

Praktische Fragen des Wohnungseigentums

Müller / Fichtner

7., vollständig neubearbeitete Auflage 2022
ISBN 978-3-406-75697-9
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein

umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

- Enthält die Ladung nur das Stichwort „**Wohngelderhöhung**“, geht es in der Versammlung aber in der Sache darum, lediglich die Voranschusspflicht eines Teileigentümers zu erhöhen, reicht die Bezeichnung in der Ladung nicht aus.¹³⁰
- Die Ankündigung „**Beschluss** über den **Wirtschaftsplan**“ und die Tatsache, dass der der Ladung beigefügte Entwurf des Wirtschaftsplans für die **Hausmeisterkosten** einen höheren Kostenansatz vorsieht als im Vorjahr, genügen der Vorschrift des § 23 Abs. 2 WEG insoweit nicht, als die Eigentümer dann in der Versammlung eine Erhöhung der Stundenvergütung des Hausmeisters beschließen.¹³¹ Die Ankündigung „**Beschluss über die monatlichen Vorschüsse**“ für einen abgelaufenen Zeitraum ermöglicht auch eine Beschlussfassung über die **Fortgeltung** der bisherigen Vorschüsse.¹³²
- Häufig wird ein ganzer Komplex zu einer einzelnen Kernfrage in der Versammlung erörtert und beschlossen. Man denke etwa an eine komplizierte **Flachdachsanierung**, die zunächst die Erholung eines **Sachverständigengutachtens** notwendig macht, um den Sanierungsweg bestimmen zu können, die die Erstellung von **Leistungsverzeichnissen** und die Einholung von Angeboten voraussetzt, bei der die Überwachung durch einen Architekten notwendig, bei der schließlich das Prozedere der Auftragserteilung zu berücksichtigen ist. Oder man denke an die Durchsetzung von **Ansprüchen** wegen Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum gegenüber dem Bauträger. Es wäre verfehlt, alle zu beschließenden Detailpunkte in die Tagesordnung aufzunehmen. Ausreichend ist es, Folgendes anzukündigen: „Beratung und Beschlussfassung über die gemeinschaftliche außergerichtliche und ggf. gerichtliche Durchsetzung von Ansprüchen der Erwerber wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum gegenüber dem Bauträger einschließlich technischer Überprüfung und Festlegung der Finanzierung“.¹³³
- Die nach § 24 Abs. 5 WEG mögliche **Wahl eines anderen Versammlungsleiters** als des Verwalters in der Versammlung muss nicht angekündigt werden.¹³⁴
- Ist eine **Sonderumlage** angekündigt, ohne dass Zweck und Höhe genannt sind, genügt dies nicht den Anforderungen.¹³⁵
- „**Änderung der Hausordnung**“ genügt nicht, wenn eine einzelne Bestimmung der Hausordnung geändert werden soll.¹³⁶
- Unter dem Tagesordnungspunkt „**Verschiedenes**“ oder „**Sonstiges**“ können **grundsätzlich keinerlei Beschlüsse** gefasst werden, entgegen obergerichtlicher Rechtsprechung¹³⁷ streng genommen nicht einmal zu Angelegenheiten von untergeordneter Bedeutung. In Praxis dürften jedoch gegen Beschlüsse von geringer Bedeutung keine Einwände bestehen, weil sie mangels Anfechtung Gültigkeit behalten oder weil nach den Kriterien der Rechtsprechung die Ursächlichkeit des Ladungsmangels nicht feststeht.¹³⁸

¹³⁰ BayObLG Rpfleger 1978, 445.

¹³¹ BayObLG WE 1990, 27; ZWE 2001, 68 = NJW-RR 2001, 374: „Wirtschaftsplan“ ermöglicht Erhöhung der Instandhaltungsrücklage; s. aber WE 1996, 234.

¹³² Vgl. KG WM 1990, 367: Beschluss über den Wirtschaftsplan für einen bereits abgelaufenen Zeitraum ermöglicht auch eine Beschlussfassung über die Fortgeltung des Wirtschaftsplans.

¹³³ OLG Celle 7.2.2003 – 4 W 208/02 – zur Balkonsanierung.

¹³⁴ Bärman/Merle WEG § 24 Rn. 58.

¹³⁵ KG ZWE 2000, 40 = NZM 2000, 286.

¹³⁶ OLG Köln DWE 1988, 24.

¹³⁷ BayObLG WE 1991, 227; WE 1992, 229; erneut ZMR 1998, 154 mAnm Müller; OLG Düsseldorf ZMR 1997, 91 = DWE 1997, 40 = WE 1997, 145; OLG Hamm NJW-RR 1993, 468; WE 1993, 111; OLG Köln ZMR 1998, 372 = WE 1998, 192 (Verwalter wird aufgefordert, gegen einzelne Wohnungseigentümer etwas durchzusetzen, wozu diese ohnehin verpflichtet sind); so auch Riecke/Schmid/Drabek WEG § § 23 Rn. 32.

