

Beschlüsse einer Delegiertenversammlung sind rechtswidrig

In einem Rechtsstreit innerhalb einer Wohneigentumsanlage, die aus mehreren Wohnhäusern bestand, entsandten die Eigentümer für jedes Haus Vertreter in die Eigentümerversammlungen. Dies, und mehr, beurteilten Münchener Landesrichter als rechtswidrig.

Ursprünglich hatte ein Wohnungseigentümer nur einen Beschluss angefochten, der in einer Eigentümerversammlung einer aus mehreren Wohnhäusern bestehenden Wohnungseigentumsanlage gefällt worden war. Die Besonderheit des Rechtsstreits bestand jedoch in der Gemeinschaftsordnung, nach der jedes Haus 1 bis 3 Vertreter auf Eigentümerversammlungen entsandte. Die Wohnungseigentümer der einzelnen Häuser hatten die Delegierten bereits vorher bestimmt. Deren Stimmrecht sollte jedoch ruhen, wenn sie mit der Zahlung des Hausgeldes in Verzug waren oder mit dem Hausverwalter eine sachliche oder persönliche Meinungsverschiedenheit hatten.

Das Gericht entschied zugunsten des klagenden Wohnungseigentümers. Dabei stellten die Münchener Richter bereits die Beschlusszuständigkeit der Delegiertenversammlung in Frage. Laut Wohnungseigentumsgesetz (WEG) werden die eine Eigentümergemeinschaft betreffenden Beschlüsse in einer Eigentümerversammlung gefasst, zu der alle Mitglieder der Gemeinschaft Zugang haben. Zudem sollten die Delegierten in den Versammlungen auch noch eigene Entscheidungen treffen. Damit war zweifelhaft, ob der Wille der Wohnungseigentümer der jeweils vertretenen Häuser in den gefassten Beschlüssen überhaupt Ausdruck fand. Die Regelung der Gemeinschaftsordnung, dass das Stimmrecht der Delegierten in bestimmten Fällen ausgeschlossen sein sollte, stellte eine weitere rechtswidrige Verkürzung des Stimmrechts der vertretenen Wohnungseigentümer dar (LG München I, Urteil v. 09.12.10, Az. 36 S 1362/10).