

ZfIR 2024, A 3

BGH: Keine Nichtigkeit der während der Corona-Pandemie in einer sog. Vertreterversammlung gefassten Beschlüsse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Der u. a. für das Wohnungseigentumsrecht zuständige V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden (**Urt. v. 8. 3. 2024 – V ZR 80/23**), dass während der Corona-Pandemie gefasste Beschlüsse einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht deshalb nichtig sind, weil die Wohnungseigentümer an der Eigentümerversammlung nur durch Erteilung einer Vollmacht an den Verwalter teilnehmen konnten. Die Frage, ob sich allein daraus ein Beschlussanfechtungsgrund ergibt, ist offengeblieben.

Die Kläger sind Mitglieder der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Deren Verwalterin lud zu einer am 24. 10. 2020 „schriftlich“ stattfindenden Eigentümerversammlung ein, verbunden mit der Aufforderung an die Wohnungseigentümer, ihr unter Verwendung beigefügter Formulare eine Vollmacht und Weisungen für die Stimmabgabe zu erteilen. Fünf von vierundzwanzig Wohnungseigentümern kamen der Aufforderung nach und bevollmächtigten die Verwalterin; die Kläger erteilten keine Vollmacht. In der Eigentümerversammlung war nur die Verwalterin anwesend. Mit Schreiben vom 24. 11. 2020 teilte die Verwalterin mit, die Wohnungseigentümer seien bei der allein von ihr abgehaltenen Versammlung aufgrund erteilter Vollmachten vertreten gewesen. Sie übermittelte zugleich ein Protokoll über die gefassten Beschlüsse.

Die Beschlussmängelklage der Kläger hat das Amtsgericht wegen Ablaufs der einmonatigen Frist für die Anfechtungsklage abgewiesen. Auf die Berufung der Kläger hat das Landgericht die Beschlüsse für nichtig erklärt. Dagegen wendet sich die Beklagte mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision.

Der BGH hat das Berufungsurteil aufgehoben und die amtsgerichtliche Entscheidung wiederhergestellt, so dass die Klage endgültig abgewiesen worden ist. Zu prüfen waren allein Nichtigkeitsgründe, weil die Kläger die einmonatige Klagefrist des § 45 Satz 1 WEG nicht gewahrt haben. Die Beschlüsse sind nicht nichtig. (*Wird ausgeführt.*) (BGH PM Nr. 054/2024 v. 8. 3. 2024)