

Amtsgericht Hamburg-St. Georg

BESCHLUSS

§§ 24, 44 Abs. 1 WEG

- 1. Wird ein Wohnungseigentümer in unzulässiger Weise von der Versammlung ausgeschlossen und damit in den Kernbereich seines wohnungseigentumsrechtlichen Mitgliedschaftsrechts eingegriffen, sind die Beschlüsse zumindest anfechtbar.**
- 2. Ebenso, wie ein allgemeiner Ausschluss einzelner Eigentümer von Eigentümerversammlungen unzulässig ist, weil dem Mitglied dadurch nicht nur faktisch sein Stimmrecht genommen, sondern ihm darüber hinaus die ebenfalls in den Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte fallende Befugnis abgeschnitten wird, auf die Willensbildung der Gemeinschaft durch Rede und Gegenrede Einfluss zu nehmen, ist auch ein nur vorübergehenden Ausschluss eines Wohnungseigentümers grundsätzlich unzulässig.**

AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 29.04.2022; Az.: 980a C 30/21 WEG

Tenor:

1. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.
2. Der Streitwert wird festgesetzt auf 5.355,00 €.

Gründe:

1. Nachdem die Parteien den Rechtsstreit in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt haben, ist nach näherer Maßgabe von § 91a Abs. 1 ZPO noch über die Kosten zu entscheiden. Es entspricht nach dem bisherigen Sach- und Streitstand billigem Ermessen, der Beklagten die Kosten vollumfänglich aufzuerlegen. Diese wäre bei streitigem Fortgang des Rechtsstreits mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit unterlegen gewesen, weswegen es nach dem in § 91 Abs. 1 ZPO niedergelegten Rechtsgedanken hier der Billigkeit entspricht, ihr auch die Kosten aufzuerlegen.

a) Die Kläger sind Mitglieder der Beklagten. Mit (undatiertem) Schreiben der WEG-Verwaltung gemäß Anlage K1 wurden sämtliche Miteigentümer zur

Eigentümerversammlung am 13.08.2021 eingeladen, u.a. mit der Ankündigung von TOP 9 "Verwalterbestellung". Hintergrund war, dass die bestehende Bestellung der bisherigen Verwaltung sowie der erstmals im Jahr 2012 geschlossene, im Jahr 2017 verlängerte Verwaltervertrag (Anlage K2) zum 31.12.2021 auslaufen sollten. Neben der bisherigen Verwaltung sollte sich auf der Versammlung eine weitere (neue) Verwaltung vorstellen; über die Bestellung der einen oder anderen Verwaltung sollte abgestimmt werden.

Die Kläger blieben der Versammlung fern. Mehrere Miteigentümer ließen sich dort nach entsprechender Vollmachtenerteilung durch die bestellte WEG-Verwaltung vertreten. Für diese nahmen an der Versammlung Frau S1. E. und Herr M. D. teil; letzterer übernahm zunächst die Versammlungsleitung und die Protokollführung. Bei Aufruf des - zuvor per Mehrheitsbeschluss vorgezogenen - TOP 9 ergriff der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates, Herr S2., das Wort und gab an, den Vorsitz der Versammlung betreffend diesen TOP übernehmen zu wollen. Zur Begründung führte er an, dass die bisherig versammlungsleitende Verwaltung "befangen" sei. Ein Beschluss über den Wechsel des Vorsitzes wurde nicht gefasst. Daraufhin verwies der Vorsitzende des Beirates, der auf seiner Entscheidung beharrte, die anwesenden Vertreter der Verwaltung - die dagegen widersprachen - des Raumes, woraufhin Frau E. und Herr D. diesen verließen. Dort verweilten sie über eine Stunde, bis sie den Raum unaufgefordert wieder betraten. Eine Zusammenfassung über den zwischenzeitlichen Verlauf der Versammlung erfolgte nicht.

Sodann gelangte (nur) der Beschlussantrag zur Abstimmung, die Fa. ___ als neue Verwaltung ab dem 01.01.2022 zu bestellen. Dieser wurde mehrheitlich - mit 369.711 MEA Ja-Stimmen, 125.905 MEA Nein-Stimmen sowie 105.193 MEA Enthaltungen - angenommen.

