

Amtsgericht Hamburg-St. Georg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 23, 44 WEG

- 1. Der Antrag des Anfechtungsklägers, einen Beschluss für ungültig erklären zu lassen, hindert das Gericht nicht die Feststellung der Nichtigkeit.**
- 2. Die Nichtigkeit eines Beschlusses liegt bei einem Verstoß gegen das individuelle Recht eines jeden Wohnungseigentümers auf persönliche Teilnahme an einer Eigentümerversammlung, das dem Kernbereich des Wohnungseigentumsrechts zuzuordnen ist, vor.**
- 3. Das ist der Fall, wenn in der Einladung darauf hingewiesen wird, dass aufgrund der aktuellen Pandemie-Situation eine persönliche Teilnahme nicht möglich sei und "die Vertretung ausschließlich durch den Verwalter erfolgen" könne.**

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 10.12.2021; Az.: 980b C 12/21

Tenor

1. Es wird festgestellt, dass der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 11.03.2021 zu TOP 2 nichtig ist.

2. Die Gerichtskosten tragen die Kläger zu 1), 2) und 3) zu jeweils 1/6 und die Beklagte zu 1/2. Die Beklagte trägt die außergerichtlichen Kosten des Klägers zu 4) zu 10/10 und die der Kläger zu 1), 2) und 3) zu jeweils 1/6. Im Übrigen tragen die Parteien ihre außergerichtlichen Kosten jeweils selbst.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Jede Partei kann die Vollstreckung der anderen Partei durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die andere Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand:

Die Parteien streiten über die Gültigkeit eines Beschlusses einer Eigentümerversammlung.

Die Kläger zu 1) bis 4) sind Mitglieder der Beklagten. Mit Schreiben vom 16.02.2021 lud deren Verwaltung zur außerordentlichen Eigentümerversammlung am 11.03.2021 mit einer vorangehenden, "virtuell stattfindenden Informationsveranstaltung" betreffend Planung und Beauftragung "zur Durchführung der Spülung der Fußbodenheizungen, des Hydraulischen Abgleichs und des Austausches der Heizkessel inkl. Trinkwasserspeicher der Häuser D-E, F-G und H-L" einschließlich Finanzierung der mit Gesamtkosten von 400.000,00 € bezifferten Maßnahme, über die zu TOP 2 Beschluss gefasst werden sollte. In dem Schreiben heißt es u.a.: "Die außerordentliche Eigentümerversammlung findet am 11. März 2021 um 18:30 Uhr in den Büroräumen der [Verwaltung] statt. Ein persönliches Erscheinen ist aufgrund der aktuellen Pandemie-Situation nicht möglich. Die Vertretungsvollmacht ist der Verwaltung in Textform nachzuweisen. Die Vertretung kann in diesem besonderen Fall ausschließlich durch den Verwalter erfolgen." Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Anlage K1 Bezug genommen. Auf der Versammlung vom 11.03.2021 wurde - nach "Begrüßung der Miteigentümer" und Feststellung der Beschlussfähigkeit zu TOP 1 - unter TOP 2 über die o.g. Maßnahme abgestimmt; der entsprechende Beschlussantrag wurde mit 36 Zustimmungen bei 13 Ablehnungen (und keiner Enthaltung) angenommen. Wegen der weiteren Einzelheiten des Versammlungsprotokolls wird auf die Anlage K2 verwiesen.

Die Kläger zu 1) bis 4) machen geltend, dass der Beschluss vom 11.03.2021 zu TOP 2 in rechtlicher Hinsicht zu beanstanden sei, weil ihre Stimmrechte durch die Vorgabe einer ausschließlich auf die Verwaltung ausgestellten und weisungsgebundenen Vollmacht unzulässig beschränkt worden seien. Dadurch sei in den Kernbereich ihrer wohnungseigentumsrechtlichen Mitgliedschaftsrechte eingegriffen worden, weil ihnen die persönliche Teilnahme an der "Ein-Mann-Versammlung" verwehrt worden sei. Deswegen sei der dort zu TOP 2 gefasste Beschluss nichtig.

