

Vorsicht bei der Beschränkung des Rederechtes in einer Wohnungseigentümerversammlung – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts/Main (LG Frankfurt/Main) vom 07.06.2018, 2 – 13 S 88/17

I.

Innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft ist das zentrale Organ der Willensbildung die Eigentümerversammlung. Die Eigentümer haben im Grundsatz die wesentlichen Entscheidungen innerhalb der Wohnungseigentümerversammlung zu treffen. Die Wohnungseigentümerversammlung ist mindestens einmal im Jahr, bei Bedarf auch öfter einzuberufen. Gerade, aber nicht nur bei größeren Wohnungseigentümergeinschaften, kann je nach Beteiligung der einzelnen Eigentümer an der Versammlung eine Wohnungseigentümerversammlung zeitlich in die Länge gezogen werden. Die Entscheidung des LG zeigt aber, dass bei einer Beschränkung der Redezeit vorsichtig vorgegangen werden muss.

II.

Kläger und Beklagte bilden zusammen eine Wohnungseigentümergeinschaft. Am 06.09.2016 fand eine Eigentümerversammlung statt. Bereits in der Einladung wies die Verwaltung darauf hin, dass eine Fortsetzung der Versammlung am 08.09.2016 stattfinden, falls am 06.09.2016 die Zeit nicht ausreiche. Tatsächlich wurde die Versammlung am 06.09.2016 gegen 21:40 Uhr auf den 08.09.2016 vertagt. Der Kläger wollte am 08.09.2016 Fragen bezüglich des Tagesordnungspunktes 10 hinsichtlich der Vergabe und Finanzierung von Baumaßnahmen zum Austausch von Wasserleitungen stellen. Dies wurde ihm nicht ermöglicht, sondern vielmehr die Debatte sofort beendet und die Beschlüsse gefasst. Der Kläger griff Beschlüsse zur Vergabe und Finanzierung dieser Baumaßnahmen an, sowie zur Beschränkung der Haftung von Beiratsmitgliedern.

Das Amtsgericht hat die erhobene Anfechtungsklage abgewiesen. Dagegen war das mit der Berufung angerufene Landgericht der Auffassung, dass jedenfalls die Beschlüsse hinsichtlich der Vergabe und Finanzierung der Baumaßnahmen rechtswidrig seien. Es sei nicht in Ordnung gewesen, dass Rederecht des Klägers vollständig auszuschließen. Zunächst hätten mildere Methoden angewendet werden müssen, etwa den Kläger aufzufordern nur Fragen zu Themen zu stellen, die am 06.09.2016 noch nicht besprochen worden seien. Hinzu käme, dass die Beschlussfassung zu den Baumaßnahmen nicht präzise genug sei. Welche Arbeiten vorgenommen werden sollen, wie stark das Gemeinschaftseigentum belastet werde und was konkret Gegenstand der Arbeiten sein solle, all dies erschließe sich nicht aus dem Beschlusstext. Auch die Überlassung der abschließenden Auftragserteilung auf den Beirat sei nicht zulässig. Da der Kläger dies aber nicht innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist gerügt habe, sei dies unberücksichtigt zu lassen.

Bezüglich der Haftungsbeschränkung für die Beiratsmitglieder wies das Landgericht darauf hin, dass eine Beschränkung der Haftung auf grobe Fahrlässigkeit für einen konkret abgrenzbaren Tätigkeitsbereich regelmäßig der ordnungsgemäßen Verwaltung entspreche. Da die Fragen des Klägers in der Eigentümerversammlung sich ausdrücklich nicht auf diesen Punkt beziehen sollten, erschrecke sich der rechtswidrige Ausschluss des Rederechtes nicht auf diesen.

III.

Die Entscheidung des Landgerichts verdeutlicht mehrere wesentliche Aspekte:

1.

Wird von der Eigentümerversammlung ein Beschluss gefasst, kann dieser nicht zeitlich unbefristet angegriffen werden. Vielmehr läuft ab Beschlussfassung (und nicht etwa erst ab Bekanntwerden des

Beschlusses) eine Frist von einem Monat um die Anfechtungsklage einzulegen. Innerhalb eines weiteren Monats müssen die wesentlichen Gründe, auf welche die Anfechtungsklage gestützt werden sollen dem Gericht vorgetragen werden.

Das Gericht sah nicht nur die Beschränkung des Rederechts als rechtswidrig an, sondern auch die Übertragung auf der Auftragsvergabe auf den Beirat. Da der Kläger dies aber nicht innerhalb der Fristen vorgetragen hatte lief das Landgericht diesen Punkt außen vor. Dies unterstreicht wie wichtig es ist, rechtzeitig alle in Betracht kommenden Angriffsmittel vorzutragen.

2.

Wesentliches Organ der Willensbildung einer Eigentümergemeinschaft ist die Eigentümerversammlung. Diese hat die Entscheidungen zu treffen. Eine Verlagerung auf den Beirat oder den Verwalter ist nur in sehr engen Grenzen möglich. Hat die Gemeinschaft die Auftragsvergabe so detailliert vorbereitet, dass Beirat oder Verwalter keine eigene Entscheidung mehr treffen, sondern lediglich anhand der vorgegebenen Kriterien feststellen, auf wen die Wahl der Gemeinschaft letztendlich gefallen ist, kann eine Delegation auf Beirat oder Verwalter erfolgen. Dies setzt aber eben voraus, dass Verwalter oder Beirat so enge Entscheidungskriterien an die Hand gegeben werden, dass letztendlich nach einer gesamtheitlichen Betrachtung die Entscheidung der Gemeinschaft zuzurechnen ist.

3.

Beschlüsse müssen präzise gefasst werden. Sie müssen so präzise sein, dass ohne Zuhilfenahme sonstiger Quellen Inhalt und Umfang des Beschlusses bestimmt werden können.

4.

Schließlich muss bei der Beschränkung des Rederechtes vorsichtig vorgegangen werden. Die Eigentümerversammlung soll die wesentlichen Entscheidungen treffen. Daher ist es elementarstes Recht jeden Wohnungseigentümers in der Versammlung durch Rede und Gegenrede auf die Willensbildung der Gemeinschaft Einfluss nehmen zu können. Auch wenn gerade bei fortgeschrittener Zeit der Wunsch nach einer Beschleunigung aufkommen mag, sollte vor ergreifen extremer Maßnahmen zunächst der Versuch unternommen werden, durch mildere Mittel der Thematik Herr zu werden.

IV.

Eigentümerversammlungen sind der wesentlichste Ort, an welchem die Eigentümer die Entscheidungen für ihre Eigentümergemeinschaft treffen. Eine Delegation von Aufgaben ist nur in geringen Umfang möglich. Das Rederecht eines Wohnungseigentümers kann zwar begrenzt werden, hierbei müssen aber zunächst die mildesten Mittel angewendet werden, bevor zu drastischen Maßnahmen gegriffen werden kann.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.