

Die Eigentümerversammlung von A-Z

Drittes Münsteraner Immobilien-Forum
im Stadthotel Münster

14. Februar 2020



Die Eigentümerversammlung



- ... Im Grunde ist die Eigentümerversammlung ein alter Hut:
- Menschen kommen nach einer Ladung an einem Ort zusammen, besprechen dort Gegenstände und entscheiden, wie es weitergehen soll. Dann gehen alle wieder auseinander.

- Dr. Oliver Elzer, Berlin; BVI-Magazin Ausgabe 3/18

Wo sind die Formalitäten zur ETV geregelt?

- Wohnungseigentumsgesetz
 - § 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift
 - § 25 Mehrheitsbeschluss



- Teilungserklärung/Miteigentümerordnung
 - Wie viele ETVs im Jahr?
 - Ladefrist
 - Vollmachts-Bestimmungen
 - Abstimmungs-Regularien

Wie wird eingeladen?



Hajo Oertel – Die Eigentümerversammlung von A - Z

Wie wird eingeladen?

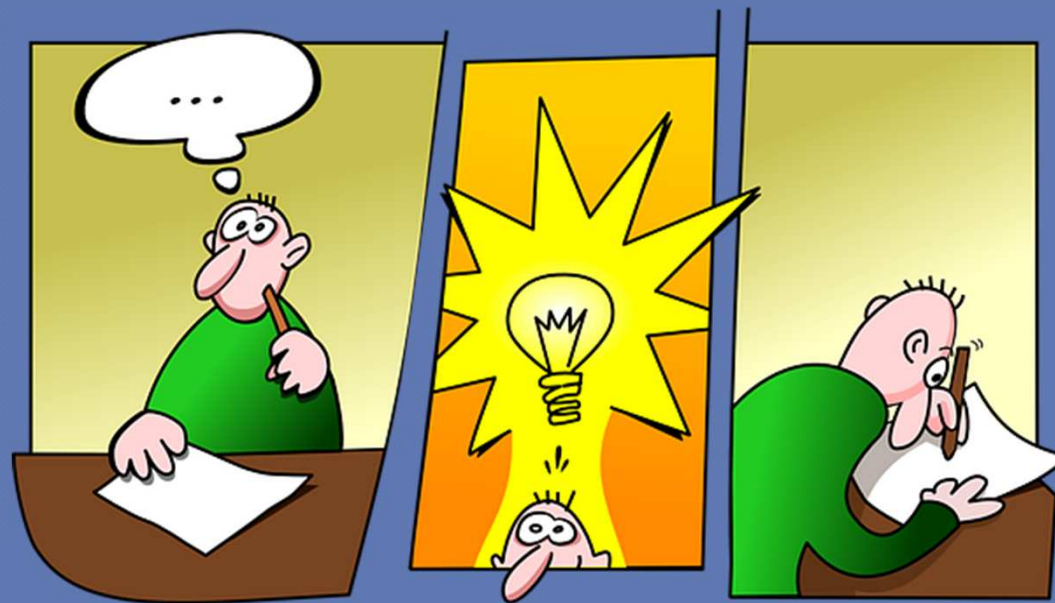
WEG § 24 (4), 1

Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muss eine lesbare Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist, auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben werden. Ein dauerhafter Datenträger ist jedes Medium, das

1. es dem Empfänger ermöglicht, eine auf dem Datenträger befindliche, an ihn persönlich gerichtete Erklärung so aufzubewahren oder zu speichern, dass sie ihm während eines für ihren Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich ist, und
2. geeignet ist, die Erklärung unverändert wiederzugeben.

- Textform § 126b, BGB
(keine Unterschrift nötig)
- Brief, E-Mail
- FAX, SMS möglich
 - praxistauglich?

Wer lädt zur ETV ein?



Wer lädt zur ETV ein?

WEG § 24 (3)

Kann das noch jemand anders?



- Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates
 - » Wenn Verwalter fehlt oder sich weigert

WEG § 24 (2)

Kann ich eine ETV allein beantragen?

- „..., wenn dies schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird“

Wie oft und wann muss die ETV stattfinden?