¹³⁸ BayObLG WE 1993, 169.

- Der Tagesordnungspunkt „**Verschiedenes**“ in der Einberufung ist jedenfalls keine genügende Bezeichnung für eine Beschlussfassung über die Verwendung eines gemeinschaftlichen Tischtennisraums als Geräteraum.¹³⁹ Etwas anderes gilt natürlich dann, wenn unter „Verschiedenes“ einzelne Beschlussgegenstände so bezeichnet sind, dass dies den Anforderungen des § 23 Abs. 2 WEG entspricht.¹⁴⁰
- 139 Neben der hinreichend bestimmten Bezeichnung des Beschlussgegenstandes in der Tagesordnung gemäß § 23 Abs. 2 WEG müssen den Wohnungseigentümern auch **alle für die Entscheidung notwendigen Informationen** schon mit der Ladung zur Verfügung gestellt werden, damit sie sich entsprechend vorbereiten können und eine ausreichende Entscheidungsgrundlage haben.¹⁴¹ Ein **Verstoß** hiergegen führt zwar **nicht zu einem formellen Ladungsfehler** wegen Verstoßes gegen § 23 Abs. 2 WEG, kann aber einen **materiellen Beschlussfehler wegen Ermessensausübung auf unzureichender Entscheidungsgrundlage** begründen.
- 140 Daher ist es in bestimmten Einzelfällen erforderlich, dass den Wohnungseigentümern **neben der hinreichenden Bezeichnung** in der Tagesordnung **zusätzliche Informationen oder Unterlagen** (zB Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Angebote für Erhaltungsmaßnahmen oder auch bauliche Veränderungen, Preisspiegel, Sachverständigengutachten, Stellungnahmen von Rechtsanwälten) zu einem Beschlussgegenstand **bereits mit der Ladung zur Verfügung** gestellt werden. Werden bei der Ankündigung der **Verwalterbestellung** nicht zugleich bereits die Verwalterangebote der Ladung als Anlage beigefügt, müssen in der Ladung zumindest die Namen der Kandidaten sowie die wesentlichen Eckdaten ihrer Angebote angegeben werden, damit die Wohnungseigentümer zur Vorbereitung auf die Versammlung selbst Erkundigungen einholen und sich von den Kandidaten einen Eindruck verschaffen können.¹⁴²
- 141 Wird **erst in der Versammlung** von einem Wohnungseigentümer **beantragt**, einen **weiteren Beschlussantrag auf die Tagesordnung** zu setzen, kann diesem Geschäftsordnungsantrag zur Erweiterung der Tagesordnung **regelmäßig nicht stattgegeben** werden, um die Interessen der abwesenden Eigentümer zu schützen, die keinerlei Kenntnis von dem neuen Tagesordnungspunkt haben und daher auch nicht meiner Beschlussfassung hierzu rechnen müssen. **Nur** in einer **Voll- oder Universalversammlung** (Anwesenheit sämtlicher Wohnungseigentümer) kann einstimmig eine entsprechende Abänderung bzw. Ergänzung der Tagesordnung durch Geschäftsordnungsbeschluss erfolgen und dadurch ausnahmsweise auf die Einhaltung von § 23 Abs. 2 WEG verzichtet werden. Das BayObLG¹⁴³ macht allerdings zur Voraussetzung für einen Verzicht durch schlüssiges Verhalten, dass alle Wohnungseigentümer den Inhalt der Vorschrift des § 23 Abs. 2 WEG kennen. Lässt sich allerdings ein persönlich abwesender Wohnungseigentümer in einer solchen Universalversammlung durch einen bevollmächtigten Dritten vertreten, kann ein derartiger Geschäftsordnungsbeschluss schon nicht mehr gefasst werden, weil die Stimmrechtsvollmacht dieses Eigentümers in der Regel nur auf die in der Tagesordnung angekündigten Beschlussgegenstände beschränkt ist.¹⁴⁴
- 142 Jeder Eigentümer kann beim Verwalter als primär zuständigem Organ der Gemeinschaft die **Aufnahme von Beschlussgegenständen in die Tagesordnung der nächsten**

¹³⁹ BayObLG WE 1986, 72.

¹⁴⁰ BayObLG WM 1999, 231.

¹⁴¹ LG Hamburg 11.9.2019 – 318 S 75/18, ZWE 2020, 389.

¹⁴² BGH 24.1.2020 – V ZR 110/19, ZWE 2020, 284; 13.1.2012 – V ZR 129/11, ZWE 2012, 125.

¹⁴³ BayObLG NJW-RR 1987, 1463 = DWE 1988, 34 = WE 1988, 67; s. a. ZMR 1997, 93 = WE 1997, 268 (Heilung eines Ladungsmangels, wenn alle anwesend waren und mitgestimmt haben); s. a. OLG Celle OLGZ 2004, 600.

¹⁴⁴ OLG München NZM 2005, 825; OLG Hamm NJW-RR 1993, 468.

