

»» Wohnungseigentumsrecht «« von RA Rüdiger Fritsch [0189]

Zulässigkeit einer Eigentümerversammlung in der Waschküche?

Das Wohnungseigentumsgesetz enthält keine konkreten Vorschriften darüber, wie der Ort, an dem eine Eigentümerversammlung durchgeführt wird, beschaffen sein muss.

§ 24 Abs. 1 WEG regelt nur, dass der Verwalter die Eigentümerversammlung (mindestens einmal im Jahr) einzuberufen hat. Demnach unterliegt auch die Auswahl des Versammlungsorts dem pflichtgemäßen Ermessen des Verwalters.

Klar ist, dass das Versammlungslokal bestimmte Mindestanforderungen zu erfüllen hat, die eine ordnungsmäßige Durchführung der Versammlung ermöglichen. Es muss möglichst in Objektnähe liegen, frei zugänglich (und barrierefrei) sein und insbesondere die notwendige Nicht-Öffentlichkeit der Eigentümerversammlung sicherstellen.

Ob darüber hinaus bestimmte Anforderungen an eine besondere Bequemlichkeit oder sonstige Annehmlichkeiten zu erfüllen sind, ist weitgehend offen.

In einer aktuellen Entscheidung hat das Amtsgericht Dortmund sich mit der Frage auseinandersetzen müssen, ob die Abhaltung einer Eigentümerversammlung in der Waschküche des Objekts zulässig ist (AG Dortmund, Urt. v. 27.3.2018 – 512 C 31/17).

Der Fall:

Verwalter V lädt die Wohnungseigentümer zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung in die Waschküche des Objekts ein. Dabei umfasst die Tagesordnung lediglich einige wenige Punkte.

In einer vorangegangenen Eigentümerversammlung hatte die Gemeinschaft hierzu ausdrücklich beschlossen, dass „für kurze Eigentümerversammlungen die Waschküche des Objekts genutzt werden kann“.

Wohnungseigentümer W erhebt gegen die in der Versammlung gefassten Beschlüsse die Anfechtungsklage mit der Begründung, dass er als nicht im Objekt wohnhafter Kapitalanleger erst nach etlichen Versuchen verspätet in die Waschküche gelangte und dort, wie die übrigen Anwesenden auch, in drangvoller Enge während der gesamten Versammlung habe stehen müssen.

Das Problem:

Fraglich ist, ob es dem einzelnen Wohnungseigentümer zuzumuten ist, auch während einer nur kurzen Eigentümerversammlung zu stehen. Zudem stellt sich die Frage, ob eine Waschküche überhaupt die Anforderungen erfüllt, die als Mindestvoraussetzungen für einen Versammlungsort erfüllt werden müssen.

Die Entscheidung des AG Dortmund:

Das Amtsgericht Dortmund hebt die in der Waschküchenversammlung gefassten Beschlüsse als rechtswidrig auf.

Dabei weist das AG Dortmund darauf hin, dass den Eigentümern zwar grundsätzlich ein Entscheidungsermessen darüber zusteht, wie das Versammlungslokal beschaffen ist. So kann die Entscheidung, eine Wohnungseigentümerversammlung bei kurzer Tagesordnung auch in den Räumen einer Waschküche der Gemeinschaft, insbesondere zur Vermeidung der Kosten einer Anmietung eines Versammlungsraumes, ermessensgerecht sein (so schon: OLG Düsseldorf, Beschl. v. 1.3.1993 - 3 Wx 512/92).

Unter Berücksichtigung der konkreten Situation der betroffenen Wohnungseigentümergeinschaft war im entschiedenen Fall eine Versammlung in der Waschküche aber nicht zulässig. Eine demokratischen Gepflogenheiten entsprechende Dis-

kussion beim Stehen in einem Waschkeller in drangvoller Enge, so das AG Dortmund, sei kaum denkbar.

Auch sei sicher zu stellen, dass auch für auswärtige Eigentümer, die über keinen Schlüssel zum Objekt verfügen, der Versammlungsort frei zugänglich ist und der Weg zum Versammlungsraum nicht, wie vorliegend, „in eine Art Schnitzeljagd durch Kellergänge“ ausarten dürfe.

Der zuvor gefasste Beschluss, „kurze Versammlungen“ in der Waschküche abzuhalten, ändert an diesem Ergebnis nichts, da der Beschluss mangels inhaltlicher Bestimmtheit nichtig ist.

Praxis-Tipp:

Festzustellen ist, dass sich die Komfortansprüche der Wohnungseigentümer seit der Entscheidung des OLG Düsseldorf (1993) offensichtlich geändert haben. Auch kostenbewusste Eigentümer sollten zur Vermeidung unnötiger Klagen einen externen Versammlungsraum anmieten.



Fachautor:



**Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch**

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