

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Martin Metzger

„Du kommst hier nicht rein“ – der fremde Dritte auf der Eigentümerversammlung

„1. In einer Wohnungseigentümerversammlung kann auf die Einhaltung der Nichtöffentlichkeit stillschweigend verzichtet werden, indem die anderen Eigentümer in Kenntnis der Anwesenheit von Dritten diese nicht rügen und im Weiteren widerspruchlos an der Versammlung teilnehmen.“

Auszugsweise aus LG München I, Urt. v. 29.01.2015 – 36 S 2567/14 WEG

Das Problem:

Eigentümerversammlungen mutieren bisweilen im besten Fall nur zu Familientreffen. Munter werden auch Freunde und Bekannte auf die Versammlung mitgenommen. Die Verwaltung neigt – aus falsch verstandener Harmoniebedürftigkeit – zur Duldung. Es wird schon gut gehen, ging es doch im letzten Jahr auch und es wird sowieso nicht angefochten. Schließlich muss der Geschäftsordnungsantrag heilen, was man selber nicht so gern regelt – die Legitimation für die Anwesenheit fremder Dritter auf einer Eigentümerversammlung.

Der Fall:

An einer Eigentümerversammlung hat der Gatte einer Eigentümerin als unbeteiligter Dritter teilgenommen – hier stillschweigend. Seine Teilnahme wurde durch den Bevollmächtigten der Klägerin folgenlos gerügt. Auf gleicher Versammlung wurde mittels Geschäftsordnungsbeschluss die Teilnahme weiterer 6 Personen zur Versammlung festgelegt – alle genannten Personen hatten keinen – einer ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechenden – Grund zur Teilnahme. Gegen die Teilnahme einer Person wendet sich die Klägerin mit der Begründung der Nichtöffentlichkeit der Eigentümerversammlung. Das Amtsgericht hat in der Vorentscheidung

der Klägerin Recht gegeben und die Beschlüsse für ungültig erklärt (AG München, 19.12.2013 – 483 C 33043/12). Zur Klärung wurde das Berufungsgericht angerufen.

Die Entscheidung des LG München I:

Das LG München I bestätigt im Tenor die amtsgerichtliche Entscheidung – begründet aber anders. Zum Geschäftsordnungsbeschluss stellt das Gericht klar, dass dieses Mittel weiterhin probat erscheint, fremden Dritte im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung die Anwesenheit auf Eigentümerversammlungen zu ermöglichen. Beispielhaft sind hier Sonderfachleute gemeint, die speziell zu bestimmten Tagesordnungspunkten zur Beratung der Gemeinschaft anwesend sein sollen. Solche Geschäftsordnungsbeschlüsse aber für die Anwesenheit Dritter ohne Grund sind ungeeignet. Nimmt ein fremder Dritter aber ohne Rüge und ohne dass über dessen grundlose Anwesenheit ein Beschluss zur Geschäftsordnung gefasst wurde, an der Versammlung teil, ist dies als stillschweigende Legitimation der Gemeinschaft zu werten.

Praxis-Tipp:

Absolut hilfreich – so könnte man das Urteil bezeichnen. Besagtes Urteil räumt mit mehreren Unsicherheiten zur Teilnahme auf Eigentümerversammlungen auf. In der Praxis ohnehin unverständlich, warum die Teilnahme auf Eigentümerversammlungen als Nichteigentümer so attraktiv anmutet, hat der Verwalter jetzt eine klare obergerichtliche Weisung und einen Leitfaden erhalten. War es schon vor diesem Urteil nicht unhöflich und einseitig, auf die Intimität der Versammlung zu bestehen, kann man jetzt sehr gut argumentierten, dass Eigentümergemein-

schaften ein erhebliches Kostenrisiko tragen, wenn diese fremde Dritte auf der Versammlung zulassen. Des Verwalters Kernaufgabe, als Moderator die Gemeinschaft durch die Versammlung zu führen und diese so rechtsicher als möglich zu gestalten, kann also nur noch funktionieren, wenn dieser rigoros die Eintrittsrechte aller Anwesenden prüft und entsprechende Schritte einleitet. Es gibt auch keinen Grund, die Teilnahme Dritter zu dulden. Diese haben schlicht auf der Eigentümerversammlung nichts zu suchen. So bleiben den Kolleginnen und Kollegen beherzt zu empfehlen, dieses Urteil als Dogma bei der Durchführung von Versammlungen zu berücksichtigen. Dem Geschäftsordnungsbeschluss kommt dann nur noch Bedeutung zu, wenn es sich um ordnungsgemäße Verwaltung handelt – Sonderfachleute, die zur Beratung der Eigentümer notwendig sind. Hierbei ist die temporäre Teilnahme nur für die entsprechenden Tagesordnungspunkte zu beachten. Hilfreich ist eine Information – beispielhaft diese Kommentierung. Einmal mit der Frage überreicht, ob der teilnahme-willige Dritte wirklich ein solches Kostenrisiko durch seine Teilnahme für die Eigentümer der Gemeinschaft schaffen will, kann es nur eine einzige Reaktion geben: Freude über den Zeitgewinn, nicht teilnehmen zu müssen. ■

Fachautor:



Martin Metzger

- Mitglied im Autorenteam Elzer-Fritsch-Meier, WEG 2. Aufl. 2014
- Fachreferent