WEG § 24 (1)



- ...mindestens einmal im Jahr...
- Innerhalb von 6 Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres (BayObLG 2002)
- Nicht zu Unzeiten?
 - Ab 15:00 Uhr möglich (OLG Köln 2004 für größere WEG)
 - „Die Versammlung an einem Werktag um 13:00 Uhr leidet nicht an einem Einberufungsmangel“ (LG Berlin, 05.02.2013, ZMR 2013, 457)

Wo muss die ETV stattfinden?



- In ‚abgeschlossenen‘ Räumen (Nichtöffentlichkeitsprinzip)
- Beim Verwalter?
- Im Gemeindehaus?
- Im Waschkeller?
 - (AG Dortmund, 27.03.2018, 512 C 31/17)
- In der Nähe des Objekts

Gibt es Fristen für die Einladung?

WEG § 24 (4) 1



- „... soll mindestens zwei Wochen betragen“
 - » Abweichung in TE/Miteigentümerordnung möglich
 - » Neuer Eigentümer muss ggfls. kürzere Frist akzeptieren
- Bei Unterschreitung der Frist?
 - » Ist nur ein Formfehler
- Bei besonderer Dringlichkeit kann unterschritten werden
 - » Größerer Schaden
 - » Fristablauf Bsp. Gerichtsverfahren
- Bestreitet ein Eigentümer den Zeitpunkt des Zugangs....?
 - » trifft ihn eine Darlegungslast! (LG Hamburg 16.11.16)

Wer wird eingeladen?

- Jeder einzelne Wohnungseigentümer
 - » Alle, die im Grundbuch stehen
 - » Plus Zwangsersteigerer
 - » Plus Erben

- » Grundbuchrecherche durch Verwalter nicht notwendig



Und wenn ich nicht zur ETV kommen kann?

Vollmacht

- Wer kann grundsätzlich vertreten?
 - Vertretung ist durch jeden Dritten möglich (BGH 1993)
- Welche Formvorschriften gelten grundsätzlich?
 - Es gilt Formfreiheit (bei mündlicher Vollmacht ist ggfls. Nachweis schwierig)
- Wenn Schriftform verlangt wird? (in TE/Miteigentümerordnung)
 - Dann Original-Vollmacht. Mail, FAX reichen dann nicht aus
- Ist eine Vertretungsbeschränkung möglich?
 - Ja, durch die Miteigentümerordnung
 - Oft auf bestimmte Personenkreise (Verwalter/Ehegatten/Beirat/Rechtsanwalt...)



Und wenn ich nicht zur ETV kommen kann?

Vollmacht



- Ist die Zurückweisung einer Vollmacht möglich?
 - Zurückweisung von Vollmachten ist dem Verwalter und Eigentümern möglich § 174 BGB und LG Dresden 12.11.14
 - Bei Zurückweisung muss der Bevollmächtigte aber den Vollmachtgeber unverzüglich informieren
- Kann ein Eigentümer, der mehrere Wohnungen hat, anwesend sein und für seine anderen Wohnungen vertreten werden?
 - Wenn ein Eigentümer mehrere Wohnungen hat, kann er nicht anwesend sein und zusätzlich Vollmachten für seine anderen Wohnungen z.B. an einen RA geben

Wer bestimmt die Tagesordnungspunkte?

WEG § 24 (1)



- Der Verwalter
- Mitbestimmungsrecht des Beirates?
 - » Nein
- Schlagwörter für TOPs sind ausreichend
 - » TOPs müssen so bezeichnet werden, dass die Eigentümer verstehen, was Gegenstand und späterer Beschluss sein wird (BGH 13.01.12 V ZR 129/11)
- TOP ‚Sonstiges‘?
 - » ist kein TOP, dient nur der Aussprache

Wer entscheidet über die Aufnahme von Beschlussanträgen?



- Verwalter im Gesamtinteresse der WEG
- Ein einzelner Eigentümer reicht einen Beschlussantrag ein?
 - » Muss aufgenommen werden (OLG Frankfurt 18.08.2008, ZMR 2009, 133)
 - » Verwalter ist nicht verpflichtet, den eingereichten Antrag formal zu überprüfen
- Antrag geht eine Woche vor der ETV ein?
 - » Ist zu spät und muss m.E. zurückgewiesen werden

Ist eine ETV immer beschlussfähig?

