

# **Amtsgericht Potsdam**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

§§ 23, 24 WEG

- 1. Beschlüsse, die gefasst werden sollen müssen im Rahmen der Einladung ausreichend bezeichnet werden.**
- 2. Wurde in der Einladung zu einem Tagesordnungspunkt eine allgemeine Aussprache angekündigt, können zu diesem Tagesordnungspunkt keine Beschlüsse gefasst werden**

AG Potsdam, Urteil vom 14.02.2018; Az.: 31 C 44/18

#### **Tenor:**

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
4. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 Prozent des jeweils zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht zuvor die Beklagten Sicherheit in derselben Höhe leisten.
5. Streitwert 600,00 €.

#### **Tatbestand:**

Die Parteien sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft.

Auf Anregung des Klägers lud der Verwalter zur Wohnungseigentümerversammlung am 04.07.2018 unter Nennung des Tagesordnungspunkts 10. Insoweit heißt der Tagesordnungspunkt 10 "Transparenz und Publizität in der Eigentümergeinschaft zur Gewährleistung der Rechte aller Miteigentümer auf der Grundlage der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung der Eigentümergeinschaft."

Unter Tagesordnungspunkt 11 war eine allgemeine Aussprache vorgesehen. Die Eigentümer beschlossen, Tagesordnungspunkt 10 abzusetzen. Hiergegen wendet sich der Kläger. Er meint, da er von anderen Wohnungseigentümergeinschaften eingeleiteten Strafverfahren ausgesetzt gewesen sei, auch nutzten Wohnungseigentümer, insbesondere im Erdgeschoss gelegene Einheiten die ihm als Sondernutzungsrecht zugewiesenen Freiflächen nach eigenem Gutdünken, sei der Tagesordnungspunkt für eine ordnungsgemäße Verwaltung unerlässlich gewesen sei.

Da es sich um einen Antrag inhaltlicher Art gehandelt habe, sei nicht allein ein Beschluss der Geschäftsordnung berührt gewesen, weswegen eine Anfechtung möglich sei. Durch die Absetzung sei eine nicht hinnehmbare Umgehung seines Antragsrechts erfolgt.

Der Kläger beantragt,

den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 04.07.2018, Tagesordnungspunkt 10 von der Tagesordnung der Wohnungseigentümerversammlung am 04.07.2018 abzusetzen, wird für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie sind der Auffassung, die Klage sei unzulässig, da es sich bereits nicht um ein Tagesordnungspunkt gehandelt habe, der eine inhaltliche Regelung vorgesehen habe. Wenn der Kläger konkrete Überschreitungen von Sondernutzungsrechten geltend machen wolle, hätte er hier zu einem konkreten Beschlussantrag aufnehmen lassen müssen. Letztlich habe sich der Geschäftsordnungsbeschluss mit Ablauf der Versammlung erledigt.

#### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist zulässig, jedoch unbegründet.

Insbesondere handelt es sich nicht allein um einen Tagesordnungsbeschluss ohne jeglichen Inhalt, der sich durch die Versammlung erledigt hätte. Insbesondere betraf der Tagesordnungspunkt nicht allein die Wahl eines Protokollführers oder ähnlichen, was bereits abgeschlossen ist. Vielmehr moniert der Kläger gerade, dass keine Regelung zur Nutzung von Sondereigentum und Unterlassen von unberechtigten Strafanzeigen getroffen wurden.

In der Sache ist die Klage jedoch unbegründet. Denn tatsächlich ergibt sich aus dem Antrag zum Tagesordnungspunkt 10 nicht, dass der Kläger insoweit Regelungen hatte treffen wollen. Er hatte allein angegeben, es soll eine allgemeine Aussprache stattfinden, bei der zu Transparenz und Publizität in der Eigentümergemeinschaft gesprochen werden solle, um Rechte aller Miteigentümer zu gewährleisten. Die Formulierung dieses Tagesordnungspunktes ist derart schwammig und unklar, dass eine Regelung insoweit im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung nicht möglich war. So müssen Beschlüsse, die gefasst werden sollen im Rahmen einer Einladung ausreichend bezeichnet werden, dies war insoweit bereits nicht der Fall. Im Übrigen wäre es dem Kläger möglich gewesen, unter Tagesordnungspunkt 11 - Allgemeine Aussprache - Stellung zu nehmen, was ihn bedrückt, und wo er sich einen anderen Umgang miteinander wünscht.

Dass die Rechte aller Miteigentümer auf Grundlage der Teilungserklärung zu gewährleisten sind, ergibt sich bereits aufgrund der Teilungserklärung und rechtlicher Vorschriften. Insoweit bedarf es grundsätzlich keines Beschlusses.

Die prozessuale Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO.