

»» Wohnungseigentumsrecht «« von RA Rüdiger Fritsch [0184]

Beschränkung des Rederechts in der Eigentümerversammlung

Der jährlichen Eigentümerversammlung sehen viele Wohnungseigentümer mit gemischten Gefühlen entgegen. Zwar wird es zu Recht als notwendig angesehen, sich im Kreise der Eigentümer auszutauschen und über notwendige Maßnahmen auch durchaus kontrovers zu diskutieren, vielfach wird es aber als störend und kontraproduktiv empfunden, wenn die Wortbeiträge einzelner Eigentümer ein tragbares Maß überschreiten.

Manch ein Wohnungseigentümer spielt sich in der Versammlung als Besserwisser oder Bedenkenträger auf, der meint, zu jedem Tagesordnungsordnungspunkt langwierige und selten ergebnisorientierte Ausführungen machen zu müssen.

So reift bei den übrigen Eigentümern vielfach die Überlegung, solchen Auswüchsen durch eine Beschränkung des Rederechts Herr werden zu wollen.

Dass dies mit einigen juristischen Fußangeln versehen ist, zeigt das Landgericht Frankfurt in einer kürzlich veröffentlichten Entscheidung auf (LG Frankfurt, Urt. v. 7.6.2018, Az.: 2-13 S 88/17).

Der Fall:

Wohnungseigentümer Q ist für seine langatmigen Wortbeiträge in der Eigentümerversammlung berüchtigt.

Da in der am 6.9. stattfindenden Eigentümerversammlung eine Vielzahl wichtiger Tagesordnungspunkte zur Beschlussfassung anstehen, Eigentümer Q aber zu jedem Beschlussgegenstand umfangreiche Ausführungen macht, muss die Beschlussfassung über etliche wichtige Punkte vertagt werden.

In der daraufhin einberufenen Fortsetzungsversammlung wiederholt sich das gleiche Spiel. Obgleich in der vorhergehenden Versammlung bereits eine

umfassende Diskussion stattfand, beantragt Q, noch einmal in eine Grundsatzdebatte einzutreten. Um endlich einmal zur Beschlussfassung zu gelangen, beschließen die übrigen Eigentümer, dass eine solche Debatte nicht stattfinden und sofort in das Abstimmungsverfahren eingetreten werden soll.

Eigentümer Q empfindet diese Vorgehensweise als unerträglich und erhebt gegen die gefassten Beschlüsse Anfechtungsklage.

Das Problem:

Das Recht auf Teilnahme an der Eigentümerversammlung besteht nicht nur aus dem Recht, in der Versammlung anwesend sein und abstimmen zu dürfen. Inbegriffen ist vielmehr auch das Recht, Redebeiträge beizusteuern, um auf die Beschlussfassung der Eigentümer Einfluss zu nehmen. Hierbei handelt es sich um ein Kernrecht eines jeden Eigentümers, welches grundsätzlich unentziehbar ist. Dem steht allerdings das Interesse der übrigen Wohnungseigentümer an einem geordneten und nicht übermäßig langen Ablauf der Eigentümerversammlung entgegen.

Wie können die übrigen Wohnungseigentümer des Problemfalls Q Herr werden, ohne dessen Rederecht zu verletzen?

Die Entscheidung des LG Frankfurt:

So jedenfalls nicht, urteilt das Landgericht Frankfurt.

Zwar ist eine Beschränkung oder Begrenzung des Rederechts in der Eigentümerversammlung mit Blick auf deren geordneten Ablauf grundsätzlich möglich. Bei jeder Beschränkung des Rederechts ist aber der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu

beachten.

So durfte dem Q das Rederecht nicht komplett entzogen werden.

Die übrigen Wohnungseigentümer hätten als „milderes“ Mittel die Möglichkeit gehabt, einen Wortbeitrag des Q zuzulassen und diesen dabei zeitlich zu begrenzen.

Da dies nicht geschehen ist, erklärt das Landgericht die gefassten Beschlüsse für ungültig.

Praxis-Tipp:

Auch bei einer bloß zeitlichen Beschränkung des Rederechts ist Vorsicht geboten. Vielfach wird zu Beginn einer Eigentümerversammlung eine zeitliche Begrenzung der Redebeiträge pro Eigentümer und Tagesordnungspunkt beschlossen. Eine solche Vorgehensweise wird vom LG Frankfurt ebenfalls als rechtlich bedenklich angesehen, da ungeachtet der Komplexität eines Themas das Rederecht beschnitten wird (LG Frankfurt, Urt. v. 6.5.2014, Az.: 2-09 S 6/13).

Zu empfehlen ist also, falls notwendig, immer eine Entscheidung über eine Begrenzung der Redezeit im Einzelfall. ■

Fachautor:



Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch

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