

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [531]

Unberechtigter Ausschluss eines Vertreters - nichtiger Beschluss?

Ein Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft wird wegen Verletzung von Mitwirkungsrechten nur dann nichtig, wenn der betroffene Eigentümer besonders schutzbedürftig und auf die Nichtigkeitsfolge zwingend angewiesen ist.

Ein bloßer unberechtigter Ausschluss eines Vertreters genügt hierfür regelmäßig nicht.

AG Herne, Urteil v. 11.11.2025
Az. 28 C 3/25

Der Fall:

Die Wohnungseigentümer beschlossen einen Vorschuss auf Grundlage des Wirtschaftsplans.

Wohnungseigentümerin K focht den Beschluss an mit der Begründung:

- Der Wirtschaftsplan sei inhaltlich fehlerhaft (Hausmeisterkosten trotz fehlendem Hausmeister).
- Zudem sei der Beschluss nichtig, da ihr Ehemann als bevollmächtigter Vertreter zu Unrecht von der Eigentümerversammlung ausgeschlossen wurde.

Das Problem:

Zentrale Rechtsfrage: Führt der unberechtigte Ausschluss eines Vertreters von der Eigentümerversammlung automatisch zur Nichtigkeit eines gefassten Beschlusses?

Die Entscheidung des Gerichts:

Der Ausschluss des Ehemanns war rechtswidrig und verletzte die Mitwirkungsrechte der K.

Dies führt jedoch nicht zur Nichtigkeit des Beschlusses.

Begründung:

- Nichtigkeit kommt nur bei besonders schwerwiegenden Verstößen in Betracht.
- Erforderlich wäre etwa ein gezielter, böswilliger Ausschluss eines Eigentümers.
- Hier lag keine besondere Schutzbedürftigkeit der K vor.
- Der Ausschluss beruhte auf negativen Erfahrungen mit dem Ehemann – nicht auf Umständen in der Person der Eigentümerin.

Folge:

Der Beschluss ist nicht nichtig, aber wegen Verletzung der Mitwirkungsrechte für ungültig zu erklären (erfolgreiche Anfechtung).

Praxis-Tipp:

Der unberechtigte Ausschluss eines Eigentümers oder seines Vertreters stellt regelmäßig einen formellen Beschlussmangel dar. Es muss sehr gute Gründe geben, einen Wohnungseigentümer*in von der Eigentümerversammlung auszuschließen.

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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