

Einberufung einer Versammlung durch einen Nichtberechtigten möglich?

1. Nehmen sämtliche Eigentümer an der Versammlung teil, wird der Einberufungsmangel konkludent genehmigt.
2. Alternativangebote sind nur bei der Wiederbestellung des amtierenden Verwalters entbehrlich.

LG Hamburg, Urteil vom 22.02.2017 – 318 S 46/15, Volltext: IMRRS 2017, 1403 = BeckRS 2017, 111655

WEG §§ 24, 26

Problem/Sachverhalt

Zur Wohnungseigentümerversammlung wurde von der nicht berechtigten Verwalter-GmbH & Co. KG geladen, die dann in der Versammlung rückwirkend bestellt wurde. Mithin war diese zum Zeitpunkt der Einladung (noch) nicht als Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft bestellt. Zur (Erst-)Bestellung der Verwalter-GmbH lag nur das Angebot derselben vor.

Entscheidung

Das Landgericht bestätigt die Entscheidung des Amtsgerichts, dass ein eventuell vorliegender **Ladungsmangel geheilt** ist, da **in der Versammlung sämtliche Wohnungseigentümer anwesend** und vertreten waren und **auch abgestimmt** hatten. Eine solche „**Universalversammlung**“ kann sogar **spontan** ohne Einhaltung der zweiwöchigen Ladungsfrist stattfinden. Grundsätzlich obliegt die Einberufung der Versammlung dem amtierenden Verwalter (§ 24 Abs. 1 WEG) und bei Verhinderung oder Verweigerung dem Beiratsvorsitzenden/-vertreter (§ 24 Abs. 3 WEG) bzw. mangels Einberufung nach § 24 WEG allen Wohnungseigentümern gemeinsam. Lädt jedoch ein **Nichtberechtigter** ein und nehmen **alle Eigentümer in Kenntnis dieses Umstands rügelos** an der Versammlung teil und führen diese durch, bestehen **keine Bedenken**. Dagegen ist die Erst-Bestellung der Verwalter-GmbH für ungültig zu erklären, da keine Alternativangebote vorlagen. Unter Verweis auf die Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 01.04.2011 – V ZR 96/10, IMR 2011, 287) verweist das Landgericht darauf, dass im Grundsatz **vor der Beschlussfassung** der Versammlung über die Bestellung eines **neuen Verwalters mehrere Angebote (mindestens drei) vorliegen** müssen; etwas anderes

gilt nur bei der Wiederbestellung des amtierenden Verwalters. Da hier keine alternativen Verwalterangebote eingeholt wurden, widersprach der Beschluss über die Bestellung ordnungsgemäßer Verwaltung. Der Bestellungsbeschluss war daher für ungültig zu erklären.

Praxishinweis

Der Entscheidung ist zuzustimmen, da die Wohnungseigentümer durch die Entscheidung nicht in ihren Rechten beeinträchtigt sind. Zwar ergeben sich aus § 24 WEG strenge Formvorschriften, die jedoch bei der Teilnahme aller Eigentümer an der Versammlung (sog. „Universalversammlung“) keine Rolle mehr spielen dürften, da sämtliche Wohnungseigentümer informiert und anwesend waren und auch rügelos teilgenommen bzw. abgestimmt haben. Bezüglich der Verwalterbestellung hat sich der BGH bereits positioniert und ausgeführt, dass den Wohnungseigentümern grundsätzlich mehrere (mindestens drei) Angebote vorzulegen sind, um das Auswahlermessen ausüben zu können. Etwas anderes gilt nur bei der Wiederwahl des amtierenden Verwalters, da hier lediglich der gesetzlichen Regelung des § 26 Abs. 2 WEG genüge getan wird und kein Auswahlermessen mehr erforderlich ist.

RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,

FA für Familienrecht

Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe