

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [557]

Falsche Ladungsfrist zur Eigentümerversammlung

Ein Verstoß gegen die Ladungsfrist des 24 § Abs. 4 Satz 2 WEG wirkt sich dann nicht auf die Beschlussfassung aus, wenn die maßgeblichen Angebote, über die bei der Eigentümerversammlung abgestimmt wurde, bereits Monate vor der Beschlussfassung vorlagen und sämtliche anwesenden Eigentümer für den Beschluss gestimmt haben.

LG Frankfurt/Main, Beschl. v. 13.07.2026, 2-13 S 17/26

Der Fall:

Der Kläger ist Miteigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft. Bereits im September 2024 hatte die WEG über die Neubestellung eines Verwalters beschlossen. Dieser Beschluss wurde später für ungültig erklärt, weil ein hierzu nicht berechtigter Eigentümer zur Versammlung eingeladen hatte.

Daraufhin wurde erneut eine Eigentümerversammlung für den 18.12.2024 einberufen. Die Einladung erfolgte allerdings erst am 09.12.2024 und damit deutlich weniger als drei Wochen vor der Versammlung. Gegenstand der Abstimmung waren dieselben Verwalterangebote, die den Eigentümern bereits seit September vorlagen. Sämtliche in der Versammlung anwesenden Eigentümer stimmten für den Beschluss.

Der Kläger erhob Anfechtungsklage und berief sich unter anderem auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Ladungsfrist. Das Amtsgericht wies die Klage ab; hiergegen legte der Kläger Berufung ein.

Das Problem:

Nach § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG soll die Einberufungsfrist einer Eigentümerversammlung grundsätzlich mindestens drei

Wochen betragen, sofern nicht besondere Dringlichkeit vorliegt. Diese Frist war hier unstrittig nicht eingehalten. Entscheidend war deshalb, ob bereits die Unterschreitung der Ladungsfrist zur Ungültigkeit des gefassten Beschlusses führt oder ob zusätzlich feststehen muss, dass sich der formelle Fehler kausal auf die Beschlussfassung ausgewirkt hat.

Damit stellte sich insbesondere die Frage: Wäre bei ordnungsgemäßer Ladung möglicherweise anders abgestimmt worden?

Die Entscheidung des Gerichts:

Das LG weist die Anfechtung zurück. Zwar wurde die gesetzliche Dreiwochenfrist unterschritten.

Der Ladungsmangel habe sich jedoch nicht auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt.

Die Verwalterangebote waren den Eigentümern bereits seit der Versammlung im September bekannt und hatten sich seitdem nicht verändert.

Zudem stimmten sämtliche anwesenden Eigentümer für den Beschluss. Es sei daher fernliegend, dass eine längere Vorbereitungszeit zu einem anderen Ergebnis geführt hätte. Auch der pauschale Hinweis des Klägers auf die ungünstige Terminierung in der Vorweihnachtszeit reiche nicht aus, um einen Zusammenhang zwischen verkürzter Ladungsfrist und Abstimmungsergebnis darzulegen.

Praxis-Tipp:

Ob aufgrund der drohenden Verwalterlosigkeit sogar eine besondere Dringlichkeit vorlag, ließ das Gericht offen.

Dafür hätte allerdings gesprochen, dass die Bestellung des bisherigen Verwalters zum Jahresende auslief und die WEG ab Januar ohne Verwalter gewesen wäre.

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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