Versammlung beantragen, wenn **sachliche Gründe** dafür sprechen, den Punkt in der Versammlung zu erörtern und darüber abzustimmen.¹⁴⁵ Sein Antragsrecht beruht auf seinem individuellen Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung gemäß § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG.

Der **Verwalter** hat hier als primär zuständiges Organ der Gemeinschaft **in Ausübung seines pflichtgemäßen Ermessens** zu entscheiden, ob der von einem Wohnungseigentümer beantragte weitere Tagesordnungspunkt im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung in die Tagesordnung aufgenommen werden kann oder gar muss.¹⁴⁶ Der Verwalter hat dabei aber nur formelle Gesichtspunkte wie zB die Einhaltung der Ladungsfrist oder die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer zu prüfen. Eine inhaltliche Bewertung des beantragten Gegenstandes steht ihm nur sehr eingeschränkt zu. Er darf aber die **Aufnahme von Anträgen ausnahmsweise ablehnen**, wenn sie auf Grund ihres Gegenstands oder ihrer Vielzahl einen ordnungsgemäßen Ablauf der Versammlung gefährden und daher nach § 242 BGB **offensichtlich rechtsmissbräuchlich** sind (zB Anträge, die in der letzten Versammlung bereits mit großer Mehrheit abgelehnt wurden, ohne dass jetzt auch nur ansatzweise neue Gesichtspunkte aufgezeigt werden, oder die zu einem offensichtlich rechtswidrigen Beschluss führen würden).¹⁴⁷

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist zur **Aufnahme eines Tagesordnungspunktes** auf Antrag eines einzelnen Wohnungseigentümers in der anstehenden Versammlung zudem nur verpflichtet, wenn die **Ergänzung der Tagesordnung noch innerhalb der Frist des § 24 Abs. 4 S. 2 den Wohnungseigentümern zugehen** kann oder, falls dies nicht möglich ist, ausnahmsweise auf die Einhaltung dieser Frist wegen Dringlichkeit verzichtet werden kann.¹⁴⁸ Der Verwalter hat den beantragten Tagesordnungspunkt anderenfalls aber für die nächste stattfindende Eigentümerversammlung als Beschlussgegenstand zu berücksichtigen.

Weigert sich der Verwalter pflichtwidrig, einen Gegenstand auf Antrag eines Wohnungseigentümers in die Tagesordnung aufzunehmen, kann dieser Eigentümer jetzt **Klage gegen die Gemeinschaft auf Aufnahme in die Tagesordnung** erheben.¹⁴⁹ Der Wohnungseigentümer kann in dringenden Fällen auch den Erlass einer einstweiligen Verfügung gegen die Gemeinschaft wegen der Aufnahme des Tagesordnungspunktes beantragen, wenn er auf die sofortige Erfüllung des geltend gemachten Anspruchs so dringend angewiesen ist, dass er ein ordentliches Hauptsacheverfahren nicht abwarten könnte, ohne unverhältnismäßig großen, gar irreparablen Schaden zu erleiden.¹⁵⁰

Im Fall der pflichtwidrigen Nichtaufnahme eines Tagesordnungspunktes durch den Verwalter kann auch der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats, dessen Stellvertreter oder ein hierzu durch Beschluss ermächtigter Wohnungseigentümer in **analoger Anwendung von § 24 Abs. 3 WEG** die Tagesordnung statt des Verwalters entsprechend gestalten.¹⁵¹

Die Ladung zur Versammlung der Wohnungseigentümer muss regelmäßig **nicht auf eine Vertretungsmöglichkeit oder einen Stimmrechtsausschluss hinweisen**. Erfolgt ein derartiger Hinweis jedoch, muss die Regelung aber inhaltlich zutreffend wiedergegeben

¹⁴⁵ OLG Frankfurt a. M. – 20 W 103/01, ZMR 2004, 288.

¹⁴⁶ OLG Frankfurt a. M. 18.8.2008 – 20 W 426/05, ZWE 2009, 43; BayObLG 12.7.2001 – 2Z BR 139/00, ZWE 2001, 538; LG München I 16.5.2011 – 1 S 5166/11, ZWE 2011, 377.

¹⁴⁷ BayObLG 12.7.2001 – 2Z BR 139/00, ZWE 2001, 538; OLG Frankfurt a. M. – 20 W 103/01, ZMR 2004, 288; Hügel Wohnungseigentum/Elzer § 12 Rn. 59.

¹⁴⁸ LG München I 16.5.2011 – 1 S 5166/11, ZWE 2011, 377.

¹⁴⁹ Zum alten Recht (Klage gegen den Verwalter): LG München I 16.5.2011 – 1 S 5166/11, ZWE 2011, 377; OLG Frankfurt a. M. 18.8.2008 – 20 W 426/05, ZWE 2009, 43.

¹⁵⁰ LG München I 16.5.2011 – 1 S 5166/11, ZWE 2011, 377.