Mit ihrer Klage vom 08.04.2021, Eingang bei Gericht am selben Tag und gerichtet gegen die "übrigen Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsanlage, gemäß nachzureichender Eigentümerliste", haben die Kläger zu 1) bis 3) angekündigt zu beantragen, die "Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 11.03.2021 zu TOP 1 und 2 für ungültig zu erklären". Mit weiterem Schriftsatz vom 12.04.2021 haben die Kläger zu 1) bis 3) ihre Klage "im Wege der subjektiven Klagänderung" gegen die "Gemeinschaft der Wohnungseigentümer des Anwesens ___" gerichtet; dies erfolge "zur Klarstellung", weil sich bereits aus der eingereichten Klage durch Auslegung ergebe, dass die Klage von Beginn an gegen die Gemeinschaft und nicht gegen einzelne Eigentümer gerichtet gewesen sei. In der mündlichen Verhandlung haben die Kläger zu 1) bis 3) ihre gegen den "Beschluss" v. 11.03.2021 zu TOP 1 gerichtete Klage mit Zustimmung der Beklagten wieder zurückgenommen.

Die Kläger beantragen,

den auf der Versammlung vom 11.03.2021 zu TOP 2 gefassten Beschluss für ungültig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie macht geltend, dass schon auf der Eigentümerversammlung im Juni 2019 und auch im Anschluss die technischen Details für die Erneuerung des Heizkessels und die Durchführung des hydraulischen Abgleichs für die Häuser nebst Begleitung durch einen Sachverständigen besprochen worden seien, weswegen die Eigentümer auch für die übrigen - jetzt in Rede stehenden - Häuser im Bilde über den Gegenstand der Beschlussfassung gewesen seien; es sei schon damals absehbar gewesen, dass diese Maßnahmen entstehen würden. Ferner sei streitbehafteten Versammlung noch im Frühjahr 2021 durchgeführt worden, um einer Verschärfung der Regelungen im Hamburger Klimaschutzgesetz Sommer 2021 und - damit verbunden - höheren Investitionskosten zuvor zu kommen. Aus diesem Grunde habe sich die Verwaltung im Rahmen der damals geltenden Kontakt- und Versammlungsbeschränkungen entschlossen, eine sog. Vertreterversammlung mit vorgeschalteter virtueller Informationsveranstaltung - bei der der Sachverständige für die Fragen der Eigentümer zur Verfügung gestanden habe - durchzuführen. Dadurch sei dem Informationsbedürfnis der Eigentümer ausreichend Rechnung getragen worden, zumal den Eigentümern aus der vorangegangenen Maßnahme die technischen Details schon bekannt gewesen seien. Die Möglichkeit zur weiteren Information und zur Diskussion habe auf der Informationsveranstaltung, die etwa 1,5 Stunden gedauert und etwa eine Stunde vor der eigentlichen Versammlung geendet habe, für jeden Eigentümer bestanden. Ein etwaiger formeller Mangel des auf der Versammlung gefassten Beschlusses habe sich hier auf das Ergebnis nicht ausgewirkt.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien im Verlauf des Rechtsstreits zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Mit Beschluss vom 03.08.2021 hat das Gericht die Verfahren zum Az. 980b C 12/21 WEG und 980a C 15/21 WEG zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung miteinander verbunden.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet.

