Dritte auf der Eigentümerversammlung

Ihre Eigentümerversammlung ist durch den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit geprägt, daher dürfen grundsätzlich nur Eigentümer an ihr teilnehmen. Dennoch gibt es für Sie als Wohnungseigentümer Situationen an denen Sie bzw. ein Dritter ein nachvollziehbares Interesse an der Teilnahme an dieser wichtigen Versammlung hat, beispielsweise Ihr Ehepartner, der mit ihnen in der Wohnung wohnt, aber nicht Eigentümer ist oder der Käufer Ihrer Wohnung, der noch nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Die Anwesenheit solcher Personen können Sie durch einen mehrheitlichen Beschluss Ihrer Eigentümergemeinschaft genehmigen lassen (LG Itzehoe, Urteil v. 07.08.2020, Az. 29 C 31/16).

Teilnahme der Ehepartner wurde per Beschluss genehmigt

Im entschiedenen Fall ging es um verschiedene Beschlüsse, die auf der Eigentümerversammlung unter Anwesenheit einiger Nichteigentümer gefasste worden waren. Bei den Miteigentümern handelte es sich um die Ehepartner einiger Wohnungseigentümer, die die jeweilige Wohnung zusammen mit diesen bewohnten. Zu Beginn der Versammlung wurde mehrheitlich beschlossen, dass die anwesenden Nichteigentümer bleiben durften, jedoch weder ein Rede- noch ein Abstimmungsrecht hatten.

Ein Wohnungseigentümer, der gegen die Teilnahme der Nichteigentümer an der Versammlung gestimmt hatte, war hiermit nicht einverstanden. Er erhob gegen einige der gefassten Beschlüsse Anfechtungsklage. Diese begründete er unter anderem damit, dass ein Verstoß gegen den Grundsatz der Öffentlichkeit vorgelegen habe. Gegen den Beschluss, der die Teilnahme der Nichteigentümer genehmigt hatte, richtete sich die Anfechtungsklage allerdings nicht.

Genehmigung der Teilnahme Dritter ist per Beschluss möglich

Ein Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit war nicht gegeben. Zwar dürfen an einer Eigentümerversammlung grundsätzlich nur Personen teilnehmen, die entweder selbst Wohnungseigentümer sind oder diese vertreten, Dritte sind dagegen nicht teilnahmeberechtigt.
Dieser Grundsatz verfolgt das Ziel, eine durch äußere Einflüsse unberührte Willensbildung zu gewährleisten. Die Wohnungseigentümer sollen so in die Lage versetzt werden, Angelegenheiten der Gemeinschaft in Ruhe und unter sich zu erörtern.

Durch den Beschluss, der die Teilnahme der Nichteigentümer genehmigte, ist der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit jedoch wirksam abbedungen worden. Zweifelsohne kann der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit durch eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümer abbedungen werden. Nach Auffassung des Gerichts ist das aber auch durch einen mehrheitlichen Beschluss möglich. Eine Gemeinschaft von Wohnungseigentümern verfügt über eine entsprechende Beschlusskompetenz. Da der Wohnungseigentümer seine Klage nicht gegen diesen Genehmigungsbeschluss gerichtet hat, ist dieser bestandskräftig geworden und kann nun nicht mehr beanstandet werden. Es lag daher kein Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit vor.

Fazit: Die Teilnahme Dritter an Ihrer Eigentümerversammlung können Sie und die anderen Eigentümer Ihrer Gemeinschaft mehrheitlich beschließen. Sind Sie mit dieser Beschlussfassung nicht einverstanden, müssen Sie sich mit ihrer Anfechtungsklage gegen den Genehmigungsbeschluss selbst richten. Widerspricht der Genehmigungsbeschluss dem Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung, wird er durch ein gerichtliches Urteil für unwirksam erklärt. Nur unter dieser Voraussetzung liegt ein Verstoß gegen den Grundsatz der Öffentlichkeit vor, was sich auf die Anfechtbarkeit der sonstigen Beschlüsse auswirken kann. Im vorliegenden Fall dürfte die Teilnahme der Dritten aber ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen haben. Zum einen handelte es sich um die Ehepartner der Eigentümer, zum anderen hatten sie die Meinungsbildung nicht durch Wortbeiträge beeinflusst und auch nicht an der Abstimmung teilgenommen.