

# **Amtsgericht Oldenburg**

**IM NAMEN DES VOLKES**

## **URTEIL**

§§ 23, 24 WEG

- 1. Durch einen Ausschluss des persönlichen Erscheinens auf einer Eigentümerversammlung sind die Eigentümer im Kernbereich ihrer Mitgliedschaftsrechte betroffen. Die Teilnahme an der Eigentümerversammlung und das Rederecht auf der Eigentümerversammlung gehören zum Kernbereich der Mitgliedschaftsrechte.**
- 2. Die Möglichkeit, dem Verwalter eine Vollmacht zu erteilen und ihm Weisungen zu seinem Abstimmungsverhalten zu erteilen, stellt keine ausreichende Kompensation dar.**
- 3. Die Möglichkeit, durch entsprechende Rede auf die Willensbildung der anderen Eigentümer Einfluss zu nehmen, besteht auf diese Weise nicht.**
- 4. Ist ein Beschluss unter Verletzung des Kernbereichs der Mitgliedschaftsrechte zustande gekommen, ist er stets anfechtbar.**
- 5. Der Ausschluss einer persönlichen Teilnahme der Eigentümer war auch nicht aufgrund der aktuellen Pandemiesituation gerechtfertigt. Die Durchführung einer Eigentümerversammlung mit der Möglichkeit zur persönlichen Teilnahme hätte unter Beachtung von Hygieneregeln gegebenenfalls auch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen können.**

AG Oldenburg, Urteil vom 20.09.2021 - 16 C 8/21

### **Tenor:**

Die auf der Eigentümerversammlung am 03.03.2021 unter

TOP 2a - Beschlussfassung über die Hausgeldabrechnung 2019 Genehmigung der vorgelegten Gesamthausgeldabrechnung 2019 Druckdatum vom 01.09.2020 mit Gesamtkosten von 109.065,23 €

TOP 2b - Beschlussfassung über die Genehmigung der vorgelegten Einzelhausgeldabrechnungen 2019 Druckdatum vom 01.09.2020 TOP 3 - Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates für das Wirtschaftsjahr 2019

TOP 4 - Beschlussfassung über die Genehmigung des vorgelegten Gesamtwirtschaftsplans 2021 mit Druckdatum von 01.09.2020 mit Gesamtkosten in Höhe von 111.127,56 € und die hieraus resultierenden Einzelwirtschaftspläne

gefassten Beschlüsse werden für ungültig erklärt.

Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert wird auf 15.000,00 € festgesetzt.

### **Tatbestand:**

Die Parteien streiten um die Gültigkeit von einigen Eigentümerbeschlüssen.

Die Kläger sind Mitglieder der Beklagten WEG.

Mit Schreiben vom 08.02.2021 (Anlage K1 - Blatt 2 der Akte) lud die Verwaltung zu einer Eigentümerversammlung am 03.03.2021 ein.

Die Eigentümerversammlung sollte aufgrund der Coronapandemie ohne Anwesenheit der Eigentümer stattfinden. Die Eigentümer wurden gebeten, dem Verwalter Vollmachten zu erteilen. Der Verwalter wies darauf hin, dass die Versammlung nicht stattfinden bzw. am Tag der Versammlung abgesagt wird sofern Eigentümer persönlich erscheinen sollten.

Mehrere Eigentümer, so auch die Kläger, erhoben Einwände gegen die Durchführung der Eigentümerversammlung ohne die Möglichkeit einer persönlichen Teilnahme.

Auf der Eigentümerversammlung wurden unter TOP 2a, 2b, 3 und 4 die angegriffenen Beschlüsse mehrheitlich gefasst. Wegen der weiteren Einzelheiten

wird auf das Protokoll der Eigentümerversammlung (Anlage K3 - Blatt 7 der Akte) Bezug genommen.

Gegen gehalten die gefassten Beschlüsse für anfechtbar, da die Eigentümer keine Möglichkeit hatten an der Eigentümerversammlung teilzunehmen. Dadurch würden ihre Mitgliedschaftsrechte in deren Kernbereich in unzulässiger Weise eingeschränkt.

Die Kläger bemängeln außerdem, dass das Prüfprotokoll des Beirats nicht mit der Einladung übersandt wurde. Die Abrechnung sei außerdem nicht vollständig, weil ein aktueller Vermögensstatus nicht beigefügt war. Der Kläger hatte mit Schreiben vom 23.3.2021 (Anlage K3 - Blatt 23 der Akte) er ausdrücklich widersprochen und das Fehlen des Prüfprotokolls des Vermögensstatus gerügt.

