

**Das interessiert Sie!  
Neues im August 2016**

## ***EINBERUFUNG EINER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG WÄHREND TYPISCHER REISEZEIT***

Die derzeitigen Sommerferien geben Veranlassung sich mit der Frage auseinanderzusetzen, ob eine Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung in der typischen Reisezeit ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Hierzu gibt es in Literatur und Rechtsprechung unterschiedliche Ansichten.

So vertritt Jenßen, WEG, 4. Auflage, Rd.Nr. 101 zu § 24 WEG, die Auffassung, dass, soweit zu den Wohnungseigentümern Eltern mit schulpflichtigen Kindern gehören, die Einberufung in den Schulferien unzumutbar sein kann. Jedenfalls soll es ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen, wenn die Ladung in diesem Falle ohne ausreichenden Vorlauf erfolgt, weil es sich um eine typische Reisezeit handelt und die Wohnungseigentümer sich auf einen derartigen Termin besonders einrichten müssen.

Kommen die Wohnungseigentümer als Kapitalanleger hingegen überwiegend aus anderen Bundesländern, sind die Schulferien des Belegenheitsbundeslandes nicht maßgeblich.

Ist die Behandlung von Punkten dringlich, stehen Ferien einer Einberufung ebenfalls nicht entgegen.

Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, 13. Auflage, Rd.Nr. 54c zu § 24 WEG, vertritt die Auffassung, dass die Anberaumung einer Wohnungseigentümerversammlung innerhalb einer typischen Reisezeit (Ferienzeit) nur ausnahmsweise ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen soll, nämlich wenn sichergestellt ist (etwa durch Befragung), dass die Wohnungseigentümer daran teilnehmen oder sich zumutbar vertreten lassen können, wenn es sich um eine Angelegenheit von besonderer Dringlichkeit handelt oder sofern die Zusammensetzung der konkreten Wohnungseigentümergeinschaft nicht dagegen spricht.

Auch wenn zu einer Wohnungseigentümerversammlung mit langer Vorlaufzeit eingeladen wurde, dürfte eine Anberaumung innerhalb einer typischen Reisezeit in der Regel nicht zulässig sein.

Die Ferienzeit ist nämlich für Wohnungseigentümer mit und ohne schulpflichtige Kinder aus vielen Gründen (Lehrerberuf eines Wohnungseigentümers / Partners, Kinder im Kindergarten, verpflichtender Urlaub wegen Absprache etc.) typische Urlaubszeit, sodass die Anberaumung einer Wohnungseigentümerversammlung in diesem Zeitraum das Teilnahmerecht eines Wohnungseigentümers vereiteln könnte.

Hingegen vertritt Timme, WEG, 2. Auflage, Rd.Nr. 76 zu § 24 WEG, die Auffassung, dass die allgemeine Ferienzeit keinen Hinderungsgrund darstellt, eine Versammlung gerade in dieser Zeit einzuberufen.

Timme verweist insoweit auf eine Entscheidung des BayObLG, NZM 2002, 794.

Es soll hier nur dann etwas anderes gelten, wenn dem Einberufenden bekannt ist, dass überwiegend Eigentümer mit schulpflichtigen Kindern vorhanden sind.

Diese Auffassung vertritt auch Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Auflage, Rd.Nr. 29 zu § 24 WEG, jedoch mit dem Zusatz, dass Versammlungen während der Schulferien mit großzügig bemessener Frist einberufen werden sollen.

Riecke/Schmid, WEG, 4. Auflage, Rd.Nr. 24 zu § 24 WEG, vertritt die Auffassung, dass jedenfalls die Schulferien im gesamten Bundesgebiet in der Regel keinen Grund darstellen, von einem ins Auge gefassten Versammlungsdatum abzusehen.

Man wird hinzunehmen haben, dass es allgemeine Schulferien in Deutschland nicht gibt. Dadurch, dass in vielen Gemeinschaften Wohnungseigentümer in verschiedenen Bundesländern wohnen und die Ferien regelmäßig um ein bis zwei Wochen variieren, verbleibe angesichts der Gesamtferienzeit pro Jahr ebenfalls zu wenig zeitlicher Spielraum für Versammlungen.

Das LG Karlsruhe hat mit Urteil vom 25.10.13, Aktenzeichen 11 S 16/13, entschieden, dass die Einberufung einer Versammlung der Wohnungseigentümer in der typischen Reisezeit nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen soll, wenn sie mit ausreichendem Vorlauf angekündigt worden ist. Die Einhaltung der Mindestvorgabe von zwei Wochen gemäß § 24 IV 2 WEG soll daher regelmäßig nicht genügen.

Diese Auffassung des LG Karlsruhe führte zur Anfechtung der auf der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse.

Diese Entscheidung erscheint mir in mehrfacher Hinsicht problematisch.

Aus der Entscheidung ergibt sich bereits nicht, was das Gericht unter „typischer Reisezeit“ versteht.

Abgestellt wurde vorliegend insoweit nach dem Sachverhalt auf die Sommerferien desjenigen Bundeslandes, in dem die WEG gelegen ist.

Es stellt sich jedoch ausgehend von vorbezeichneten Kommentarmeinungen bereits die Frage, ob nicht auch auf die Belange der Eigentümer Rücksicht zu nehmen ist, die aus einem anderen Bundesland stammen und daher zu einem anderen Zeitpunkt Schulferien haben.

Ferner kann ich nicht nachvollziehen, was sich bei Verlängerung der Einladungsfrist hinsichtlich der Teilnahmemöglichkeit ändert. In der Regel werden Urlaube weit vorher, häufig über ein Jahr vorher, gebucht. Diesem Umstand kann die Einladungsfrist bereits nicht Rechnung tragen.

Letztendlich bestärkt mich dieser Umstand darin, dass, in Ermangelung anderweitiger gesetzlicher oder vereinbarter Vorgaben (z. B. Gemeinschaftsordnung) Eigentümerversammlungen mit der üblichen Ladungsfrist auch in den Schulferien stattfinden dürfen.

Ich neige der letztgenannten Auffassung zu, wonach grundsätzlich Schulferien keinen Grund darstellen, von der Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung abzusehen.

Insoweit teile ich die Auffassung des letztgenannten Kommentars, dass anderweitig auch unter Berücksichtigung von Feiertagen sowie des Zeitraums zwischen dem 24. und 31.12. (und in Bayern sogar bis 06.01.) der Zeitraum für die Durchführung von Versammlungen sich auf maximal ein halbes Jahr beschränkt.

Wie Sie jedoch vorbezeichneten Ausführungen entnehmen können, ist bei der Terminierung einer Wohnungseigentümerversammlung während der Schulferien Vorsicht geboten.

Aufgrund der insoweit unterschiedlichen Rechtsprechung und Kommentarmeinung sollte ein Verwalter vorsichtshalber von der Einberufung in den Schulferien absehen, es sei denn, es handelt sich um eine dringende, unaufschiebbare Angelegenheit.

Ihr Günther Volpers

Fachanwalt für Miet- und WEG Recht