

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [368]

Anspruch auf Aufnahme von Tagesordnungspunkten?

1. Begehrt ein Wohnungseigentümer die Aufnahme von Beschlussanträgen auf die Tagesordnung mit dem Ziel, durch seinen Antrag oder eine Vielzahl von Anträgen einen ordnungsmäßigen Ablauf der Versammlung zu gefährden oder die Versammlung ihres Zwecks zu berauben, ist sein Vorgehen rechtsmissbräuchlich.

2. Ebenso darf der in Aussicht genommene Beschluss nicht von vorneherein rechtswidrig und unter allen Umständen anfechtbar sein.

3. Liegen solche Voraussetzungen nicht vor, hat der Wohnungseigentümer ein berechtigtes Interesse daran, dass sein Anliegen auf die Tagesordnung der nächsten Eigentümerversammlung gesetzt wird.

Der Einladende (in der Regel der Verwalter) hat grundsätzlich kein Recht, den gewünschten Tagesordnungspunkt auf Notwendigkeit/Richtigkeit/Sachlichkeit zu prüfen.

LG Hamburg, Beschluss vom 13.07.2022 - 318 T 16/22

Der Fall:

Nach dem die Versicherung bei der Regulierung eines Wasserschadens nicht sämtliche Kosten übernommen hatte, beantragte ein Wohnungseigentümer die Aufnahme diverser Beschlussanträge in die Tagesordnung der nächsten Eigentümerversammlung.

Inhaltlich ging es um die Erstattung von Schadensbeträgen an ihn durch die WEG und andererseits die Verfolgung und Durchsetzung von Regressansprüchen der WEG gegen Dritte. Der Verwalter lehnte die Aufnahme der Beschlussanträge auf die

Tagesordnung ab. Daraufhin klagte der entsprechende Wohnungseigentümer.

Das Problem:

Dürfen Verwalter und Verwaltungsbeirat entscheiden, ob Tagesordnungspunkte nicht behandelt werden? Falls ja, welche Kriterien liegen dieser Entscheidung zu Grunde?

Die Entscheidung des Gerichts:

Das Gericht gab dem klagenden Wohnungseigentümer recht. Jeder Wohnungseigentümer hat einen Anspruch auf Aufnahme eines Tagesordnungspunkts inkl. Beratung und ggf. Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung.

Insbesondere wenn sachliche Gründe vorliegen, den beantragten Gegenstand zu erörtern und zum Gegenstand der Abstimmung zu machen (vgl. BGH, Urteil vom 23.02.2018 - V ZR 101/16, Rz. 62, IMRRS 2018, 0696).

Der Verwalter hat – jedenfalls aus persönlichen Gründen - kein Recht, den gewünschten Tagesordnungspunkt nicht aufzunehmen.

Das Gericht stellte fest, dass der Wohnungseigentümer ein berechtigtes Interesse daran hatte, dass sein Anliegen auf die Tagesordnung der nächsten Eigentümerversammlung gesetzt wird, um es mit den Wohnungseigentümern zu erörtern.

Praxis-Tipp:

Faustregel: „Jeder Wohnungseigentümer hat einen Anspruch auf Aufnahme von Tagesordnungspunkten, wenn dieser ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.“ (vgl. LG München I, Beschluss vom 30.08.2011 - 36 T 6199/11)■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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