

Landgericht Dortmund

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 23 Abs. 4, 24 WEG

- 1. Auch die versehentlich unterbliebene Einladung eines Wohnungseigentümers führt zur Nichtigkeit der in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse.**
- 2. Für den betroffenen Eigentümer wirkt sich die fahrlässige Verletzung seiner Mitgliedschaftsrechte ebenso aus wie die vorsätzliche: Dem nicht eingeladenen Eigentümer, der keine Kenntnis von einer Eigentümerversammlung hat, bleibt nämlich keine andere Möglichkeit, als gegen die in der Versammlung gefassten Beschlüsse vorzugehen, wenn er Kenntnis von diesen erlangt.**
- 3. Da dies oftmals erst nach Ablauf der Anfechtungsfrist geschieht, sind die Rechte des nichteingeladenen Eigentümers nur bei Annahme einer Nichtigkeit dieser Beschlüsse gewahrt und zwar unabhängig davon, ob die Nichteinladung vorsätzlich oder versehentlich erfolgte.**
- 4. Die Nichtigkeit hat bei beschlossenen Jahresabrechnung und Wirtschaftsplänen zur Folge, dass die Wohnungseigentümer mangels fälligkeitsbegründenden Beschlusses die Hausgelder nicht bezahlen müssen.**

LG Dortmund, Urteil vom 09.09.2011; Az.: 17 S 206/10

Tenor

Die Berufung der Klägerin gegen das am 20.09.2010 verkündete Urteil des Amtsgerichts Hagen wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird zugelassen.

Tatbestand:

I.

Die Klägerin begehrt von dem Beklagten Hausgeldzahlungen bzw. Hausgeldvorauszahlungen für die Wirtschaftsjahre 2002/2003 bis 2009/2010 in Höhe von insgesamt 2.759,77 Euro. Der Beklagte ist Mitglied der klagenden

Wohnungseigentümergeinschaft und Teileigentümer der Garagen Nummer 9 und 10 der Wohnanlage.

Die Jahresabrechnungen der Wirtschaftsjahre 2002/2003 bis 2004/2005, auf welche die Klägerin die entsprechenden Hausgeldforderungen gegen den Beklagten stützt, wurden in der Wohnungseigentümerversammlung vom 8.1.2007 beschlossen.

Die Jahresabrechnungen des Wirtschaftsjahres 2005/2006 wurden in der Eigentümerversammlung am 25.4.2007, die Abrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2006/2007 sowie der Wirtschaftsplan 2008/2009 in der Eigentümerversammlung am 13.6.2008 beschlossen.

Am 12.5.2009 beschloss die Wohnungseigentümergeinschaft die Jahresabrechnungen 2007/2008 und die Wirtschaftspläne 2008/2009 und 2009/2010.

Zu keiner der Wohnungseigentümerversammlungen wurde der Beklagte eingeladen. Er hat auch an keiner dieser Versammlungen teilgenommen. Keiner der in den Versammlungen gefassten, bereits genannten Beschlüsse wurde angefochten.

Ursprünglich hatte die Hausverwaltung im eigenen Namen die rückständigen Hausgeldzahlungen bzw. Hausgeldvorauszahlungen in Höhe von insgesamt 2.759,77 Euro eingeklagt und sich auf eine entsprechende Bevollmächtigung berufen. Der Beklagte hat die Unzulässigkeit der Klage mit dem Argument gerügt, eine gewillkürte Prozessstandschaft komme nicht in Betracht, weil die Gemeinschaftsordnung eine solche nicht vorsehe und die Verwalterin dAz.u auch nicht wirksam durch Beschluss ermächtigt worden sei. Nach entsprechendem Hinweis des Amtsgerichts hat die Klägerin zu 2.) und jetzige Berufungsklägerin den Parteiwechsel erklärt.

Die Berufungsklägerin hat erstinstanzlich die Ansicht vertreten, dass die Nichteinladung des Beklagten zu den Wohnungseigentümerversammlungen vom 08.01.2007, 25.04.2007, 13.06.2008 und 12.05.2009 nicht zur Nichtigkeit der bei diesen Versammlungen gefassten Beschlüsse führe.

Sie hat beantragt,

1. den Beklagten zu verurteilen, an sie Hausgeld in Höhe von 602,94 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 19.12.2009 sowie vorgerichtliche Mahnkosten in Höhe von 3,75 Euro zu zahlen mit der Maßgabe, dass der Beklagte verurteilt wird, das Hausgeld zu Händen der Verwalterin, der Firma C in T, zu zahlen.
2. den Beklagten zu verurteilen, an sie Hausgeld in Höhe von 1.649,41 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 1.400,22 Euro seit dem 19.12.2009 und aus weiteren 249,19 Euro seit Zustellung der Anspruchsbegründung sowie vorgerichtliche Mahnkosten in Höhe von 3,75 Euro zu zahlen mit der Maßgabe, dass der Beklagte verurteilt wird, das Hausgeld zu Händen der Verwalterin, der Firma C in T, zu zahlen.
3. den Beklagten zu verurteilen, an sie Hausgeld in Höhe von 507,42 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Zustellung des Mahnbescheides sowie vorgerichtliche Mahnkosten in Höhe von 3,75

Euro zu zahlen mit der Maßgabe, dass der Beklagte verurteilt wird, das Hausgeld zu Händen der Verwalterin, der Firma C in T, zu zahlen.

Der Berufungsbeklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er hat erstinstanzlich die Auffassung vertreten, seine Nichteinladung zu den Wohnungseigentümersversammlungen führe zur Nichtigkeit der streitgegenständlichen Beschlüsse.

Das Amtsgericht hat die Klage mit Urteil vom 20.09.2010 abgewiesen. Es hat den Parteiwechsel auf Klägerseite wegen Sachdienlichkeit für zulässig erklärt, der WEG jedoch die geltend gemachten Ansprüche aberkannt. Zur Begründung führt das erstinstanzliche Gericht aus, dass sämtliche Beschlüsse hinsichtlich der Abrechnungen und Wirtschaftspläne im Hinblick auf den Beklagten nichtig seien, da er „zu den jeweiligen Versammlungen vorsätzlich nicht eingeladen“ worden sei. Der Beklagte, der „unstreitig bewusst nicht eingeladen“ worden sei, sei zwar nicht „vorsätzlich ausgeschlossen“ worden und die Ladung nicht deshalb unterblieben, um ihm die Möglichkeit zu nehmen, an den Beschlüssen mitzuwirken. Selbst wenn der Nichteinladung jedoch möglicherweise ein Irrtum zu Grunde liege, führe dies nicht zur Wirksamkeit der Beschlüsse, da ein Irrtum des Einladenden nicht zu Lasten des nicht eingeladenen Eigentümers gehen könne. Der Beklagte habe auch als Teileigentümer eingeladen werden müssen, da sich aus II. § 15 der Teilungserklärung i.V.m. II. 1 Nr. 1 ergebe, dass auch Teileigentümer ein Stimmrecht in der Eigentümersversammlung hätten und dementsprechend eingeladen werden müssten.

Gegen das klageabweisende Urteil, der Klägerin zugestellt am 29.09.2010, hat diese mit Schriftsatz vom 01.10.2010, eingegangen am 04.10.2010 Berufung eingelegt und diese mit Schriftsatz vom 29.11.2010, eingegangen am selben Tage, begründet.

Sie behauptet, irrtümlich davon ausgegangen zu sein, der Beklagte müsse als Garageneigentümer wegen § 15 der Teilungserklärung zu den Eigentümersversammlungen nicht geladen werden. Dies habe das Amtsgericht im Tatbestand des Urteils falsch wiedergeben. Unzutreffend sei auch die Annahme des Amtsgerichts, dass die irrtümlichen Nichteinladungen des Beklagten zu den Eigentümersversammlungen der WEG zur Nichtigkeit der darauf gefassten Beschlüsse führten.