Mit ihrer Klage vom 10.09.2021, bei Gericht per beA eingegangen am selben Tag, und ihrer Klagebegründung vom 13.10.2021 (Eingang ebenfalls per beA am selben Tag), haben die Kläger u.a. geltend gemacht, dass der Beschluss vom 13.08.2021 zu TOP 9 für ungültig zu erklären sei, weil das Beschlussverfahren formfehlerhaft durchgeführt worden sei. Teile der Wohnungseigentümer seien rechtswidrig von ihrem Recht auf Teilnahme an der Versammlung ausgeschlossen worden. Die bevollmächtigte WEG-Verwaltung bzw. deren Vertreter, die den Versammlungsraum verlassen mussten, konnten die Rechte der sie bevollmächtigenden Eigentümer nicht ausüben. Auf die Kausalität dieses Rechtsverstoßes auf das Abstimmungsergebnis komme es nicht an.

Dem Antrag, den Beschluss vom 13.08.2021 zu TOP 9 für ungültig zu erklären, ist die Beklagte entgegen getreten. Sie hat u.a. geltend gemacht, dass in der Abwesenheit von Frau E. und Herrn D. lediglich die Vorstellung der Fa. ___ stattgefunden habe. Bei der anschließenden Aussprache über die Angebote sowie der Abstimmung hätten die Vertreter der Verwaltung die Rechte der Wohnungseigentümer, die sie bevollmächtigt hatten, ausüben können. Im Übrigen sei das Abstimmungsergebnis so eindeutig, dass sich ein etwaiger Fehler nicht

ausgewirkt habe. Einer Gegenprobe für die bisherige Verwaltung habe es auch nicht bedurft.

Am 10.12.2021 fand eine weitere, durch den Verwaltungsbeirat einberufene Eigentümerversammlung statt. Auf dieser wurde mehrheitlich zunächst der Beschlussantrag, die bereits bestellte Verwalterin (Fa. ___) von ihrem Amt als WEG-Verwalterin ab dem 01.01.2022 abzurufen, angenommen. Anschließend wurde diese Kandidatin per weiterem Mehrheitsbeschluss wieder für die Zeit ab dem 01.01.2022 zur WEG-Verwaltung bestellt. Mit Schriftsatz vom 10.01.2022 - Eingang bei Gericht per beA am selben Tag - haben die Kläger ihre Klage erweitert und angekündigt zu beantragen, "die Beschlussfassungen" der Versammlung vom 10.12.2021 für ungültig zu erklären. Diesen Antrag hat das Gericht mit Beschluss vom 11.01.2022 abgetrennt und zum Gegenstand eines neuen Verfahrens gemacht (Az. 980b C 2/22 WEG). In der mündlichen Verhandlung vom 25.03.2022 hat das Gericht die Parteien darauf hingewiesen, dass die Kläger angesichts des Umstandes, dass auf der Versammlung vom 10.12.2021 der hier angefochtene Beschluss zu TOP 9 (zunächst) wieder aufgehoben worden sei, über ihr materielles wie prozessuales Begehren Klarheit schaffen müssten; es hat vorgeschlagen, die gegen den Aufhebungsbeschluss vom 10.12.2021 gerichtete Klage insoweit wieder zurückzunehmen und sodann den hiesigen Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt zu erklären. Die Kläger haben mit Schriftsatz vom 01.02.2022 in der Sache 980b C 2/22 WEG eine entsprechende Teilrücknahme ihrer Klage erklärt und mit weiterem Schriftsatz vom selben Tag den hiesigen Rechtsstreit unter Verwahrung gegen die Kostenlast für erledigt erklärt. Dem hat sich die Beklagte angeschlossen.

b) Die Anfechtungsklage wäre begründet gewesen. Ob der angefochtene Beschluss zu TOP 9 vom 13.08.2021 nichtig ist - und daher dessen Nichtigkeit (auch wegen der unterschiedlichen Auffassungen zum Streitgegenstand einer nach dem 01.12.2020 nach § 44 Abs. 1 WEG erhobenen Klage) festzustellen gewesen wäre (so etwa Gericht, ZMR 2022, 255; Zscheschack/Orthmann, in: BeckOK-BGB; Ed. 61 [01.02.2022], § 44, Rn. 6; Elzer, in: BeckOKWEG, Ed. 48 [01.03.2022], § 44, Rn. 57a ff.), kann hier offenbleiben; er wäre jedenfalls für ungültig zu erklären gewesen. Die Kläger haben mit Recht geltend gemacht, dass der in Rede stehende Beschluss unter einem durchgreifenden formellen Mangel leidet, der sich auf das Beschlussergebnis ausgewirkt hat.

