

Dr. Marcel M. Sauren, RA/StB/vBP, Aachen

Zum Nicht-Öffentlichkeitsgebot in der Eigentümerversammlung

I. Vorbemerkung

Bereits 1993 hat der BGH¹ zur Frage der Nicht-Öffentlichkeit der Eigentümerversammlung Stellung genommen. In einer vielbeachteten und häufig auch kritisierten Entscheidung² stellte der BGH den Grundsatz der Nicht-Öffentlichkeit der Versammlung fest. Man könnte meinen, dass angesichts dieser schon weit über ein Jahrzehnt zurückliegenden Entscheidung die Folgeprobleme gelöst seien. Dies ist aber gerade nicht der Fall. Im Gegenteil. Viele Fragen sind nach wie vor offen und das zentrale Problem - Minderheitsrecht oder Mehrheitsrecht - wird noch nicht einmal in den Großkommentaren angesprochen bzw. begründet. Grund genug, diese Frage zu untersuchen.

II. Ursache des Grundsatzes

Der Grundsatz der Nicht-Öffentlichkeit der Eigentümerversammlung hat seinen Hintergrund darin, dass das Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers an einem ungestörten und unbefangenen Ablauf der Versammlung geschützt werden muss. Zudem soll kein Wohnungseigentümer befürchten müssen, dass seine oder die Meinung eines anderen Wohnungseigentümers in der Öffentlichkeit ohne sein Wissen verbreitet wird und deshalb ungeschützt ist. Kein Wohnungseigentümer muss Störungen etwa durch Dritte dulden. Letztlich soll auch verhindert werden, dass durch die Einflussnahme eines oder mehrerer fremder Dritter der Versammlungsablauf gestört wird. Die Gemeinschaft soll sich eine unvorbelastete Meinung bilden können. Die Meinungsbildung innerhalb der Versammlung soll nur durch den Einfluss der Berechtigten und nicht durch außerhalb der Gemeinschaft stehende Dritte erfolgen. Die Wohnungseigentümer müssen nur die Meinungsäußerungen der anderen Eigentümer der Anlage respektieren. Andere Meinungen, seien sie abstrakt oder konkret, müssen die Wohnungseigentümer weder hören, noch berücksichtigen.

Im Extremfall könnte bei Nichtbeachtung der Nicht-Öffentlichkeit der Versammlung die Beschlussfassung und damit die Willensbildung von außen vorgenommen werden, und damit mit dem tatsächlichen Wille der Wohnungseigentümer nichts zu tun haben.

¹ NJW 1993, 1329.

² Vgl. z. B. Deckert, WE 1993, 100; Lüke, WE 1993, 260, (262); Becker, WE 1996, 50. •