1. Soweit die Kläger zu 1), 2) und 3) ihre - im Verfahren 980b C 12/21 WEG anhängig gemachte - Klage, die gegen die "übrigen Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsanlage, gemäß nachzureichender Eigentümerliste" gerichtet war, noch vor Zustellung derselben gegen die "Gemeinschaft der Wohnungseigentümer des Anwesens ___" gerichtet haben, handelte es sich nicht lediglich um eine "vorsorgliche" Abänderung des Passivrubrums aus Gründen der "Klarstellung", sondern um eine - wenngleich zulässige - (subjektive) Klageänderung im Sinne einer teilweisen Klagerücknahme, verbunden mit einem Parteiwechsel auf Beklagtenseite. Wie das erkennende Gericht bereits entschieden hat (s. Beschl. v. 03.08.2021 - 980a C 14/21, ZMR 2021, 849 m. Anm. Agatsy), sind als Klagegegner die "übrigen Wohnungseigentümer" anzusehen, sofern der anwaltlich vertretene Kläger - wie hier - in der Klageschrift als Beklagte die "übrigen Wohnungseigentümer" unter Verweis auf eine "nachzureichende Eigentümerliste" bezeichnet; für einen formellen Wechsel auf die "Gemeinschaft der Wohnungseigentümer" kommt in einem solchen Fall - wie er vorliegend auch mit Schriftsatz vom 12.04.2021 erfolgt ist - nur ein Parteiwechsel in Betracht (so etwa auch Hogenschurz, IMR 2021, 521 [Anm. zu AG Charlottenburg, Urt. v. 16.04.2021 - 73 C 8/21]). Über die Kosten des zurückgenommenen Teils ist nach § 269 Abs. 3 S. 2 ZPO zu entscheiden.

2. Der angegriffene Beschluss der Eigentümerversammlung v. 11.03.2021 zu TOP 2 ist nichtig.

a) Einer entsprechenden Tenorierung steht nicht entgegen, dass die Kläger beantragt haben, den Beschluss "für ungültig zu erklären". Diese, mit einer Anfechtungsklage im Sinne von § 44 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 WEG zu erreichende Rechtsfolge ist wesens- und inhaltsgleich mit dem prozessualen Begehren, die Nichtigkeit eines Beschlusses mit der sog. Nichtigkeitsklage (§ 44 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 WEG) festzustellen; beide Klagearten haben einen identischen Streitgegenstand (vgl. nur BGH, NJW-RR 2018, 522, 523 Rn. 14 = ZMR 2018, 608 zu § 46 WEG a.F.) und es ist höchstrichterlich anerkannt, dass der Antrag des Anfechtungsklägers, einen Beschluss für ungültig erklären zu lassen, nicht die Feststellung der Nichtigkeit hindert (siehe etwa BGH, NJW 2015, 549, 551, Rn. 23).

b) Die Nichtigkeit des in Rede stehenden Beschlusses zu TOP 2 folgt aus einem Verstoß gegen das individuelle Recht eines jeden Wohnungseigentümers auf persönliche Teilnahme an einer Eigentümerversammlung, das dem Kernbereich des Wohnungseigentumsrechts zuzuordnen ist.

Fundamentale Schranken für Eingriffe in die Rechte der Eigentümer ergeben sich nicht nur aus den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 134, 138, 242 BGB, sondern auch aus den zum Kernbereich des Wohnungseigentumsrechts zählenden Vorschriften, wozu u.a. unentziehbare und unverzichtbare Individualrechte gehören (vgl. BGH, NJW 2019, 2083, Rn. 7 = ZMR 2019, 619). Zu diesem unantastbaren Kernbereich der Mitgliedschaft des Wohnungseigentümers zählt auch das Recht auf eine persönliche Teilnahme an einer Eigentümerversammlung (siehe etwa OLG Saarbrücken, ZMR 2004, 67; LG Karlsruhe, ZWE 2013, 36, 47; Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 23, Rn. 137; Merle, in: Bärmann, WEG, 14. Aufl. 2018, § 23, Rn. 140a). Ein dieses Mitgliedschaftsrecht einschränkender Beschluss ist nichtig (s. ausdrücklich etwa BGH, NJW 2015, 549, Rn. 15).