Der im Zeitpunkt der Beratung des Beschlussgegenstandes von TOP 9 tätige - nicht durch einen Beschluss dazu ermächtigte - Versammlungsleiter hat durch den länger dauernden Verweis der beiden Vertreter der seinerzeit amtierenden WEG-Verwaltung aus dem Versammlungsraum die einzelnen Eigentümer, die die Verwaltung zuvor zur Ausübung ihres eigenen Stimmrechts bevollmächtigt hatten, in unzulässiger Weise von der Versammlung ausgeschlossen und damit in den Kernbereich ihres wohnungseigentumsrechtlichen Mitgliedschaftsrechts eingegriffen. Ebenso, wie ein allgemeiner Ausschluss einzelner Eigentümer von Eigentümerversammlungen unzulässig ist, weil dem Mitglied dadurch nicht nur faktisch sein Stimmrecht genommen, sondern ihm darüber hinaus die ebenfalls in den Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte fallende Befugnis abgeschnitten

wird, auf die Willensbildung der Gemeinschaft durch Rede und Gegenrede Einfluss zu nehmen, ist auch ein nur vorübergehenden Ausschluss eines Wohnungseigentümers grundsätzlich unzulässig; ein solcher Eingriff in das Teilnahmerecht ist nur statthaft, wenn auf andere Weise die geordnete Durchführung einer Versammlung nicht gewährleistet werden kann (s. Dazu nur BGH, ZWE 2011, 122, 123 = ZMR 2011, 397). Eine "Störung" der Versammlung durch die - in zulässiger Weise bevollmächtigten - Vertreter der Eigentümer (und der WEG-Verwaltung) steht hier nicht in Rede. Allein der Umstand, dass der faktisch agierende Versammlungsleiter diese Personen für "befangen" hielt, rechtfertigte nicht deren Ausschluss von der Versammlung. Insoweit kann dahin stehen, ob ein - jedenfalls zeitweiser - Ausschluss derjenigen Kandidaten, die sich auf einer Eigentümerversammlung als potentiell neu zu bestellende Verwalter vorstellen, jedenfalls dann zulässig ist, wenn sich die Gegenkandidaten vorstellen. Maßgebend ist hier aber, dass mit dem zeitweisen und länger dauernden Ausschluss der beiden Vertreter der Verwaltung gleichzeitig auch die Eigentümer, die die Verwaltung bevollmächtigt hatten, mit ausgeschlossen worden sind. Diese Doppelrolle der Vertreter der Verwaltung hat es verboten, diese von Teilnahme an der Versammlung auszuschließen, weil sie dadurch während der Dauer der "Bewerbung" der (später gewählten) Gegenkandidatin kein Rederecht für ihre Vollmachtgeber ausüben, also vor allem keinerlei Rück- oder Nachfragen stellen und mit ihren An- und Bemerkungen auf den Willensbildungsprozess der Eigentümerversammlung Einfluss nehmen konnten. Es kommt demgemäß auch nicht darauf an, ob sich dieser Fehler auf das spätere Beschlussergebnis tatsächlich im Sinne eines Kausalzusammenhangs ausgewirkt hat. Bei einem schwerwiegenden Eingriff in den Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte kommt es nicht darauf an, ob der gefasste Beschluss auch bei einer Mitwirkung des (ausgeschlossenen) Mitglieds die erforderliche Mehrheit gefunden hätte, weswegen auch unbeachtlich ist, dass ein angegriffener Beschluss mit einer großen Mehrheit zustande gekommen ist (BGH, NJW-RR 2020, 840, 842, Rn. 18 = ZMR 2020, 673).

2. Die Festsetzung des Streitwertes beruht auf § 49 GKG und folgt der Höhe des Honorars der Verwaltung, um deren Bestellung es bei dem angefochtenen Beschluss vom 13.09.2021 zu TOP 9 ging (vgl. dazu etwa nur BGH, Beschluss vom 15.03.2018 - V ZR 59/17, BeckRS 2018, 7875, Rn. 8). -