

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0179]

Bezeichnung der Tagesordnungspunkte reicht auch für eng verwandte Beschlüsse aus

Die Wohnungseigentümer haben auch mit naheliegenden, mit der Bezeichnung in der Einladung eng verbundenen Beschlüssen zu rechnen.

Wird also in der Einladung die Zusammenlegung dreier Müllplätze thematisiert, ist auch mit alternativen Standorten oder deren Zusammenlegung von nur zwei Stellplätzen zu rechnen.

LG München I, Beschluss vom 07.12.2017 - 1 S 5856/17

Der Fall:

In der Tagesordnung bzw. Einladung zur Wohnungseigentümersammlung hatte die Verwaltung unter TOP 8 angekündigt und zur Diskussion gestellt:

Ob die vorhandenen drei Mülltonnenplätze entsprechend dem durch den Architekten erstellten Konzept zusammengelegt werden sollen.

Tatsächlich wurde dann beschlossen, dass nur zwei der Mülltonnenplätze zusammengelegt werden sollen, der Dritte soll hingegen bestehen bleiben und nur saniert werden (hierfür stimmten 12 von 14 Wohnungseigentümern).

Die klagende Wohnungseigentümerin war mit dem Beschluss nicht einverstanden und monierte, dass die Beschlüsse nicht im Sinne der Tagesordnung beschlossen worden sind und der dritte Müllplatz auch mit den anderen Müllplätzen zusammengelegt werden muss.

Das Problem:

Das Wohnungseigentumsgesetz regelt in § 23 Abs. 3 lediglich, dass zur Gültigkeit

eines Beschlusses der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet werden muss.

Daraus folgt, dass der Tagesordnungspunkt in der Einladung so beschrieben sein sollte, dass jeder Wohnungseigentümer verstehen kann, welcher konkrete Beschlussgegenstand zur Diskussion steht.

Es handelt sich somit stets um einen Einzelfall, den die zuständigen Gerichte entsprechend auslegen und bewerten müssen, soweit es zu einem Rechtsstreit kommt.

Die Entscheidung des LG München:

Die Klage der Wohnungseigentümerin hatte keinen Erfolg.

Das Gericht stellt fest, dass der Gegenstand des Beschlusses bei der Einberufung ausreichend bezeichnet wurde.

An die Bezeichnung eines Beschlussgegenstandes dürfen grundsätzlich keine übertriebenen Anforderungen gestellt werden.

Es ist vielmehr erforderlich und auch ausreichend, wenn die Tagesordnungspunkte und die damit geplanten Beschlüsse so genau bezeichnet werden, dass die Wohnungseigentümer verstehen und überblicken können, was in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht besprochen und beschlossen werden soll und welche Auswirkungen der Beschluss auf die Wohnungseigentümergeinschaft bzw. die Wohnungseigentümer hat.

Die Wohnungseigentümer können damit rechnen, dass auch Abwandlungen zu dem erstellten Konzept diskutiert und beschlossen oder aber auch die Zusammenlegung

ganz oder teilweise abgelehnt würden.

In diesem Zusammenhang ist darauf zu achten, dass die vom WEG geforderten Mehrheiten beachtet werden.

Praxis-Tipp:

Der BGH hatte in seiner Entscheidung vom 1.4.2011 - V ZR 96/10 darauf hingewiesen, dass die Tagesordnung so gestaltet sein muss, dass sie den Wohnungseigentümern angemessen auf die Erörterung der entsprechenden Beschlussgegenstände vorbereitet.

In Ausnahmefällen kann eine ordnungsgemäße Beschlussfassung erfordern, unabhängig von der ausreichenden Bezeichnung des Tagesordnungspunktes, der Einladung eine aussagekräftige Unterlage beizufügen, damit die Wohnungseigentümer sich inhaltlich mit dem Thema befassen können. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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