Die vom Amtsgericht zitierten Entscheidungen betreffen den Fall einer bewussten Nichteinladung eines Eigentümers. Unter einer bewussten Nichteinladung sei zu verstehen, dass die Nichteinladung aus verwerflichen Gründen erfolge, um bestimmte Miteigentümer bewusst daran zu hindern, an der Entscheidungsfindung und an der Beschlussfassung mitzuwirken. So liege der Fall aber gerade nicht, da es nicht um die Person des Beklagten gegangen sei, sondern nur ein Verständnisfehler des Verwalters vorgelegen habe. Dadurch sei keine bewusste Entscheidung der Eigentümergemeinschaft zu Lasten des Beklagten getroffen worden. Selbst wenn man annähme, dass die Verwaltung für sämtliche Eigentümer handle, so handle sie nicht nur für die Klägerin, sondern auch für den Beklagten, so dass ein etwaiges fehlerhaftes Verhalten der Verwaltung nicht nur die Klägerseite, sondern auch die Beklagtenseite träfe.

Die Klägerin beantragt,

4. unter Abänderung des am 20.09.2010 verkündeten Urteils des Amtsgerichts Hagen. Az. 143 C 94/09, den Beklagten und Berufungsbeklagten zu verurteilen, an sie zu Händen der Verwalterin, der Firma C in T, Hausgeld in Höhe von 602,94 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 19.12.2009 sowie vorgerichtliche Mahnkosten in Höhe von 3,75 Euro zu zahlen.
5. unter Abänderung des am 20.09.2010 verkündeten Urteils des Amtsgerichts Hagen. Az. 143 C 94/09, den Beklagten und Berufungsbeklagten zu verurteilen, an sie zu Händen der Verwalterin, der Firma C in T, 1.649,41 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 1.400,22 Euro seit dem 19.12.2009 und aus weiteren 249,19 Euro seit Zustellung der Anspruchs begründung sowie vorgerichtliche Mahnkosten in Höhe von 3,75 Euro zu zahlen.
6. unter Abänderung des am 20.09.2010 verkündeten Urteils des Amtsgerichts Hagen. Az. 143 C 94/09, den Beklagten und Berufungsbeklagten zu verurteilen, an sie zu Händen der Verwalterin, der Firma C in T, 507,42 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Zustellung des Mahnbescheides sowie vorgerichtliche Mahnkosten in Höhe von 3,75 Euro zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Er ist der Ansicht, das Berufungsgericht sei an die tatbestandlichen Feststellungen des Amtsgerichts zu den Gründen der Nichteinladung gebunden. Das Amtsgericht habe aus der Nichteinladung des Beklagten zu Recht die Rechtsfolge der Nichtigkeit der streitgegenständlichen Beschlüsse gezogen. Dass die Klägerin nunmehr auf einen Irrtum abzustellen versuche, sei unerheblich. Denn auch ein Irrtum könne nicht zu Lasten des nicht eingeladenen Wohnungseigentümers gehen. Die Nichtigkeitsregelung des § 23 Abs. 4 WEG sehe keine Ausnahme bei Irrtum vor. Eine andere Beurteilung stünde auch nicht im Einklang mit dem Grundsatz, dass ein Schuldner auch für fahrlässige Rechtsirrtümer einstehen müsse.

Zur weiteren Darstellung des Sach- und Streitstands im Übrigen wird auf den Tatbestand des erstinstanzlichen Urteils, die überreichten Schriftsätze und die zu den Akten gelangten Unterlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung ist zulässig, aber unbegründet.

Der Klägerin stehen die geltend gemachten Ansprüche auf Hausgeld(voraus)zahlung gegen den Beklagten nicht zu, da die Beschlüsse über die Jahreseinzel- und Gesamtabrechnungen 2002/2003 bis 2007/2008 sowie die Beschlüsse über die Hausgeldvorauszahlungen auf Grund der Wirtschaftspläne 2008/2009 und 2009/2010 nichtig sind.

1. Einigkeit besteht, dass Beschlüsse bei schwerwiegenden Eingriffen in den Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte, die dazu führen, dass das Teilnahme- und Mitgliedschaftsrecht eines Wohnungseigentümers in gravierender Weise ausgehebelt wird, nichtig sind (BGH, BeckRS 2011, 02775; Bärmann, 11. Aufl. WEG, § 23, Rn. 172, 176 und § 24, Rn. 94 - Merle).

Ein derartiger schwerwiegender Eingriff in Mitgliedschaftsrechte ist jedenfalls anzunehmen, wenn ein Wohnungseigentümer durch die unterbliebene Einladung bewusst und vorsätzlich von der Versammlung ausgeschlossen wurde (BGH, BeckRS 2011, 02775; OLG Celle, ZWE 2002, 276; OLG Zweibrücken, ZMR 2004, 60; BayOLG ZWE 2005, 801; Bärmann, a.a.O.).

2. Streitig ist hingegen, ob auch die unvorsätzliche Nichteinladung eines Wohnungseigentümers zur Eigentümerversammlung zur Nichtigkeit der darin gefassten Beschlüsse oder lediglich zu deren Anfechtbarkeit führt.

a) Der Bundesgerichtshof hat im Jahre 1999 entschieden, dass die Nichtladung einzelner Wohnungseigentümer regelmäßig zur Anfechtbarkeit der in der Versammlung gefassten Beschlüsse führt, nicht aber zu deren Nichtigkeit (BGH NJW 1999, 3713). Dem ist das OLG Celle (ZWE 2002, 276 und OLG Celle 2001, 219) ausdrücklich gefolgt.

b) Eine Meinung in der Literatur hingegen geht davon aus, dass auch die versehentlich unterbliebene Einladung eines Wohnungseigentümers zur Nichtigkeit der in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse führt (Bärmann, a. a. O., § 23, Rn. 172; Bonifacio, NZM 2011,10 wohl auch Suilmann, Beschlussmängelverfahren, 1998, 34). Die Annahme der Nichtigkeit als Rechtsfolge unterbliebener Einladung entspricht der Rechtsprechung zum Gesellschaftsrecht (vgl. BGH NJW-RR 2006, 831 m.w.N.).

c) Die Kammer folgt der letztgenannten Ansicht aus folgenden Gründen:

aa) Für den betroffenen Eigentümer wirkt sich die fahrlässige Verletzung seiner Mitgliedschaftsrechte ebenso aus wie die vorsätzliche: Dem nicht eingeladenen Eigentümer, der keine Kenntnis von einer Eigentümerversammlung hat, bleibt nämlich keine andere Möglichkeit, als gegen die in der Versammlung gefassten Beschlüsse vorzugehen, wenn er Kenntnis von diesen erlangt. Da dies oftmals erst nach Ablauf der Anfechtungsfrist geschieht, sind die Rechte des nichteingeladenen Eigentümers nur bei Annahme einer Nichtigkeit dieser Beschlüsse gewahrt und zwar unabhängig davon, ob die Nichteinladung vorsätzlich oder versehentlich erfolgte.

Überdies würde es zu Rechtsunsicherheiten führen, wenn der Wohnungseigentümer im Nachhinein auf Spekulationen über die Motive der sein Recht verletzenden Personen angewiesen ist (vgl. ausführlich Bonifacio, a.a.O.).

bb) Die von der Gegenauffassung vorgebrachten Argumente überzeugen hingegen nicht.

(1) Zwar ist ein Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung grundsätzlich nur dann nichtig ist, wenn er gegen Rechtsvorschriften verstößt, auf deren Einhaltung nicht rechtswirksam verzichtet werden kann. Dies ist bei den in § 24 WEG enthaltenen Formvorschriften für die Einberufung der

Eigentümerversammlung, welche dispositiv sind, nicht der Fall (vgl. BGH NJW 1999, 3713; OLG Celle a.a.O.).

