

### ***Nichtöffentlichkeit der Eigentümerversammlung***

Das Landgericht München I hat mit Urteil vom 29.01.2015, Az.: 36 S 2567/14 WEG, sich mit Auswirkungen der Verstöße gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit der Eigentümerversammlung auseinandergesetzt. Im Zuge dieser Auseinandersetzung hat das Landgericht München I in vorbezeichnetem Urteil folgende Grundsätze aufgestellt.

1. Auf die Einhaltung der Nichtöffentlichkeit kann stillschweigend verzichtet werden, indem gerade der Anfechtungskläger in Kenntnis der Anwesenheit von Dritten dies nicht rügt und im Weiteren widerspruchslos an der Eigentümerversammlung teilnimmt.

2. Ein mehrheitlich gefasster Geschäftsordnungsbeschluss, der die Anwesenheit eines Dritten genehmigt, muss ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

Es ist demzufolge ein Grund für die Anwesenheit Dritter erforderlich.

Soweit ein solcher Geschäftsordnungsbeschluss nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, führt dies zwangsläufig zur Anfechtbarkeit der in der Sache gefassten Beschlüsse allein wegen des geltend gemachten formellen Fehlers.

3. Der formelle Mangel, der in der ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechenden Teilnahme eines Dritten an einer Eigentümerversammlung darstellt, ist unerheblich, wenn ausgeschlossen werden kann, dass der Beschluss auch ohne Mangel ebenso zustande gekommen wäre.

Das Landgericht München I folgt insoweit der herrschenden Meinung, wonach bei formellen Beschlussmängeln von dem Erfahrungssatz ausgegangen wird, dass ein formeller Beschlussmangel sich „ausgewirkt“ hat, dass ein Beschluss mithin auf einen formellen Mangel „beruht“. Von der Ursächlichkeit eines formellen Beschlussmangels ist solange auszugehen, bis der Erfahrungssatz erschüttert ist. An dem Nachweis, dass sich ein formeller Beschlussmangel nicht ausgewirkt hat - und die Vermutung also erschüttert ist -, sind strenge Anforderungen zu stellen. Es kommt nicht allein auf die Auswirkungen des Abstimmungsverhaltens auf das Abstimmungsergebnis, sondern auf die Möglichkeit an, in einer der Abstimmung vorausgehenden Aussprache durch überzeugende Argumente das Abstimmungsverhalten der anderen Stimmberechtigten zu beeinflussen. Im Prozess trifft die Wohnungseigentümer, die sich auf die Wirksamkeit eines Beschlusses berufen, die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass sich die

Unbeachtlichkeit des formellen Mangels feststellen lässt.

Das Landgericht erteilt ausdrücklich der Mindermeinung Kümmel, in Niederführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Auflage, § 24 Rn. 58, eine Absage, wonach der Kläger zunächst darlegen muss, inwieweit er sich durch die Anwesenheit des Dritten in seiner Meinungsbildung beeinflusst gefühlt habe.

Das Landgericht München I lässt insbesondere zur Erschütterung des vorbezeichneten Erfahrungssatzes den bloßen Vortrag der Beklagten nicht genügen, beide Personen hätten sich an der Eigentümerversammlung nicht weiter beteiligt, sondern seien nur stille Zuschauer gewesen. Es sei nicht auszuschließen, dass die Anwesenheit der fraglichen Personen Einfluss auf die Beschlussfassungen hatte.

4. Für Sie als Verwalter ist daher zu berücksichtigen, dass Sie auch zukünftig durch entsprechenden mehrheitlichen Geschäftsordnungsbeschluss die Anwesenheit Dritter genehmigen lassen können.

Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass der Geschäftsordnungsbeschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen muss, d. h. ein sachlicher Grund für die Anwesenheit Dritter besteht.

Dieser ist beispielsweise gegeben, wenn Fachleute, wie Techniker, Sachverständige oder Rechtsanwälte zur Information der Wohnungseigentümerversammlung heranziehen.

M. E. dürfte jedoch die Teilnahme dieser Fachleute an der Wohnungseigentümerversammlung nur zu den Tagesordnungspunkten möglich sein, zu denen die Fachleute entsprechend informieren. Die Teilnahme dieser Fachleute an der gesamten Wohnungseigentümerversammlung dürfte regelmäßig m. E. nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen und somit im Hinblick auf die Tagesordnungspunkte, zu denen die Information der Fachleute nicht erforderlich ist, zu einem Anfechtungsrisiko wegen des Verstoßes gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit führen. Nach den Ausführungen des Landgericht München I kann die Teilnahme der Fachleute an sie nicht betreffende Tagesordnungspunkte auch nicht im Wege eines Geschäftsordnungsbeschlusses genehmigt werden, als insoweit ein sachlicher Rechtfertigungsgrund für die Teilnahme fehlt.

Meine Empfehlung im Hinblick auf etwaige Geschäftsordnungsbeschlüsse, die die Teilnahme Dritter an der Eigentümerversammlung regeln soll, geht dahin, dass Sie den Grund der Teilnahme als Vorwort zum entsprechenden Beschluss im Protokoll festhalten.

Ihr Günther Volpers

Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht