versammlungsort und die Versammlungsstätte müssen so beschaffen sein, dass eine ordnungsgemäße Durchführung gewährleistet und allen Wohnungseigentümern die Teilnahme möglich ist. Dies war im zu entscheidenden Fall nicht der Fall, da die Räumlichkeiten nur die Anwesenheit von fünf Personen zuließen und somit nicht geeignet waren.

Die Abweisung der Tochter der Klägerin zu 1) steht einem Ausschluss von Wohnungseigentümerversammlungen gleich. Die Klägerin zu 1) hatte persönlich ihre Tochter zur Vertretung in der Wohnungseigentümerversammlung ausgewählt und bevollmächtigt, sodass deren Ausschluss einem Ausschluss der Klägerin zu 1) persönlich gleichkommt. Ein unberechtigter Ausschluss steht hinsichtlich der Rechtsfolgen der Nichtladung gleich.

Letztendlich führt die Verletzung der Teilnahmerechte der Klägerin zu 1) dazu, dass die gefassten Beschlüsse für ungültig zu erklären sind.

Download: Hinweisbeschluss, Landgericht Frankfurt am Main vom 30. August 2022, Az.: 2-13 S 4/22

Downloads