Bei einer gänzlich unterbliebenen Nichtladung handelt es sich jedoch nicht nur um einen Verstoß gegen dispositive Formvorschriften. Das Recht zur Teilnahme an den Versammlungen gehört vielmehr zum Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte (vgl. BGH BeckRS 2011, 02775).

(2) Auch das weitere Argument der Gegenansicht, dass die Annahme einer reinen Anfechtbarkeit als Rechtsfolge der Nichtladung die einzig praxisgerechte Lösung sei (vgl. OLG Celle, ZWE 2002, 276), überzeugt nicht. Zuzugeben ist zwar, dass die Gefahr der Handlungsunfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft - insbesondere bei großen Gemeinschaften - bestünde, wenn jede Beschlussanfechtung eines Eigentümers mit der Behauptung, nicht zur Versammlung eingeladen worden zu sein, zur Nichtigkeit führte. Dies gilt insbesondere deshalb, weil die Gemeinschaft den Zugang der Einladung häufig nicht nachweisen kann und in der Praxis eine Vielzahl von Versammlungen unter Ladungsmängeln leidet (vgl. Elzer, ZWE 2010, 235). Der Gefahr, dass Eigentümer Klagen der WEG durch reines Bestreiten des Zugangs der Ladung zu Fall bringen können, kann jedoch dadurch wirksam begegnet werden, dass dem Eigentümer die Beweislast für den Nichtzugang auferlegt wird (vgl. im Einzelnen Bonifacio, NZM 2011, 10 ff.).

3. Die Anwendung der von der Kammer vertretenen Rechtsansicht auf den vorliegenden Fall führt zur Annahme der Nichtigkeit der streitgegenständlichen Beschlüsse.

a) Der Beklagte war zu den Eigentümerversammlungen vom 08.01.2007, 25.04.2007, 13.06.2008 und 12.05.2009 einzuladen. Zu einer Eigentümerversammlung sind grundsätzlich alle Wohnungs- und Teileigentümer einzuladen (vgl. BayOLG WuM 2005, 145). Dafür, dass auch der Beklagte als „bloßer Garageneigentümer“ einzuladen war, sprechen die vom Amtsgericht herangezogenen Argumente. Auf das erstinstanzliche Urteil wird Bezug genommen.

b) Es liegt ein Fall einer nichtvorsätzlichen Nichteinladung des Beklagten vor. Zuzugeben ist dem Amtsgericht zwar, dass die Verwalterin es auch nach dem eigenen Sachvortrag der Klägerseite wissentlich unterlassen hat, den Beklagten zu laden. Daraus folgt jedoch nach Ansicht der Kammer keine vorsätzliche Nichteinladung im Sinne der bereits zitierten Rechtsprechung. Denn es geht dabei um Vorsatz zum Ausschluss von der Versammlung, nicht um Vorsatz zur Nichtversendung der Ladung. Ein solcher Vorsatz ist nach dem Vortrag der Klägerseite, nach welchem die Ladung des Beklagten nur deshalb unterblieb, weil die Verwalterin irrtümlich annahm, Garageneigentümer müssten nicht geladen werden, nicht gegeben. Entgegen der Ansicht des Beklagten hat die Klägerseite dies auch erstinstanzlich bereits ausreichend vorgetragen. Soweit der Beklagte demgegenüber Mutmaßungen darüber anstellt, dass er möglicherweise aufgrund seiner „verwandtschaftlichen Beziehungen zur vorherigen Hausverwaltung“ nicht geladen worden sei, ist dieser Vortrag unsubstantiiert und des Weiteren dadurch widerlegt, dass die Klägerseite unwidersprochen dargelegt hat, dass auch andere Garageneigentümer nicht eingeladen wurden.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

Die Revision war gemäß §§ 543 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 2 ZPO zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung zuzulassen. Wie dargetan, wird die Frage nach den Rechtsfolgen einer nichtvorsätzlich unterbliebenen Einladung eines Eigentümers zur Wohnungseigentümerversammlung in der Rechtsprechung unterschiedlich beantwortet.