

WEG: Nicht immer Anspruch auf Aufnahme eines Tagesordnungspunkts

Wohnungseigentümer haben grundsätzlich einen Anspruch gegen die Hausverwaltung, dass ein von ihnen gewünschter Tagesordnungspunkt in die Einladung für die nächste Eigentümerversammlung aufgenommen wird. Der Anspruch ist jedoch ausgeschlossen, wenn die Ladungsfrist gemäß § 24 Abs. 4 WEG nicht mehr eingehalten wird oder das Thema nicht ausreichend dringlich ist.

Im strittigen Fall hatte sich ein Hausverwalter geweigert, dem Wunsch eines Wohnungseigentümers zu folgen und Probleme mit der Heizungsanlage in die Einladung zur nächsten Eigentümerversammlung aufzunehmen. Der Eigentümer versuchte deshalb mittels einer einstweiligen Verfügung den gewünschten Tagesordnungspunkt auf die Tagesordnung zu setzen. Dennoch wurde die Versammlung zwischenzeitlich durchgeführt, ohne Behandlung des gewünschten Themas. Daraufhin beantragte der Wohnungseigentümer bei Gericht, den Verwalter zu verpflichten, auf eigene Kosten unverzüglich eine neue außerordentliche Eigentümerversammlung einzuberufen. Dort sollten dann die Probleme mit der defekten Heizungsanlage besprochen werden.

Das Gericht kam zu dem Ergebnis, dass der Anspruch des Wohnungseigentümers nicht durchsetzbar war. Zwar hat ein Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Aufnahme eines Tagesordnungspunkts gemäß § 24 Abs. 4 WEG, wenn dessen Behandlung ordnungsgemäßer Verhandlung entspricht. Etwas anderes gilt indes, wenn die Ladungsfrist des § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG nicht mehr gewahrt werden kann. Zudem fehlte es im entschiedenen Rechtsstreit an einer besonderen Dringlichkeit und es waren zunächst schwierige technische Fragen zu klären.

Der Antrag auf Einberufung einer erneuten außerordentlichen Eigentümerversammlung hatte ebenfalls keinen Erfolg. Dieser wäre nur dann zulässig gewesen, wenn die sofortige Erfüllung des Anspruchs so dringend erforderlich gewesen wäre, dass eine ordentliche Eigentümerversammlung nicht abgewartet werden konnte, etwa weil ein irreparabler Schaden drohte. Im hier entschiedenen Rechtsstreit war das jedoch nicht der Fall (LG München I, Urteil v. 16.05.11, Az. 1 S 5166/11).