So liegt der Fall hier. Für die außerordentliche Eigentümerversammlung vom 11.03.2021, auf der der streitbehaftete Beschluss gefasst worden ist, ist ausweislich des Schreibens vom 16.02.2021 mit dem Zusatz eingeladen worden, dass "ein persönliches Erscheinen (...) aufgrund der aktuellen Pandemie-Situation nicht möglich" sei und dass "die Vertretung (...) in diesem besonderen Fall ausschließlich durch den Verwalter erfolgen" könne. Aus der Sicht eines verobjektivierten Empfängers in der Lage eines Wohnungseigentümers lassen diese Formulierungen einzig den Schluss darauf zu, dass eine persönliche Teilnahme an der Versammlung unmöglich war und die Ausübung des Teilhabe- und Stimmrechts "ausschließlich" durch eine Bevollmächtigung des Verwalters erfolgen konnte. Darin ist eine Ausladung der Eigentümer und ein Eingriff in den unantastbaren Kernbereich des Wohnungseigentumsrechts zu sehen (so in ähnlichen Fällen AG Lemgo, ZWE 2020, 480 = ZMR 2021, 158; AG Kassel, ZWE 2021, 136 = ZMR 2021, 73; AG Hannover, ZMR 2021, 686; AG München, ZMR 2021, 159); es handelte sich dabei nicht lediglich um eine unverbindliche Empfehlung zur Vollmachtserteilung (vgl. dazu etwa AG Marburg, ZMR 2021, 620). Ob daraufhin gefasste Beschlüsse lediglich als anfechtbar, nicht aber als nichtig anzusehen sind (so AG Augsburg, Urt. v. 30.09.2021 - 31 C 2231/20 WEG, IMR 2021, 512), ist zweifelhaft, bedarf aber hier keiner Entscheidung, weil die Kläger die Anfechtungsfrist nach § 45 S. 1 Alt. 1 WEG sämtlichst - auch die Kläger zu 1) bis 3) nach ihrem noch vor Zustellung der Klage vorgenommenen Parteiwechsel (s. dazu AG Wiesbaden, ZWE 2021, 336 = ZMR 2021, 528) - gewahrt haben.

Eine Rechtfertigung dieses Eingriffs kommt nicht in Betracht. Die Verpflichtung zur Gewährleistung des "unantastbaren" bzw. "unentziehbaren" Rechts eines jeden Eigentümers auf persönliche Teilnahme an der Versammlung gilt absolut; die Rechtfertigung einer Beeinträchtigung dieses Rechts ist von vornherein grundsätzlich ausgeschlossen. Etwas anderes ergibt sich auch nicht vor dem Hintergrund der - auch in der Einladung vom 16.02.2021 erwähnten - "aktuellen Pandemie-Situation", also den Auswirkungen der COVID19-Pandemie bzw. Corona-

Krise auf das öffentliche und privaten Leben seit Anfang des Jahres 2020 und den damit einhergehenden Beschränkungen für persönliche Kontakte aufgrund des Infektionsschutzgesetzes bzw. der Infektionsschutzverordnungen der Länder (hier: Hamburgische SARS-CoV-2-Eindämmungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung). Es mag für die Wohnungseigentümergeinschaften bzw. ihre Verwaltungen infolge dieser pandemiebedingten Beschränkungen gleichwohl das (dringende) Bedürfnis bestanden haben bzw. bestehen, interne Willensbildungen zu ermöglichen, um die ordnungsgemäße Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums - soweit diese nicht allein durch die Verwaltung im Rahmen der ihr eingeräumten Kompetenzen bewerkstelligt werden kann oder von der den Eigentümern eingeräumten Notgeschäftsführungskompetenz nach § 18 Abs. 3 WEG n.F. gedeckt ist - sicherzustellen (etwa im Hinblick auf dringende Sanierungsmaßnahmen). Der Gesetzgeber hat für die Bewältigung dieser Lage allerdings - auch für Wohnungseigentümergeinschaften - Vorschriften geschaffen, und zwar in § 6 des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie (COVMG) vom 27.03.2020 - derzeit in Kraft bis zum 31.08.2022. Darin ist - lediglich - geregelt, dass der zuletzt bestellte Verwalter i.S.d. WEG bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt bleibt (Abs. 1) und dass der zuletzt von den Wohnungseigentümern beschlossene Wirtschaftsplan bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fortgilt (Abs. 2). Keine Regelungen getroffen worden sind - anders als bei Versammlungen von Vereinen nach § 5 Abs. 2, 2a und 3 - für die Durchführung von Eigentümerversammlungen. Vor diesem Hintergrund können sich die Verwaltungen bzw. die Wohnungseigentümer im Rahmen der bestehenden Gesetze und Verordnungen zum Infektionsschutz einerseits und der wohnungseigentumsrechtlichen Grundsätze nur - und immerhin - aus dem rechtlichen "Baukasten" für die Durchführung von Eigentümerversammlungen bedienen, wie er im Wohnungseigentumsgesetz in der seit dem 01.12.2020 geltenden Fassung vorgesehen ist.