WEG § 25 (3)

- ...ist nur beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten sind...

Ausweg!?

WEG § 25 (4)

- ...so beruft der Verwalter eine neue Versammlung mit gleichem Gegenstand ein. Diese Versammlung ist ohne Rücksicht... beschlussfähig
Hinweis in Einladung vorgeschrieben

Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEModG

Wer leitet die ETV?

WEG § 24 (5)



- Verwalter
 - Bei juristischen Personen oder Gesellschaften der gesetzl. Vertreter
 - Hinweis: Berechtigung zum Einsetzen von Erfüllungsgehilfen (OLG München 2005)
 - Durch Geschäftsordnungsbeschluss änderbar (z.B. bei Verwalterwahl) ggfls. der Beirat

Wer darf an einer ETV teilnehmen?

- Jeder Wohnungseigentümer, der im Grundbuch steht (plus Erbe/Zwangsersteigerer)
- Ehegatte?
 - nein
- Mieter?
 - nein
- Servicepersonal des Restaurants?
 - ja
- Darf ein Dolmetscher teilnehmen?
 - Ja, aber ohne Wortbeitrag
- Dürfen Rechtsanwälte teilnehmen?
 - als Vertreter der WEG (auch, wenn nicht in Einladung angekündigt (LG Frankfurt 2002)?
 - ja
 - als Begleitung eines Eigentümers?
 - nein (Tipp: entschärft oftmals die Situation)
 - bei außergewöhnlich schwierigem Thema als Begleitung eines Eigentümers?
 - ja

Und wenn einfach jemand rein will?



Darf jeder etwas auf der ETV sagen und wenn ja, wie lange?

- Keine generelle Beschränkung möglich (LG Frankfurt 05.06.14)
- Wahrung der Verhältnismäßigkeit im Einzelfall (LG Frankfurt 07.06.18), heißt:...
 - 5 Minuten
- Tipp: GO-Beschluss
- Hinweis: Mehrere Vollmachten heißen nicht: Vervielfachung der Redezeit



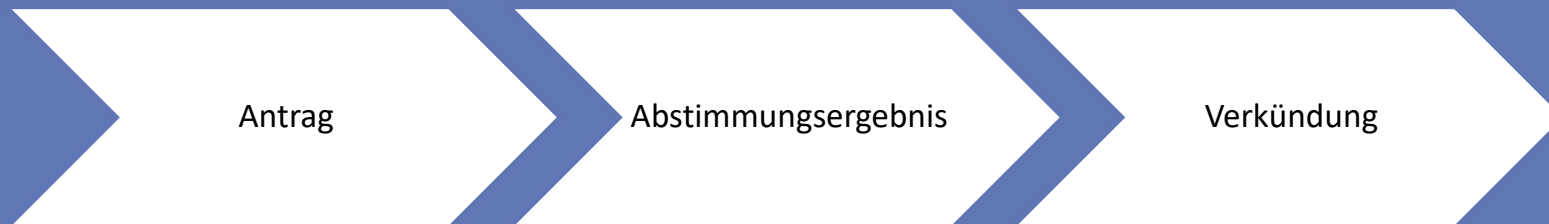
Und wenn jemand echt nervt?



- Redezeitbeschränkung
- Beendigung von Diskussionen
- Wortentzug
- Unterbrechung der Versammlung
- Vertagung der Versammlung
- Hausrecht

Und wie kommt es zum Beschluss?

Beschluss ist:



Und wie kommt es zum Beschluss?

- Verkündung durch den Versammlungsleiter ist konstitutive Voraussetzung für das Zustandekommen des Beschlusses BGH 23.08.01 V ZB 10/01
- Verkündung ist entscheidend und macht den Beschluss erst zum Beschluss (auch ‚Falschverkündung‘)



Wie wird abgestimmt?



- Dafür/dagegen/Enthaltung/ ?...
- Subtraktionsmethode?
 - Ist möglich (BGH 19.09.2002)
- Hinweis: eine Stimmabgabe kann nicht zurückgenommen werden

Welche (Stimmen-)Mehrheiten gibt es?



