

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0260]

Eigentümerversammlung an einem Pfingstmontag?

Eine Eigentümerversammlung kann am Abend des Pfingstmontags stattfinden.

LG Frankfurt am Main vom 17.12.2019
Az. 2-13 S 129/18

Der Fall:

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft.

Am 20.5.2017 lud die Verwalterin zu einer Eigentümerversammlung auf den 5.6.2017 (Pfingstmontag) um 19.00 Uhr ein.

Auf der Versammlung wurden – soweit für den Rechtsstreit von Interesse – zu TOP 3 die Verwalterin erneut gewählt, zu TOP 4 und 5 wurden Beschlüsse über Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan gefasst.

Die Kläger haben die Beschlüsse angefochten. Unter anderem wurde vorgebracht, dass eine Ladung zur Eigentümerversammlung auf einen Pfingstmontag für unzulässig gehalten wird (Unzeit!).

Das Problem:

Der Zeitpunkt der Eigentümerversammlung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben.

In der Praxis gibt es daher zahlreiche Problemfälle zu dieser umstrittenen Frage.

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Anfechtung der Kläger hatte allerdings aus anderen Gründen Erfolg.

Zur Frage, ob eine Eigentümerversammlung an einem Pfingstmontag stattfinden kann,

äußerte sich das Gericht wie folgt:

Ebenso hält die Kammer eine Ladung auf den Abend des Pfingstmontags nicht für unzulässig.

Insoweit scheiden Sonntage und kirchliche Feiertage nicht grundsätzlich für Wohnungseigentümerversammlungen aus, soweit auf Kirchenbesucher Rücksicht genommen wird (Niedenführ, WEG, § 24 Rn. 29 mwN), dies ist bei einem Termin um 19.00 Uhr der Fall.

Jedenfalls am Pfingstmontag kann, wenn die Eigentümerstruktur nicht Besonderheiten aufweist, auch davon ausgegangen werden, dass Wochenendausflüge beendet sind und die Teilnahme an einer Versammlung zumutbar ist. (ZWE 2020, 199 Rn. 12, beck-online).

Praxis-Tipp:

Auch das LG München (Schlussurteil v. 28. 6. 2012 – 36 S 17241/11) hat bereits entschieden, dass die Einberufung einer Eigentümerversammlung in den Pfingstferien nicht ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht.

Soweit die WEG keine Vereinbarung über den Zeitpunkt der Eigentümerversammlung getroffen hat, hat der Einberufende – in der Regel der Verwalter – diesen nach pflichtgemäßem Ermessen unter Abwägung der Belange aller Wohnungseigentümer, auch eigener Belange, zu bestimmen.

Die Zeit muss verkehrsüblich und zumutbar sein, um möglichst allen Wohnungseigentümern die Teilnahme zu ermöglichen und nicht zu erschweren,

denn das Recht auf Teilnahme an einer Eigentümerversammlung gehört zum unverzichtbaren Kernbereich der Mitgliedschaft eines Wohnungseigentümers (Bärman/Merle, 14. Aufl. 2018, WEG § 24 Rn. 54a).

Fazit: Es gibt keine konkrete Regel!

Nach hier vertretener Auffassung ist die gesamte Rechtsprechung zu diesem Thema derart uneinheitlich, dass keiner der Beteiligten mehr überblicken kann, was jetzt geht und was nicht.

Es wäre sinnvoll, wenn der Gesetzgeber klare Leitlinien in das Gesetz integrieren würde.

Vorschlag:

Wie bei jedem anderen Dienstleister (z.B. Notar, Arzt etc.) auch, soll die Eigentümerversammlung in den üblichen Geschäftszeiten stattfinden, nämlich Montag bis Freitag zwischen 8 und 17 Uhr. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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