

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0287]

Versammlungszeitpunkt als Beschlussmangel?

Der Beginn einer Eigentümerversammlung sollte regelmäßig werktags nicht vor 17 Uhr liegen. Ein Verstoß gegen diesen Grundsatz führt jedoch selbst dann, wenn ein Eigentümer aufgrund der früheren Terminierung der Versammlung an dieser nicht teilnehmen konnte, zur Anfechtbarkeit der gefassten Beschlüsse.

LG Stuttgart, Beschl. v. 23.4.2020
Az. 19 S 23/20

Der Fall:

Am 14.2.2019 fand um 16 Uhr eine Wohnungseigentümerversammlung statt. Der Kläger ficht einen auf dieser Wohnungseigentümerversammlung unter TOP 1 gefassten Beschluss an. Der vorgenannte Beschluss wurde mit 21 Ja-Stimmen angenommen.

Der Kläger begründete seine Anfechtung unter anderem damit, dass die Wohnungseigentümerversammlung zu früh einberufen wurde und er persönlich nicht an dieser Wohnungseigentümerversammlung teilnehmen konnte.

Das Problem:

Betrachtet man die gesamte Rechtsprechung in Deutschland, fällt stets auf, dass diese durchweg nicht einheitlich ist. Klar ist, eine Wohnungseigentümerversammlung darf nicht zur Unzeit stattfinden. Aber was ist eine Unzeit?

Zieht man die heutigen Lebensgewohnheiten oder unterschiedlichen Arbeitszeiten heran, gibt es eigentlich keine Unzeit mehr. Bei mehreren Wohnungseigentümern ist es unmöglich, einen Zeitpunkt festzulegen, der allen Wohnungseigentümern passt.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der Kläger hatte mit seiner Anfechtung keinen Erfolg, obwohl die Wohnungseigentümerversammlung vor 17 Uhr stattfand.

Hierbei ist dem Kläger zuzugeben, dass die Zeit einer Eigentümerversammlung verkehrsüblich und zumutbar sein muss. Die Wahl des Zeitpunkts darf keine ungebührliche Erschwerung für die Eigentümer bewirken, wobei gesetzliche Vorgaben nicht vorhanden sind.

Der Beginn einer Eigentümerversammlung sollte daher regelmäßig werktags nicht vor 17 Uhr liegen. Weiter sollte vermieden werden, dass ein Wohnungseigentümer Urlaub nehmen muss, um an der Versammlung teilzunehmen. Es gilt insoweit der Grundsatz des Minderheitenschutzes, weshalb es nicht darauf ankommt, dass die Mehrzahl der Eigentümer zu dem gewählten Zeitpunkt zur Versammlung erscheinen kann. Bei Nichteinhaltung sind die Beschlüsse allerdings nicht nichtig, sondern möglicherweise nur anfechtbar.

Dieser Umstand allein führt jedoch noch nicht zur Begründetheit der Anfechtungsklage. Vielmehr muss hinzukommen, dass sich dieser Einberufungsmangel auch kausal auf die Beschlussfassung ausgewirkt hat oder dass die Nichtursächlichkeit des Mangels jedenfalls nicht ausgeschlossen werden kann. Steht hingegen fest, dass der betreffende Beschluss auch bei Beachtung sämtlicher Formvorschriften genauso gefasst worden wäre, wie es hier der Fall war, so ist die Anfechtung unbegründet.

Praxis-Tipp:

Das LG Stuttgart wies darauf hin, dass der Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung zukommt noch die Fortbildung

des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordern, so dass die Revision zum BGH nicht zugelassen wurde. Dies kann nach hier vertretener Auffassung nicht nachvollzogen werden.

Fakt ist, dass der Verwalter es nicht allen Wohnungseigentümern recht machen kann. Es wird immer Wohnungseigentümer geben, die an dem Termin der Wohnungseigentümerversammlung persönlich nicht erscheinen können.

Positiv ist, dass das LG Stuttgart den Beschluss nicht aufgehoben hat, da es im vorliegenden Fall für das Abstimmungsergebnis unerheblich war, ob der Kläger an der Wohnungseigentümerversammlung teilgenommen hat oder nicht. Auf diesen Umstand sollte man sich allerdings nicht stets verlassen. Es wird sicherlich immer eine Frage des Einzelfalls bleiben, ob eine Eigentümerversammlung zur Unzeit eingeladen wurde. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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