- Mehrheitsbeschluss, einfach
 - Mehr Ja- als Nein-Stimmen (ohne Enthaltungen)
- (Doppelt) Qualifizierte Mehrheit
 - durch Gesetz/TE/GO festgelegt
 - Z.B. $\frac{3}{4}$ nach Köpfen, mehr als die Hälfte der MEA (Modernisierung)
- Einstimmigkeit
 - Zustimmung aller Anwesenden und durch Vollmacht vertretenen
- Allstimmigkeit
 - Zustimmung ALLER (im Grundbuch eingetragen)

Und wie kommt es zum Beschluss?



- Kopfprinzip
 - Nach ‚Köpfen‘ (gesetzliches Stimmrecht § 25, 2 WEG)
- Objektprinzip
 - Nach Anzahl der Einheiten
 - » Achtung bei Garageneigentum! Gleiches Stimmrecht!
- Wertprinzip
 - Nach Miteigentumsanteilen
 - » „wer mehr zahlt, hat auch mehr Stimmrecht“

Die Niederschrift (das Protokoll)

WEG § 24 (6)



- „Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist eine Niederschrift aufzunehmen“
- Wer unterschreibt?
 - „Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben.“
- Muss der Verwalter das Protokoll an die Wohnungseigentümer verschicken?
 - „Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Niederschriften einzusehen.“

Die Niederschrift (das Protokoll)

WEG § 24 (6)



- Noch nicht alle Unterschriften?
- Unterschrift von Beirat/Eigentümer bestätigt nicht die Richtigkeit des Protokolls oder ‚genehmigt‘ dies.
 - „Wir müssen noch das Protokoll aus dem letzten Jahr genehmigen“ (ist Quatsch)
- Berichtigung möglich?
 - nur wenn sich die Rechtsposition des Antragstellers erheblich verändert (LG Stuttgart ZMR 2015, 885 (AG München 14.09.17))
 - Bei Abweichung zum Beschluss (Fa. A statt B soll beauftragt werden) besteht ein Berichtigungsanspruch

Die Beschluss-Sammlung

WEG § 24 (7)



Es ist eine Beschluss-Sammlung zu führen. Die Beschluss-Sammlung enthält nur den Wortlaut

1. der in der Versammlung der Wohnungseigentümer verkündeten Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Versammlung,
2. der schriftlichen Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Verkündung und
3. der Urteilsformeln der gerichtlichen Entscheidungen in einem Rechtsstreit gemäß § 43 mit Angabe ihres Datums, des Gerichts und der Parteien,

soweit diese Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen nach dem 1. Juli 2007 ergangen sind.

Und wenn ich mit einem Beschluss nicht einverstanden bin?

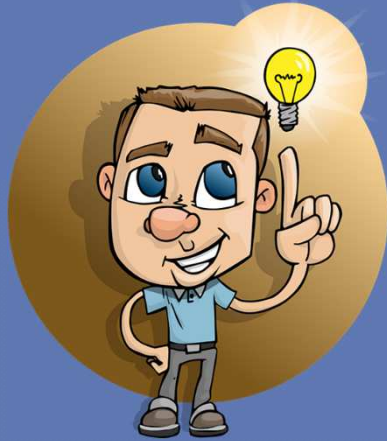
WEG § 43-46



Die Beschlussanfechtung

- § 43 WEG: Zuständig: Amtsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt
- § 46, 1 WEG: bis einen Monat nach Beschlussfassung möglich, Begründung zwei Monate nach Beschlussfassung
- **„Beschwerde“ oder „Protest“ beim Verwalter reicht nicht aus!**
- Grundsatz: Beschluss ist so lange gültig, bis er durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt wurde (§ 23, 4 WEG)

„Beirats-Jobs“ zur ETV



Beiratssitzung

- Angebote sichten
- TOPs besprechen
- Terminierung

Belegprüfung

- Zahlenwerk prüfen
- digital

ETV

- Unterstützung Einlass?
- Kurzer Bericht?
- Hilfe bei Stimmenauszählung?

Protokollunterzeichnung

- Zügige Rücksendung





Viel Erfolg
und bis bald!

www.oertel-beratung.de

Alle Fotos: Pixabay oder privat

Hajo Oertel – Die Eigentümersammlung von A - Z