

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [532]

Eigentümerversammlung trotz Urlaubs eines Eigentümers zulässig

Eine Eigentümerversammlung muss nicht wegen des unstornierbaren Urlaubs eines Eigentümers außerhalb der Schulferien verlegt werden.

Die Terminierung liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Verwalters unter Berücksichtigung organisatorischer Belange.

AG München, Urteil vom 21.07.2025 - 1291 C 22058/24 WEG

Der Fall:

In einer Wohnungseigentümergeinschaft mit acht Eigentümern wurde ordnungsgemäß zur Versammlung eingeladen.

Ein Eigentümer teilte nach Ladung mit:

- Er befinde sich zum Termin in bereits gebuchtem, nicht stornierbarem Urlaub
- und beantragte deshalb eine Terminverlegung.

Der Verwalter lehnte dies ab.

Die Versammlung fand statt und Beschlüsse über Planungsmaßnahmen wurden gefasst.

Der Eigentümer klagte anschließend auf Ungültigerklärung der Beschlüsse wegen:

- Ladungsmangels
- unzulässiger Terminierung der Versammlung während seines Urlaubs.

Das Problem:

Muss eine Eigentümerversammlung verlegt werden, wenn ein Eigentümer urlaubsbedingt nicht teilnehmen kann?

Die Entscheidung des Gerichts:

Das AG München entschied:

Kein relevanter Ladungsmangel

- Der Kläger rügte den Nichterhalt der Ladung nicht fristgerecht.
- Er hatte Kenntnis von der Versammlung.
- Ein Vertreter nahm für ihn teil.

Keine unzulässige Terminwahl

- Der Verwalter überschritt sein Ermessen nicht.
- Auf den privaten Urlaub eines Eigentümers muss nicht zwingend Rücksicht genommen werden.

Versammlung war zulässig

- Auch außerhalb von Ferienzeiten
- selbst bei kleiner Gemeinschaft

Die Beschlüsse bleiben wirksam.

Praxis-Tipp:

In der Regel wird man nie einen Termin finden, an dem sämtliche Wohnungseigentümer teilnehmen können!

Eine Versammlung muss nicht verlegt werden, wenn:

- ein Eigentümer urlaubsbedingt verhindert ist und seine Teilnahme durch Vertretung möglich bleibt.

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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