

»» WEG-Recht«« von Massimo Füllbeck [529]

Übertragung der Versammlungsleitung möglich?

Der Verwalter führt grundsätzlich den Vorsitz in der Eigentümerversammlung und darf sich durch einen Mitarbeiter seines Geschäftsbetriebs vertreten lassen. Die Übertragung der Versammlungsleitung auf außenstehende Personen ohne Beschluss ist zwar unzulässig, führt aber nicht zur Nichtigkeit der gefassten Beschlüsse, wenn der Leiter seine Befugnis zumindest vom Verwalter ableitet und sich der Mangel nicht auf das Beschlussergebnis ausgewirkt hat.(...)

LG München I, Urteil vom 08.05.2025 - 36 S 14653/23 WEG

Der Fall:

In einer WEG sollten sanierungsbedürftige Balkon-Glasbrüstungen erneuert werden. Ein Gutachten bestätigte den Sanierungsbedarf.

In der Eigentümerversammlung vom 15.12.2022 wurde Variante 1 beschlossen sowie die Beauftragung einer Firma und des Architekten (Gesamtvolumen ca. 1,68 Mio. €; Finanzierung über Sonderumlage).

Ein Eigentümer focht die Beschlüsse an und rügte u.a.:

- unzulässige Versammlungsleitung durch einen „Moderator“ statt Verwalter,
- Unterdrückung von Wortmeldungen.

Das AG München wies die Klage ab; dagegen Berufung.

Das Problem:

Das Verwalteramt ist grundsätzlich ein höchstpersönliches Amt. Regelmäßig stellt sich daher die Frage, ob die Versammlungsleitung auch delegiert werden kann.

Die Entscheidung:

Die Berufung blieb ohne Erfolg.

Versammlungsleitung

Zwar wäre die Übertragung der Leitung auf einen außenstehenden Moderator ohne Beschluss unzulässig.

Aber: Keine Nichtigkeit, da der Leiter seine Befugnis vom Verwalter ableitete und kein Einfluss auf das Abstimmungsergebnis nachweisbar war.

Diskussion wurde im Wesentlichen ermöglicht.

Praxis-Tipp:

Wenn Mitarbeiter*innen die Versammlung führen (z. B. bei einer juristischen Person) wäre es sinnvoll, diesen Personen eine Vollmacht zur Leitung der Versammlung auszustellen.

Sollen Dritte die Versammlung leiten, sollte dies durch einen Geschäftsordnungsbeschluss gestattet werden.■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