¹⁵¹ OLG Frankfurt a. M. 18.8.2008 – 20 W 426/05, ZWE 2009, 43; OLG Düsseldorf 6.9.1985 – 3 W 145/85, NJW-RR 1986, 96.

werden. Daher liegt ein Ladungsmangel zB vor, wenn die Einberufung nach dem Empfängerhorizont entgegen der Gemeinschaftsordnung so zu verstehen ist, dass nur Mitglieder des Verwaltungsbeirats mit der Vertretung in der Eigentümerversammlung bevollmächtigt werden dürfen.¹⁵²

c) Durchführung der Versammlung

- 148 aa) **Versammlungsort und Versammlungsstätte.** Für die die **Auswahl des Versammlungsorts und Versammlungsstätte** durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gibt es **keine gesetzlichen Vorgaben**. Sie obliegt daher grundsätzlich dem jeweils zur Einberufung berufenen Organ der Gemeinschaft¹⁵³, primär also dem Verwalter.
- 149 Die **Ordnungsmäßigkeit der Auswahl** ist jeweils am **Grundsatz der Zumutbarkeit**¹⁵⁴ zu messen. Sie hat auf einer Abwägung sämtlicher Interessen aller Teilnehmer, sofern sie für den Einberufenden mit zumutbarem Aufwand zu ermitteln sind, zu beruhen. Der **Verwalter** als primär für die Einberufung zuständiges Organ der Gemeinschaft hat vorrangig die Interessen der Wohnungseigentümer zu wahren, muss **eigene Belange** also **regelmäßig zurückstellen** und darf den Versammlungsort daher nicht nur deshalb auswählen, weil er für ihn günstig ist.¹⁵⁵
- 150 Die Wohnungseigentümer können gemäß § 19 Abs. 1 WEG **Vereinbarungen über den Versammlungsort und die Versammlungsstätte** treffen, etwa dass die Versammlungen am Sitz des Verwalters stattzufinden haben.¹⁵⁶
- 151 Soweit keine solchen Vereinbarungen bestehen, können die Wohnungseigentümer gemäß § 19 Abs. 1 WEG im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung auch **generelle Regelungen oder Regelungen für den Einzelfall** hinsichtlich des **Versammlungsorts** und die **Versammlungsstätte** durch **Beschluss** treffen¹⁵⁷, um das Auswahlermessens des Einberufungsberechtigten sachgerecht zu binden.¹⁵⁸ So kann in einer vorherigen Versammlung beschlossen werden, dass für „kurze Versammlungen“ die Waschküche als Versammlungsort dienen soll.¹⁵⁹ Der Beschluss ist im Falle der Anfechtung durch einen Wohnungseigentümer seinerseits auf die pflichtgemäße Ausübung des der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eingeräumten Ermessens, was Versammlungsort und die Versammlungsstätte anbelangt, zu prüfen.
- 152 Ebenso wie die Auswahl des Versammlungsortes der zur Einberufung zuständigen Person obliegt, kann auch die **Verlegung des Versammlungsortes** nur durch den jeweils Einberufungsberechtigten erfolgen.¹⁶⁰
- 153 Der **Ort der Versammlung** muss **nicht in der Wohnanlage selbst** liegen. Gibt es in der Wohnanlage aber einen geeigneten Raum für eine Versammlung, wird es ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, diesen Raum auch als Versammlungsort zu wählen.

¹⁵² LG München I 4.11.2021 – 36 S 14711/20 WEG, ZWE 2022, 170.

¹⁵³ BGH 10.6.2011 – V ZR 222/10, ZWE 2011, 354; OLG Köln 6.1.2006 – 16 Wx 188/05, NZM 2006, 227.

¹⁵⁴ BGH 7.3.2002 – V ZB 24/01, NJW 2002, 1647.

¹⁵⁵ Staudinger/Häublein WEG § 24 Rn. 136.

¹⁵⁶ OLG Celle 17.11.1997 – 4 W 198-97, NZM 1998, 822.

¹⁵⁷ Hügel/Elzer WEG § 24 Rn. 17; aA Staudinger/Häublein WEG § 24 Rn.

¹⁵⁸ Vgl. BGH 21.10.2014 – II ZR 330/13, NZM 2015, 222 zu § 125 Abs. 5 AktG: Die Bestimmung eines Versammlungsorts in der Satzung muss eine sachgerechte, am Teilnahmeinteresse der Aktionäre ausgerichtete Vorgabe enthalten, die das Ermessen des Einberufungsberechtigten bindet.

¹⁵⁹ AG Dortmund 27.3.2018 – 512 C 31/17, ZMR 2018, 540; nachfolgend LG Dortmund 23.11.2018 – 17 S 83/18, NJW-RR 2019, 208.

¹⁶⁰ BGH 10.6.2011 – V ZR 222/10, ZWE 2011, 354.

