

»» Wohnungseigentumsrecht «« von RA Rüdiger Fritsch [0160]

Was muss man sich als Beirat gefallen lassen?

Leider ist zu beobachten, dass Auseinandersetzungen im Kreise der Wohnungseigentümer zunehmend entgleisen. Während es guter demokratischer Tradition entspricht, dass über Sachfragen durchaus kontrovers diskutiert und auch gestritten werden darf, überschreiten manche Miteigentümer diese Grenze und gehen zu einer von den Betroffenen als persönlich diffamierend empfundenen Vorgehensweise über.

Das Amtsgericht Düsseldorf hatte sich in einer soeben veröffentlichten Entscheidung damit zu befassen, welche Form von Kritik ein Beiratsvorsitzender sich gefallen lassen muss.

AG Düsseldorf, Urt. v. 16.10.2017 – 290a C 72/17

Der Fall:

Da die Wohnungseigentümergeinschaft einen neuen WEG-Verwalter benötigt, holt der Beiratsvorsitzende B Angebote von Verwaltungsunternehmen ein. Gemeinsam mit seinen Beiratskollegen wertet er die abgegebenen Angebote aus. Schließlich stellt man den anderen Eigentümern drei als geeignet empfundene Kandidaten, A, B und C, vor. In der Eigentümerversammlung empfiehlt der Beiratsvorsitzende B den übrigen Eigentümern wärmstens den Verwalterkandidaten A, weil dieser seiner Meinung nach die beste Expertise und Professionalität aufweist, obgleich er nicht der billigste Anbieter ist. Die Eigentümerversammlung wählt daraufhin den Kandidaten A zum neuen Verwalter der Anlage.

Am Tag nach der Versammlung verschickt Eigentümer Q, der den Kandidaten B favorisierte, an alle Eigentümer eine E-Mail, in der es u.a. heißt: „Der vom

Beirat vorgeschlagene Verwalter ist zu teuer und nur aufgrund einer arglistigen Täuschung gewählt worden, weil Beirat B für diesen Verwalter Stimmung gemacht hat. Beirat B ist für mich als Eigentümer und als Beirat untragbar.“ Beirat B fühlt sich diffamiert und verlangt von Q, solche Aussagen künftig zu unterlassen.

Das Problem:

Zivil- oder strafrechtliche Unterlassungsansprüche bei Auseinandersetzungen zwischen Eigentümern werden von der Rechtsprechung selten bejaht (vgl. OLG Düsseldorf, Urt. v. 27.9.2000 – I-15 U 63/00; LG München, Urt. v. 11.2.2011 – 25 O 12665/10), denn das Recht auf freie Meinungsäußerung genießt grundrechtlichen Schutz.

Hinzu kommt, dass andere Eigentümer möglicherweise herabsetzende Äußerungen haben, wenn solches im Kreise der Eigentümer verbleibt. Selbst isoliert gesehen ehrverletzende Äußerungen müssen von dem Betroffenen hingenommen werden, wenn die erhobenen Vorwürfe in eine Auseinandersetzung in der Sache eingebettet sind (vgl. OLG Braunschweig v. 5.11.10 – 3 U 87/10, ZMR 2011, 400).

Die Entscheidung des AG Düsseldorf:

Das Amtsgericht Düsseldorf kommt zu dem Ergebnis, dass die vorliegenden Äußerungen unter den Schutz der Meinungsfreiheit fallen und deswegen keine Verletzung des Persönlichkeitsrechts des Beirats vorliegt.

Gegen eine Beleidigung des Beirats spreche der Sachbezug der Äußerungen; gegen die Verleumdung, dass hier keine (falsche) Tatsachenbehauptung vorliege. Vielmehr habe der Miteigentümer Q eine Meinung

kundgetan. Der Beirat sei „nur“ in seiner „Sozialsphäre“ betroffen. Zudem könne der Beirat im Rahmen einer Eigentümerversammlung auch seine Meinung und Bewertung vortragen.

Praxis-Tipp:

Bei der rechtlichen Geltendmachung von Widerrufs- oder Unterlassungsansprüchen gegenüber Miteigentümern ist besondere Vorsicht geboten. Schließlich bietet eine juristische, möglicherweise auch gerichtliche Auseinandersetzung dem Gegner die Möglichkeit, seine Äußerungen zu wiederholen und zu verteidigen. Mit Blick auf die grundsätzlich tolerante Einstellung der Gerichte gegenüber querulatorisch veranlagten Wohnungseigentümern ist zudem zu berücksichtigen, dass der angerichtete „Flurschaden“ noch größer wird, wenn der Gegner gerichtlich bescheinigt bekommt, dass seine Äußerungen nicht rechtswidrig waren. Hier ist eher „menschliche Größe“ gefordert. ■

Fachautor:



**Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch**

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauträgerrecht