

Außerhalb festgelegter Zeitspanne bedarf Eigentümerversammlung eines ausreichenden Vorlaufs

Die Teilungserklärung einer Eigentümergemeinschaft sah vor, dass die jährliche Eigentümerversammlung jeweils im ersten Quartal eines jeden Jahres einberufen werden sollte. Im Jahr 2012 lud der Verwalter erst im August zur Versammlung ein. Ein verhinderter, nicht anwesender Wohnungseigentümer reichte eine Anfechtungsklage gegen sämtliche Beschlüsse ein.

Das zuständige Gericht entschied das Anfechtungsverfahren zu Gunsten des anfechtenden Wohnungseigentümers. Die Versammlung war zur Unzeit einberufen worden. Im Wohnungseigentumsgesetz ist zwar nicht geregelt, wann genau eine jährliche Eigentümerversammlung stattfinden soll.

Der Zeitpunkt bestimmt sich nach dem Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung. In der verfahrensgegenständlichen Teilungserklärung hatte die Eigentümergemeinschaft jedoch bestimmt, dass die jährliche Eigentümerversammlung im ersten Quartal eines jeden Jahres stattfinden sollte.

Da die Verwaltung von diesem Grundsatz abwich, mussten bei der Terminierung die Interessen der Mitglieder der Eigentümergemeinschaft beachtet werden. Es musste gewährleistet sein, dass möglichst alle Wohnungseigentümer an der Versammlung teilnehmen konnten. Deshalb war die Verwaltung gehalten, mit genügend Vorlauf zu der Versammlung zu laden.

Die Mindestvorgabe von zwei Wochen des § 24 Abs. 4 WEG war in diesem Fall zu kurz bemessen. Mit einer solch kurzfristigen Anberaumung einer Eigentümerversammlung außerhalb des in der Teilungserklärung vorgesehenen Zeitraums mussten die Mitglieder der Gemeinschaft nicht rechnen (LG Karlsruhe, Urteil v. 25.10.13, Az. 11 S 16/13).