Auswärtige Wohnungseigentümer müssen die Anreise an den Ort der Wohnanlage in Kauf nehmen, nicht aber diejenigen Wohnungseigentümer, die am Ort oder in der unmittelbaren Nähe wohnen.¹⁶¹ Ansonsten sollte der **Ort der Versammlung** nach Möglichkeit aber einen **räumlichen Bezug zum Objekt** haben¹⁶² und verkehrsmäßig zu erreichen sein¹⁶³, muss aber in einer größeren Gemeinde **nicht zwingend im selben Stadtteil** liegen.¹⁶⁴ 154

Die Versammlung der Wohnungseigentümer muss auch nicht stets zwingend in der politischen Gemeinde durchgeführt werden, in der sich die Wohnanlage befindet.¹⁶⁵ Es kann im Einzelfall Gründe geben, als Versammlungsort die Gemeinde zu wählen, in der die Mehrheit der Wohnungseigentümer lebt, oder eine Gemeinde, die für die überall in Deutschland wohnenden Wohnungseigentümer gut verkehrsmäßig auch mit Flugzeug oder Bahn zu erreichen ist (z. B. in Hamburg für eine Wohnanlage mit Ferienwohnungen auf der Nordseeinsel Sylt). 155

Die **Versammlungsstätte** muss einen **störungsfreien Ablauf gewährleisten**, den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen und akzeptabel sein. Sie muss von der Größe her die Teilnahme aller Wohnungseigentümer oder zumindest die Teilnahme der Zahl der nach den Erfahrungen der Vorjahre üblicherweise erscheinenden Wohnungseigentümer zulassen. Der **Grundsatz der Nichtöffentlichkeit** muss gewahrt werden können (zB in einem abgeschlossenen Nebenraum einer Gaststätte, nicht aber im allgemeinen Gastraum¹⁶⁶). Die Versammlungsstätte muss sämtlichen Wohnungseigentümern auch in zumutbarer Weise Platz bieten, was in der Regel einen Sitzplatz erfordert.¹⁶⁷ 156

Auf Behinderungen einzelner Wohnungseigentümer ist bei der Wahl eines **barrierefreien Versammlungsraums** Rücksicht zu nehmen. Der Verwalter übt daher bei der Wahl der Versammlungsstätte seinen Ermessenspielraum pflichtwidrig aus, wenn die Versammlung bewusst an einen Ort gelegt wird, den ein Wohnungseigentümer gerade aus Gesundheitsgründen nicht aufsuchen kann.¹⁶⁸ 157

bb) Zeitpunkt der Versammlung. Das WEG enthält auch **keine ausdrückliche gesetzliche Regelung** darüber, **zu welchem Zeitpunkt eine Versammlung** der Wohnungseigentümer **stattfinden** soll. Insbesondere ist der genaue Zeitpunkt der gemäß § 24 Abs. 1 WEG zumindest jährlich von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer einzuberufenden Versammlung nicht gesetzlich vorgegeben.¹⁶⁹ 158

Der **Verwalter** als gemäß § 24 Abs. 1, Abs. 2 WEG **primär zuständiges Organ der Gemeinschaft** der Wohnungseigentümer für die Einberufung der Versammlung, aber auch subsidiär **gemäß § 24 Abs. 3 WEG zur Einberufung berechnigte Personen** können daher in pflichtgemäßer Ausübung ihres diesbezüglichen Ermessens¹⁷⁰ eine Versammlung grundsätzlich **zu jeder Zeit** (aber nicht zur **Unzeit**) einberufen, soweit die Wohnungseigentümer hierzu keine allgemeinen Vorgaben gemäß § 19 Abs. 1 WEG **vereinbart** haben, etwa über bestimmte Zeiträume für die Versammlung.¹⁷¹ 159

¹⁶¹ OLG Köln 12.9.1990 – 16 Wx 101/90, NJW-RR 1991, 725.

¹⁶² OLG Köln 6.1.2006 – 16 Wx 188/05, NZM 2006, 227; 12.9.1990 – 16 Wx 101/90, NJW-RR 1991, 725.

¹⁶³ BGH 7.3.2002 – V ZB 24/01, NJW 2002, 1647.

¹⁶⁴ BGH 7.3.2002 – V ZB 24/01, NJW 2002, 1647.

¹⁶⁵ OLG Frankfurt DWE 1984, 126.

¹⁶⁶ OLG Frankfurt a. M. 7.4.1995 – 20 W 16/95, NJW 1995, 3395.

¹⁶⁷ Staudinger/Häublein WEG § 24 Rn. 134.

¹⁶⁸ OLG Köln 3.12.2003 16 Wx 216/03, ZMR 2004, 299.

¹⁶⁹ BayObLG 20.2.2003 – 2Z BR 1/03, ZWE 2003, 387.

¹⁷⁰ LG Berlin 5.2.2013 – 85 S 31/12 WEG, ZWE 2013, 458.

¹⁷¹ LG Karlsruhe 25.10.2013 – 11 S 16/13, ZWE 2014, 93.

- 160 **Vereinbart** werden kann von den Wohnungseigentümern etwa, dass die Versammlung bis zum 31. Mai eines Jahres oder spätestens im 2. Quartal des Kalenderjahres abzuhalten ist.¹⁷²
- 161 Soweit keine solchen Vereinbarungen bestehen, können die Wohnungseigentümer gemäß § 19 Abs. 1 WEG im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung auch **generelle Regelungen** oder **Regelungen für den Einzelfall** hinsichtlich der **Versammlungszeit** durch **Beschluss** treffen¹⁷³, um das **Auswahlermessen** des Einberufungsberechtigten sachgerecht zu binden. Ein solcher Beschluss ist im Falle der Anfechtung durch einen Wohnungseigentümer seinerseits auf die pflichtgemäße Ausübung des der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eingeräumten Ermessens, was den Zeitpunkt der Versammlung anbelangt, zu prüfen.
- 162 Bei der Terminierung einer Eigentümerversammlung ist stets zu berücksichtigen, dass die Teilnahmemöglichkeit der Wohnungseigentümer an der Versammlung ein **zentrales Mitgliedschaftsrecht** ist, das durch eine „**unzeitige**“ **Terminbestimmung** nicht verkürzt oder gar vereitelt werden darf.¹⁷⁴ Der Verwalter hat daher stets die Belange aller Wohnungseigentümer zu berücksichtigen.¹⁷⁵ Ob eine Terminbestimmung „unzeitig“ ist, muss aber stets aufgrund der **Umstände des jeweiligen Einzelfalls** ermittelt werden¹⁷⁶, also vor allem auch an Hand der Besonderheiten der jeweiligen Wohnungseigentumsanlage und der Belange der jeweiligen Wohnungseigentümer. Eine für jede Wohnungseigentumsanlage geltende Uhrzeit, wann eine Versammlung zu beginnen hätte, gibt es ebenso wenig wie „den“ Tag, an dem üblicherweise eine Versammlung abzuhalten ist.¹⁷⁷
- 163 Die Versammlungszeit (Tag, Uhrzeit) sollte, **muss aber nicht mit dem Verwaltungsbeirat** – soweit vorhanden – **abgestimmt** werden.¹⁷⁸
- 164 Ein **Versammlungstermin in der ersten Jahreshälfte**, also bis 30. Juni, ist zwar nach Möglichkeit anzustreben, aber nicht zwingend. Es kommt immer auf die Umstände des Einzelfalls an.¹⁷⁹
- 165 Für die Ladung zur jährlichen (ordentlichen) Eigentümerversammlung gemäß § 24 Abs. 1 WEG sollte sinnvollerweise vom Verwalter das Vorliegen der Jahresabrechnung für das Vorjahr abgewartet werden, damit diese zusammen mit der Ladung übersandt werden und auf ihrer Grundlage auch der entsprechende Beschluss gemäß § 28 Abs. 2 Satz 2 WEG gefasst werden kann.
- 166 Zu welcher **Tageszeit** er eine Versammlung einberuft, liegt im gerichtlich nachprüf-
baren Ermessen¹⁸⁰ des Verwalters, wobei gesetzliche Vorgaben gerade nicht vorhanden sind. Der vom Verwalter gewählte Zeitpunkt muss nur verkehrsüblich und zumutbar sein¹⁸¹, die Wahl des Zeitpunkts darf also keine ungebührliche Erschwerung für die Wohnungseigentümer bewirken.¹⁸²

¹⁷² LG Karlsruhe 25.10.2013 – 11 S 16/13, ZWE 2014, 93.

¹⁷³ Hügel/Elzer WEG § 24 Rn. 22; aA Staudinger/Häublein WEG § 24 Rn. 143.

¹⁷⁴ Jennißen/Schultzky WEG § 24 Rn. 100.

¹⁷⁵ Bärmann/Merle WEG § 24 Rn. 54a.

¹⁷⁶ Jennißen/Schultzky WEG § 24 Rn. 101.

¹⁷⁷ Hügel/Elzer WEG § 24 Rn. 23.

¹⁷⁸ MüKoBGB/Hogenschurz WEG § 24 Rn. 34; BeckOK WEG/Bartholome § 24 Rn. 76.

¹⁷⁹ LG Hamburg 15.7.2020 – 318 S 10/20, ZMR 2020, 871.

¹⁸⁰ BayObLG WuM 1991, 131; OLG Düsseldorf OLG-Report 2004, 61; OLG Düsseldorf ZMR 2006, 870; OLG München ZMR 2006, 719; LG Berlin 5.2.2013 – 85 S 31/12 –: werktags 13:00 Uhr.

¹⁸¹ OLG Köln 13.9.2004 – 16 Wx 168/04, NZM 2005, 20; LG Berlin 5.2.2013 – 85 S 31/12 WEG, ZWE 2013, 458.

¹⁸² LG Stuttgart 23.4.2020 – 19 S 23/20, ZWE 2020, 438.

