

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0273]

Einladung Eigentümerversammlung - Bis wann muss Abrechnung vorliegen?

Die Jahresabrechnung muss (mindestens) acht Tage vor der Beschlussfassung den Eigentümern vorliegen.

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 05.03.2020
Az. 2-13 S 65/19

Der Fall:

Der klagende Eigentümer ist Mitglied einer WEG.

In dem Einladungsschreiben zur Eigentümerversammlung wurde unter TOP 4 die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2017 angekündigt und darauf hingewiesen, dass die Abrechnung zeitnah übersandt wird.

Der klagende Eigentümer hatte die Abrechnung acht Tage vor der Versammlung erhalten und vertritt die Auffassung, dass der Prüfzeitraum nicht ausreichend war.

Das Problem:

Gemäß § 24 Abs. 2 WEG beträgt die Frist zur Einberufung, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens zwei Wochen.

Zur Gültigkeit eines Beschlusses ist ferner darauf zu achten, dass der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet ist. Wann entsprechende Anlagen zur Tagesordnung den Eigentümern vorliegen müssen, ist gesetzlich nicht geregelt, aber immer wieder Streitthema in der Praxis.

Die Entscheidung des Gerichts:

Das Landgericht bestätigt die Entscheidung des Amtsgerichtes und vertritt die Auffassung, dass die Übersendung der Abrechnung noch zeitnah war. Insbesondere führt das Gericht aus, dass für die Übersendung der Unterlagen nicht die Frist des § 24 Abs. 4 WEG maßgeblich ist.

Hier wird nur die Einberufung geregelt, wohingegen gem. § 23 Abs. 2 WEG erforderlich ist, dass die anstehenden Beschlüsse bezeichnet werden.

Beide Vorschriften sollen sicherstellen, dass sich die Eigentümer auf die Beschlussfassung ausreichend vorbereiten können.

Die Voraussetzungen einer schlagwortartige Bezeichnung lagen hier vor und reichen auch aus (BGH, Urteil vom 13.01.2012 - V ZR 129/11).

Von den vorbeschriebenen Voraussetzungen ist allerdings die Frage zu trennen, wann einem Wohnungseigentümer Unterlagen vorliegen müssen, um sich hinreichend auf die Eigentümerversammlung vorzubereiten.

Im vorliegenden Fall hat das Gericht einen Zeitraum von acht Tagen, in welchem sich auch noch ein Wochenende befand, zur Prüfung der Abrechnung für ausreichend angesehen, da diese (nur) aus sieben Seiten bestand und überschaubar war.

Praxis-Tipp:

Der BGH hat in einem anderen Verfahren (IMR 2020, 243) entschieden, dass den Eigentümern innerhalb der Einladungsfrist des § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG mindestens die Eckdaten von Angeboten (hier: Verwalterbestellung) vorliegen müssen. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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