Die Kläger beantragen,

die auf der Eigentümerversammlung am 03.03.2021 unter

TOP 2a - Beschlussfassung über die Hausgeldabrechnung 2019 Genehmigung der vorgelegten Gesamthausgeldabrechnung 2019 Druckdatum vom 01.09.2020 mit Gesamtkosten von 109.065,23 €

TOP 2b - Beschlussfassung über die Genehmigung der vorgelegten Einzelhausgeldabrechnungen 2019 Druckdatum vom 01.09.2020

TOP 3 - Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirates für das Wirtschaftsjahr 2019

TOP 4 - Beschlussfassung über die Genehmigung des vorgelegten Gesamtwirtschaftsplans 2021 mit Druckdatum von 01.09.2020 mit Gesamtkosten in Höhe von 111.127,56 € und die hieraus resultierenden Einzelwirtschaftspläne

gefassten Beschlüsse für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten halten Durchführung der Eigentümerversammlung in der streitgegenständlichen Weise für rechtmäßig. Die Beklagten gehen davon aus, dass dadurch die Eigentümer nicht in unzulässiger Weise in ihren Rechten beschränkt sind.

Grundsätzlich seien auch Präsenzveranstaltungen mit nur einer Person zulässig. Für die Gültigkeit einer Beschlussfassung bedürfe es keiner Zusammenkunft mehrerer Personen. Der Verwalter könne daher die Eigentümerversammlung mit einer ausreichenden Anzahl von Vollmachten allein durchführen. Auch der Kläger hatte die Gelegenheit zu allen Tagesordnungspunkten seine Stimme abzugeben. Er hätte auch gegen die entsprechenden Tagesordnungspunkte stimmen können. Deshalb könne er mit dem Fehlen des Prüfprotokolls und der unvollständig hätte Abrechnung nicht gehört werden.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Rechtsvortrages der Partei mit auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie das Protokoll der Verhandlungen ergänzend Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist begründet.

Der Eigentümerversammlung vom 03.03.2021 unter TOP 2 a, 2 b, 3 und 4 gefassten Beschlüsse sind für ungültig zu erklären.

Die Beschlüsse sind formal nicht ordnungsgemäß zustande gekommen.

Mit der Einladung hat der Verwalter den Eigentümern mitgeteilt, dass eine persönliche Teilnahme an der Versammlung nicht möglich ist und die Versammlung nicht stattfinden wird, sofern Eigentümer persönlich erscheinen sollte.

Damit war die persönliche Teilnahme der Eigentümer an der Eigentümerversammlung nicht möglich.

Durch einen Ausschluss des persönlichen Erscheinens auf einer Eigentümerversammlung sind die Eigentümer im Kernbereich ihrer Mitgliedschaftsrechte betroffen. Die Teilnahme an der Eigentümerversammlung und das Rederecht auf der Eigentümerversammlung gehören zum Kernbereich der Mitgliedschaftsrechte. Ist ein Beschluss unter Verletzung des Kernbereichs der Mitgliedschaftsrechte zustande gekommen, ist er stets anfechtbar.

Die Möglichkeit, dem Verwalter eine Vollmacht zu erteilen und ihm Weisungen zu seinem Abstimmungsverhalten zu erteilen, stellt keine ausreichende Kompensation dar. Dies gilt insbesondere, da der Verwalter die einzige Person war, der eine Vollmacht erteilt werden konnte. Die Möglichkeit, durch entsprechende Rede auf die Willensbildung der anderen Eigentümer Einfluss zu nehmen, besteht auf diese Weise nicht.

Die Eigentümer können auch nicht darauf verwiesen werden, dass Sie die anderen Eigentümer im Vorwege kontaktieren können, um sie von Ihrer Sichtweise zu überzeugen. Auf diese Weise wird die Möglichkeit zur Einflussnahme auf die Meinungsbildung der anderen Eigentümer in unzulässiger Weise erschwert. Gerade bei größeren WEGs würde es einen unzumutbaren Aufwand darstellen, alle anderen Eigentümer zu kontaktieren.

Auch die Möglichkeit, dem Verwalter seine Meinung mitzuteilen, damit diese sie dann - als Vertreter der übrigen Eigentümer - berücksichtigt, ist nicht ausreichend. Die vom Gesetz vorgesehene Möglichkeit zum Austausch der Eigentümer untereinander wird dadurch in unzulässiger Weise erschwert.

Der Ausschluss einer persönlichen Teilnahme der Eigentümer war auch nicht aufgrund der aktuellen Pandemiesituation gerechtfertigt. Die Durchführung einer Eigentümerversammlung mit der Möglichkeit zur persönlichen Teilnahme hätte unter Beachtung von Hygieneregeln gegebenenfalls auch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen können. Die auf der streitgegenständlichen Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse hätten auch hoch später gefasst werden können. Aufgrund der Fortgeltung der Wirtschaftspläne drohte keine finanzielle Notlage.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 91 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 ZPO.