Der **Beginn der Versammlung der Wohnungseigentümer** soll nach hM üblicherweise **werktags nicht vor 17.00 Uhr** liegen.¹⁸³ Begründet wird dies damit, dass zumindest ein Teil der Wohnungseigentümer zumeist berufstätig ist und daher erst nach der Arbeit zu einer Versammlung erscheinen kann. Es sollte daher vermieden werden, dass ein Wohnungseigentümer Urlaub nehmen müsse, um an der Versammlung teilnehmen zu können.¹⁸⁴ 167

Die **Versammlung** sollte unter Zumutbarkeitsgesichtspunkten **bis 23.00 Uhr beendet** sein, **muss** aber in jedem Fall **vor 0.00 Uhr beendet** werden, da es für eine Versammlung auch noch am Folgetag formell an einer entsprechenden Ladung fehlt und daher alle nach 0.00 Uhr gefassten Beschlüsse zumindest anfechtbar sind. 168

Jedenfalls in kleineren Wohnanlagen ist der Wohnungseigentumsverwalter im Rahmen pflichtgemäßer Ermessensausübung verpflichtet zu versuchen, jedem Mitglied in zumutbarer Weise eine Versammlungsteilnahme zu ermöglichen. Dieser Pflicht kommt der Verwalter zB bei einer Ladung für 15.00 Uhr an einem Werktag nicht nach, wenn er von beruflichen Verhinderungen einzelner Eigentümer erfährt, auch wenn diese in früheren Jahren bei vergleichbaren Terminkollisionen telefonisch mit der Versammlung verbunden waren.¹⁸⁵ 169

Der Zeitpunkt der Anberaumung einer Versammlung vor 17.00 Uhr rechtfertigt sich auch nicht allein aus dem Gesichtspunkt des Zerstrittenseins einer Gemeinschaft, die regelmäßig dazu führt, dass sich die Versammlungen in dieser Gemeinschaft in die Länge ziehen.¹⁸⁶ 170

Zweifelhaft ist jedoch, warum es einem Wohnungseigentümer, auch wenn er berufstätig ist, grundsätzlich stets aus Gründen des Minderheitenschutzes¹⁸⁷ nicht zumutbar sein soll, wenigstens einmal im Jahr an einem Werktag nachmittags innerhalb der üblichen Geschäftszeiten auch schon ab 15.00 Uhr oder zumindest 16.00 Uhr an einer Versammlung der Wohnungseigentümer teilzunehmen. Die nachfolgenden beiden Beispiele zeigen jedenfalls, dass an dem **Grundsatz**, Versammlungen könnten **werktags nur am Abend** stattfinden, jedenfalls in bestimmten Fallkonstellationen auch von der Rechtsprechung **nicht mehr festgehalten** wird und damit von diesem Grundsatz als Ergebnis der stets gebotenen Abwägung der Interessen aller Teilnehmer auch zu Lasten von berufstätigen Wohnungseigentümern abgewichen werden kann: 171

- Bei einer **großen Gemeinschaften**, der **viele auswärtige Wohnungseigentümer** angehören, die zumindest teilweise weite Anfahrtswege haben, darf der Verwalter die Versammlung mit Rücksicht auf die berechtigten Interessen der weiter entfernt wohnenden Teilnehmer auch auf **15.00 Uhr** an einem Werktag anberaumen.¹⁸⁸
- Damit das Ende einer Versammlung auch **bei einer umfangreichen, absehbar mehrere Stunden beanspruchenden Tagesordnung** möglichst bis 22.00 Uhr oder zumindest bis 23:00 Uhr möglich bleibt, ist ein früherer Beginn der Versammlung als 17.00 Uhr, etwa schon um **16.00 Uhr** zulässig.¹⁸⁹

¹⁸³ OLG Köln 13.9.2004 – 16 Wx 168/04, NZM 2005, 20; LG Stuttgart 23.4.2020 – 19 S 23/20, ZWE 2020, 438; MüKoBGB/Hogenschurz WEG § 24 Rn. 36; BeckOK WEG/Bartholome § 24 Rn. 79; aA Hügel/Elzer WEG § 24 Rn. 23: nicht vor 18.00 Uhr.

¹⁸⁴ OLG Frankfurt a. M. 9.8.1982 – 20 W 403/82; OLG Düsseldorf 1.3.1993 – 3 Wx 512/92, WuM 1993, 305.

¹⁸⁵ LG München I 19.7.2004 – 1 T 3954/04, NZM 2005, 591.

¹⁸⁶ LG München I 19.7.2004 – 1 T 3954/04, NZM 2005, 591.

¹⁸⁷ MüKoBGB/Hogenschurz WEG § 24 Rn. 36; BeckOK WEG/Bartholome § 24 Rn. 79.

¹⁸⁸ OLG Köln 13.9.2004 – 16 Wx 168/04, NZM 2005, 20.

¹⁸⁹ MüKoBGB/Hogenschurz WEG § 24 Rn. 36; BeckOK WEG/Bartholome § 24 Rn. 79.

