

Eigentümerversammlungen sollen in der Regel nicht in der Ferienzeit stattfinden

In der Teilungserklärung einer Eigentümergemeinschaft war bestimmt, dass für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung einer Eigentümerversammlung die Absendung der Einladung genügt.

Der Verwalter sollte wenigstens einmal im Jahr im Laufe des ersten Kalendervierteljahres eine Versammlung der Eigentümer einberufen.

Mit einem Schreiben von Anfang August 2012 hatte der Verwalter zu einer Eigentümerversammlung am 21. August 2012 geladen. Zu diesem Zeitpunkt waren Sommerferien.

Ein Wohnungseigentümer reichte eine Anfechtungsklage gegen die auf der Versammlung gefassten Beschlüsse ein. Die gesetzliche Zwei-Wochen-Frist für eine Ladung zu Eigentümerversammlungen sei nicht eingehalten worden.

Zudem sei er zum Zeitpunkt der Eigentümerversammlung im Urlaub gewesen und habe deshalb nicht an der Versammlung teilnehmen können. Außerdem sei nach der Teilungserklärung eine Eigentümerversammlung im ersten Quartal durchzuführen.

Die Anfechtungsklage war erfolgreich. Die Beschlüsse waren allerdings nicht schon deshalb für ungültig zu erklären, weil der Kläger die Einladung nicht innerhalb der Frist von zwei Wochen gemäß § 24 Absatz 4 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) erhalten hatte.

Denn die Teilungserklärung enthielt eine zulässige Regelung gemäß § 10 Absatz 2 WEG, dass für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung einer Eigentümerversammlung die Absendung der Einladung genügt.

Unstreitig wurde hier die Einladung Anfang August 2012 versendet worden, so dass die Zwei-Wochen-Frist gewahrt wurde. Auf den tatsächlichen Zugang beim klagenden Wohnungseigentümer kam es nicht an. Die Versammlung wurde jedoch zur Unzeit einberufen.

Das Wohnungseigentumsrecht enthält zwar keine ausdrückliche Regelung darüber, zu welchem Zeitpunkt eine Versammlung von Wohnungseigentümern stattfinden soll. Der Verwalter durfte die Versammlung aber nicht so kurzfristig innerhalb der Schulferien ansetzen.

Ausgehend von dem Grundgedanken, dass der Zeitpunkt einer Versammlung nicht die Teilnahme von Wohnungseigentümern vereiteln darf, kann die Anberaumung einer Versammlung in der Ferienzeit, die typische Reisezeit ist, zumindest nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, wenn sie mit ausreichendem Vorlauf angekündigt worden ist.

Die Mindestvorgabe des § 24 Absatz 2 WEG von zwei Wochen reicht hier nicht aus, weil in der Ferienzeit nicht sichergestellt ist, dass die Mitglieder einer

Eigentümergeinschaft rechtzeitig von der Versammlung erfahren.

Zwei Wochen genügen keinesfalls. Etwas anderes kann nur gelten, wenn es sich um eine Angelegenheit von besonderer Dringlichkeit handelt.

Allerdings sind bei einem Verstoß gegen das Gebot der rechtzeitigen Anberaumung einer Eigentümerversammlung, die gefassten Beschlüsse nicht in jedem Fall anfechtbar. Der Fehler muss sich auf das Ergebnis der Beschlussfassung ausgewirkt haben (LG Karlsruhe, Urteil v. 25.10.13, Az. 11 S 16/13).