



»» Wohnungseigentumsrecht «« von Martin Metzger

„Bla Bla Bla..wenn nur einer auf der Versammlung spricht – der schwallende Eigentümer

„Der ungeachtet mehrfacher Abmahnung unbeirrt fortgesetzte lautstarke Redeschwall eines Versammlungsteilnehmers ist kein Grund, diesen endgültig vor der Versammlung auszuschließen. Es kommt eine temporäre Verweisung aus dem Saal in Betracht.“

AG Offenbach, Urteil vom 23.05.2016 – 320 C 9/16

Das Problem:

Die Erbbauberechtigten streiten um die Gültigkeit von Beschlüssen. Auf einer Versammlung von mehr als 600 Erbbauberechtigten wurde am 06.12.2014 u.a. über Schadenersatzforderungen gegen die Vorverwaltung beraten. Einer der späteren Kläger machte lautstarke Ausführungen zu einem früheren Tagesordnungspunkt, obwohl ihm vom Versammlungsleiter nicht das Wort erteilt worden war. Ungeachtet mehrfacher Abmahnung durch den Versammlungsleiter fuhr er damit fort. In der Folge verwies ihn der Versammlungsleiter des Saales und ließ ihn durch einen vorab hinzugezogenen, privaten Sicherheitsdienst aus dem Saal tragen. Die Kläger halten den Saalverweis für rechtswidrig und greifen einen später gefassten Beschluss an.

Das Problem:

Die Beschlussanfechtung hatte in erster Instanz schon wegen des Saalverweises einer der Kläger Erfolg. Dieser war rechtswidrig. Zwar kann ein Wohnungseigentümer von der Versammlung ausgeschlossen werden, wenn er erheblich stört. Ein solcher Ausschluss kann aber nicht präventiv und auch nur als Ultima Ratio erfolgen. Dies setzt insbesondere voraus, dass es kein milderes Mittel gibt, die

Störung zu beenden. Hierzu gehört insbesondere der nur zeitweise Ausschluss von der Versammlung. Diese Möglichkeit wurde hier nicht ergriffen, obwohl die Versammlung noch über Stunden fort dauerte. Dabei war es zu berücksichtigen, dass ein privater Sicherheitsdienst zugegen war, der bei einer nur vorgetäuschten Beruhigung hätte einschreiten können.

Praxis-Tipp:

An der Stelle fragt man sich, mit welchem Recht es einzelnen Eigentümern gestattet ist, den konstruktiven Verlauf einer Eigentümerversammlung zu stören und durch obstruktives Verhalten unnötig in die Länge zu ziehen. Wer Versammlungen mit 100 Personen und mehr leitet, weiß, dass es sich hierbei um eine anstrengende und höchste Konzentration erfordern- de Angelegenheit handelt. Kommt dann noch der querulatorisch veranlagte Eigentümer hinzu, ist der Erfolg einer Eigentümerversammlung schlicht gefährdet. Was soll die Praxis mit dem Urteil des AG Offenbach anfangen? Ein zeitweiser Ausschluss sei als erste Vorgehensweise das richtige Mittel? Wie lange? Darf man für 15 Minuten –Störung einen 5-minütigen Platzverweis erteilen? Das Urteil ist aus Praxisgründen fehlerhaft. Es lässt einen großen Interpretationsspielraum. Und berücksichtigt nicht, dass es im Interesse aller Eigentümer liegt, eine Versammlung in überschaubarer Zeit mit konstruktiven Ergebnissen zu beenden. Eine Eigentümerversammlung darf maximal 3 Stunden betragen. Nach dieser Zeit ist erfahrungsgemäß kein Raum mehr für zielgerichtetes und ergebnisorientiertes Arbeiten. Wer also über den nötigen Anstand und die geistige Reife für die Teilnahme an einer Eigentümerversammlung nicht verfügt, sollte von dieser

ausgeschlossen werden können. Dazu müssen zwei oder drei Abmahnungen reichen.

Das ist der praktische Aspekt – in der Sache gilt es, das Urteil zu berücksichtigen. Den versammlungsleitenden Kolleginnen und Kollegen sei empfohlen, zunächst einmal per Geschäftsordnungsbeschluss Redezeitbegrenzungen festzulegen. Dies dient allerdings auch nur zur Mahnung – es hat sich mir noch keine Lösung zur Durchsetzung erschlossen (Stromabschaltung beim Mikrofon?). Ein weiteres Mittel ist die Unterbrechung der Versammlung, bis wieder etwas Ruhe eingekehrt ist. Und nach drei oder mehr Stunden kann nach hier vertretener Auffassung der Gemeinschaft die Beendigung der Versammlung und die Durchführung einer weiteren, dann außerordentlichen, Versammlung, vorgeschlagen werden (mit entsprechender Beachtung der Einladungsfristen etc.). Diese Versammlung ist kostenpflichtig. Sie ist nicht durch den Verwalter verursacht sondern durch störende Miteigentümer. Dass dem Verwalter hier ein zusätzliches Entgelt (Sondervergütung für eine außerordentliche ETV) zusteht ist bedingt durch einen besonderen Verwaltungsaufwand – der ist in WEG § 21, Absatz 7 manifestiert. ■

Fachautor:



Martin Metzger

- Mitglied im Autorenteam Elzer-Fritsch-Meier, WEG 2. Aufl. 2014
- Fachreferent