- 172 Die Einberufung einer Versammlung auf einen Tag in der **Zeit zwischen Weihnachten und Neujahr** (in Bayern bis 6. Januar – Epiphania/Heilige Drei Könige) ist grundsätzlich unzulässig.¹⁹⁰
- 173 Der **Sonntag** und die **gesetzlichen Feiertage** sind nach allgemeiner Anschauung Tage der Ruhe, die demjenigen, der dies wünscht, möglichst weitgehend zur Erholung und geistig-seelischen Sammlung, auch zur ungestörten Religionsausübung (vgl. Art. 4 Abs. 2 GG, Art. 107 Abs. 2 BayVerf) zur Verfügung stehen sollen. Sie sind in diesem Charakter gesetzlich geschützt (Art. 140 GG iVm. Art. 139 WRV; Art. 147 BayVerf). Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften über den Schutz der Feiertage (vgl. z.B. das bayerische Feiertagsgesetz -FTG- v. 21.5.1980)¹⁹¹ tragen dem Rechnung, indem sie vor allem dazu beitragen wollen, dass sich das äußere Erscheinungsbild des Sonntags in der Öffentlichkeit von den Werktagen abhebt. Die allgemeinen Anschauungen über den Charakter des Sonntags und sein gesetzlicher Schutz sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen, inwieweit es dem einzelnen Wohnungseigentümer gegen seinen Willen ausnahmsweise zugemutet werden kann, an einem solchen Tag an einer Eigentümerversammlung teilzunehmen.¹⁹² Eine Wohnungseigentümerversammlung kann daher nur, wenn besondere Gründe (zB Eilbedürftigkeit, Wunsch der Mehrheit der Wohnungseigentümer) dies ausnahmsweise rechtfertigen¹⁹³, auch an einem **Sonntag** oder einem gesetzlich geschützten kirchlichen **Feiertag** abgehalten werden, wenn dadurch der Besuch der Heiligen Messe oder eines sonstigen Hauptgottesdienstes nicht gestört wird.¹⁹⁴ Somit darf grundsätzlich auch in diesem Fall über den Wunsch einzelner Wohnungseigentümer, den Sonntagvormittag bis 11 Uhr von Eigentümerversammlungen freizuhalten, nicht hinweggegangen werden.¹⁹⁵
- 174 Zumutbar ist es unter den vorgenannten Bedingungen, eine Wohnungseigentümerversammlung ausnahmsweise auch am **Karfreitag-Nachmittag** einzuberufen.¹⁹⁶ Die Durchführung einer Eigentümerversammlung am **Pfingstmontag** um 19.00 Uhr widerspricht jedenfalls dann nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn ansonsten ein verwalterloser Zustand droht.¹⁹⁷
- 175 Auch **Zeiten, die nicht als gesetzlicher Feiertag besonders geschützt sind** (zB 24. Dezember = **Heiligabend**, der als Vigiltag das christliche Hochfest Weihnachten einleitet; **Sederabend**, der das jüdische Pessachfest einleitet), können nach den Umständen des Einzelfalls als „Unzeit“ zu beurteilen zu sein, wenn sie für die Religionsausübung einzelner Wohnungseigentümer von erheblicher Bedeutung sind. Ein Verwalter hat aber grundsätzlich keine Veranlassung, jegliche Tage, die über die feiertagsgesetzlich hinaus geschützten Tage in bestimmten Religionen von besonderer Bedeutung sein können, zu kennen oder diese von vorneherein von der Terminierung einer Versammlung auszunehmen. Anders ist dies aber, wenn ein Wohnungseigentümer dem Verwalter bekannt gibt, dass sie sich an diesem Abend aufgrund ihres Glaubens außer Stande sieht, an einer Versammlung teilzunehmen und deshalb die Bitte um Verlegung äußert. Hat ein bestimmter Tag in einer Religion objektiv überprüfbar erhebliche Bedeutung, und gibt ein Wohnungseigentümer unter Berufung auf seinen Glauben an, dass er deshalb an

¹⁹⁰ MüKoBGB/Hogenschurz WEG § 24 Rn. 35; OLG Hamm 12.12.2000 – 15 W 109/00, NZM 2001, 297.

¹⁹¹ BayRS 1131-3-I.

¹⁹² BayObLG 25.6.1987 – BReg 2 Z 68/86, NJW-RR 1987, 1362.

¹⁹³ Staudinger/Häublein WEG § 24 Rn. 141.

¹⁹⁴ OLG Schleswig 6.4.1987 – 2 W 144/85, NJW-RR 1987, 1362.

¹⁹⁵ BayObLG 25.6.1987 – BReg. 2 Z 68/86, NJW-RR 1987, 1362; OLG Stuttgart 18.12.1985 – 8 W 338/85, NJW-RR 1986, 315; LG Frankfurt 17.12.2019 – 2/13 S 129/18, ZWE 2020, 199.

¹⁹⁶ OLG Schleswig 6.4.1987 – 2 W 144/85, NJW-RR 1987, 1362.

¹⁹⁷ LG Frankfurt 17.12.2019 – 2/13 S 129/18, ZWE 2020, 199.