Dazu gehört neben einem Beschluss im Umlaufverfahren nach § 23 Abs. 3 WEG n.F. (der zwar eine Allstimmigkeit voraussetzt, die aber unter Umständen wegen der Treuepflicht der Wohnungseigentümer bei dringenden Beschlussgegenständen zu erreichen ist, vgl. dazu etwa nur Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021, 2021, Kap. 8, Rn. 41) insbesondere die durch § 23 Abs. 1 S. 2 WEG n.F. eingeräumte Möglichkeit, eine (teil-)virtuelle Versammlung durchzuführen, bei der die Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können, während zumindest ein Vertreter der Verwaltung die (Präsenz-)Versammlung leitet (vgl. dazu etwa Riecke, in: Skauradszun/Elzer/Hinz/Riecke, Die WEG-Reform 2020, 2021, § 6, Rn. 65 ff.). Die im Streitfall am selben Tag und kurz zuvor durchgeführte "virtuell stattfindende Informationsveranstaltung" ist aber nicht als eine solche Hybrid-Versammlung anzusehen. Es ist schon nicht ersichtlich, dass die Eigentümer zuvor einen Gestattungsbeschluss im Sinne von § 23 Abs. 1 S. 2 WEG n.F. gefasst hatten. Im Übrigen erfüllt die Trennung zwischen einer "virtuellen Informationsveranstaltung" und einer nachfolgenden "Ein-Mann-Versammlung", bei der kein Eigentümer - weder virtuell noch in Präsenz - anwesend sein darf, nicht die rechtlichen Anforderungen an eine Online-Versammlung modernen Rechts.

Eine Rechtfertigung des Eingriffs in den Kernbereich der Mitgliedschaftsrechte durch den Ausschluss des Teilnahmerechts ergibt sich hier auch nicht ausnahmsweise deswegen, weil dem Informationsbedürfnis der Eigentümer schon in früheren Versammlungen und/oder in der "virtuellen Informationsveranstaltung" am selben Tag Rechnung getragen worden ist. Eine Eigentümerversammlung erschöpft sich nicht in der bloßen Informationsverschaffung, sondern ist ihrem Wesen nach gerichtet auf gegenseitige Diskussion, Abwägung der widerstreitenden Gesichtspunkte und anschließende - unmittelbare - Abstimmung über die dazu berufenen Beschlussgegenstände.

Hinzu gekommen sein mag vorliegend ein gewisser Zeitdruck betreffend die Finanzierung der in Rede stehenden Maßnahmen, weil - wie die Beklagte geltend macht - wegen der im Sommer 2021 "drohenden" Verschärfung der Regelungen im Hamburger Klimaschutzgesetz mit höheren Investitionskosten zu rechnen gewesen wäre. Allerdings vermögen lediglich finanzielle Belange bzw. Einspareffekte (auch) keinen Eingriff in das Teilnahmerecht der Eigentümer zu rechtfertigen.

Entgegen der Meinung der Beklagten handelte es sich zudem nicht um eine rechtmäßige "Vertreterversammlung". Abseits davon, dass solche (Delegierten-)Versammlungen, bei der anstelle der einzelnen Wohnungseigentümer nur ihre Vertreter die Stimmrechte ausüben können, - wenn überhaupt - nur aufgrund einer Vereinbarung und bei Großanlagen zur Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit und Ordnung der Gemeinschaft für zulässig gehalten werden (vgl. Nachweise dazu etwa bei Merle, in: Bärmann, WEG, 14. Aufl. 2018, § 25, Rn. 93 ff.), dürfen auch bei solchen Versammlungen die Teilnahmerechte der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt werden.

3. Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 269 Abs. 3 S. 2, 92 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO. Soweit die Kläger zu 1) bis 3) ihre Klage teilweise und wirksam zurückgenommen haben (s.o.), haben sie auch die damit verbundenen Kosten des Rechtsstreits zu tragen.