

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [458]

Redezeiten in der Eigentümerversammlung?

Eine generelle Beschränkung der Redezeit in der Eigentümerversammlung auf drei Minuten entspricht zumindest dann nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn keine Ausnahme für schwierige oder umfangreiche Tagesordnungspunkte vorgesehen wird.

AG Schwarzenbek Urt. v. 28.6.2023
2 C 385/22, IMR 2024, 297

Der Fall:

Die Parteien streiten unter anderem über die Wirksamkeit der in der Wohnungseigentümerversammlung der Beklagten vom 7.7.2022 gefassten Beschlüsse.

Zu TOP 3 wurde beschlossen:

„Die Redezeit je Tagesordnungspunkt beträgt je Teilnehmer maximal drei Minuten. Die Redezeiten sind ggf. zu begrenzen und ggf. zu protokollieren.“

Der Kläger wendet sich zunächst mit der Beschlussanfechtungsklage gegen diesen Beschluss und ist hierzu der Ansicht, dass eine pauschale Beschränkung der Redezeit auf maximal drei Minuten unverhältnismäßig und rechtswidrig sei.

Das Problem:

Wie können Wortbeiträge in der Eigentümerversammlung zeitlich begrenzt werden?

Die Entscheidung des Gerichts:

Da der Beschluss nur eine Redezeitbegrenzung für die konkrete Versammlung vorsah, handelt es sich bei der Regelung um einen Geschäftsordnungsbeschluss.

Ein solcher Geschäftsordnungsbeschluss

ist nicht separat anfechtbar. Aber aufgrund des gestellten Hilfsantrags ist die Rechtswidrigkeit der beschlossenen Regelung festzustellen.

Die pauschale Begrenzung der Redezeit auf drei Minuten ist rechtswidrig. Ob grundsätzlich eine Beschränkung auf drei Minuten noch ordnungsgemäß ist, kann dahinstehen.

Zumindest widerspricht die Regelung deswegen ordnungsgemäßer Verwaltung, da sie generell und ohne jede Ausnahme gilt.

Der Bedeutung einzelner Tagesordnungspunkte kann eine Regelung nur dann gerecht werden, wenn der Beschluss selbst schon Ausnahmen für schwierige und/oder umfangreiche Themenkomplexe vorsieht. Ansonsten wird eine unverhältnismäßige Beschränkung des Rederechts vorgenommen, die auch nicht durch das Interesse der Eigentümer an einer zügigen und effektiven Durchführung der Eigentümerversammlung gerechtfertigt ist.

Praxis-Tipp:

Ein abstrakter Beschluss zur Redezeitbeschränkung ist in der Praxis schwierig, denn es muss stets die einzelne Versammlung bzw. Komplexität der jeweiligen Tagesordnungspunkte berücksichtigt werden.

Besser wäre daher für jeden Tagesordnungspunkt eine Prüfung vorzunehmen, sofern überhaupt absehbar ist, dass eine Redezeitbeschränkung erforderlich wird. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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