

Spezialthema
Die Wohnungseigentü-
merversammlung

Hausmann Infobrief



Immobilieninformationen für unsere Kunden

www.hausmann-makler.de

Hausmann Immobilien · Hamburg · Norderstedt · Wiesbaden · Dresden · Tel.: (040) 529 40 80 · Fax: (040) 529 32 76 · info@hausmann-hausverwaltung.de

Spezialthema

Die Wohnungseigen- tümerversammlung

Liebe Leserinnen und Leser,

Diese Information gibt Ihnen wichtige Hinweise, wie die Eigentümerversammlung abläuft, welche Rechte Sie wahrnehmen können, wie abgestimmt wird, welche Möglichkeiten sich bieten und wie vereinbarte Ziele umgesetzt werden.



Weitere Auskünfte erhalten Sie auch auf unseren Internetseiten:

www.hausmann-hausverwaltung.de
www.hausmann-mainz.de
www.hausmann-objektbetreuung.de

Ihr
Hausmann-Immobilien-Team

Die Wohnungseigentümerversammlung – Das Parlament der Eigentümer

Wohnungseigentümer erwerben mit ihrer Eigentumswohnung Sondereigentum als Alleineigentum an ihrer Wohnung und Mit-eigentum am gemeinschaftlichen Eigentum. Während die Verwaltung des Sondereigentums den jeweiligen Wohnungseigentümern obliegt, erfolgt die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nach der gesetzlichen Regelung (§ 21 Abs. 1 WEG) gemeinschaftlich durch die Wohnungseigentümer, sofern nicht durch Gesetz oder Vereinbarung eine abweichende Regelung getroffen wurde. Allein sie – nicht der Verwalter und nicht der Verwaltungsbeirat – entscheiden über sämtliche Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung. Die Entscheidungen werden durch Beschlussfassung in der Wohnungseigentümerversammlung, dem „Parlament“ der Wohnungseigentümer, getroffen (§ 23 Abs. 1 WEG).

Die Einberufung der Versammlung

Die Wohnungseigentümerversammlung wird mindestens einmal jährlich vom Verwalter einberufen (§ 24 Abs. 1 WEG). Ferner hat der Verwalter dann eine Versammlung einzuberufen, wenn dies gemäß Vereinbarung (Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung) für bestimmte Fälle vorgeschrieben ist, oder wenn mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer, gerechnet nach Köpfen, die Einberufung einer Versammlung fordert. Dies Verlangen muss schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe geltend gemacht werden (§ 24 Abs. 2 WEG).

Ist ein Verwalter nicht bestellt oder weigert er sich pflichtwidrig, eine Versammlung einzuberufen, kann die Versammlung auch von dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates oder bei dessen Verhinderung von seinem Stellvertreter einberufen werden (§ 24 Abs. 3 WEG). Ein einzelner Wohnungseigentümer ist nicht berechtigt, eine Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen, es sei denn, dass er dazu ausdrücklich gerichtlich ermächtigt worden ist. Die Absage oder die Verschiebung einer Wohnungseigentümerversammlung auf einen späteren als

den zunächst vorgesehenen Termin ist dem Verwalter jedoch grundsätzlich gestattet.

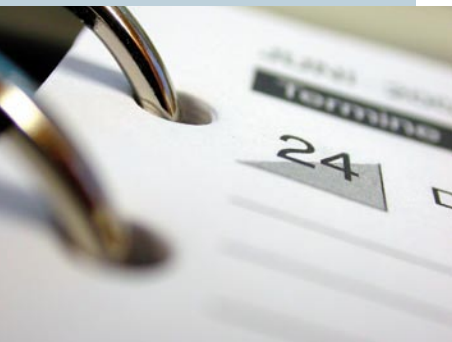
Wer ist einzuladen ?

Zur Wohnungseigentümerversammlung sind sämtliche im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer einzuladen. Sind mehrere Personen, beispielsweise Eheleute als Eigentümer eingetragen, sind auch diese namentlich einzuladen. Das gleiche gilt für die Mitglieder von Erbengemeinschaften. Ebenfalls einzuladen sind Zwangsverwalter, Insolvenzverwalter, Nachlassverwalter und Testamentsvollstrecker. Erwerber von Eigentumswohnungen sind erst nach ihrer Eintragung in das Grundbuch einzuladen. Sie können jedoch grundsätzlich vom noch eingetragenen Veräußerer als dessen Vertreter zur Teilnahme an der Versammlung und zur Ausübung des Stimmrechts bevollmächtigt werden. Eine Ausnahme gilt allerdings für so genannte werdende Eigentümer, also für Eigentümer, die nach Abschluss des Kaufvertrages und Eintragung einer Auflassungsvormerkung die Wohnung in einer Wohnanlage in Besitz genommen haben, in der zum Zeitpunkt der Versammlung noch allein der veräußernde Bauträger als Eigentümer eingetragen ist.

Die Einladung ist an die dem Verwalter zuletzt genannte Adresse zu versenden. Die Nichteinladung eines Wohnungseigentümers führt nicht zur Nichtigkeit, sondern nur zur Anfechtbarkeit der in dieser Versammlung gefassten Beschlüsse.

Form und Frist der Einberufung

Die Einberufung zur Wohnungseigentümerversammlung erfolgt nach den Bestimmungen des Gesetzes in Textform (§ 24 Abs. 4 WEG). Die eigenhändige Unterschrift des Verwalters ist deshalb entbehrlich. Die Einladung kann danach EDV-gefertigt oder in kopierter Form versandt werden. Auch eine Einladung per Fax oder per E-Mail ist grundsätzlich als zulässig anzusehen, sofern Wohnungseigentümer dieser Einladungsform zustimmen. Die Frist der Einberufung soll mindestens zwei Wochen betragen. Eine Ausnahme gilt nur im Falle besonderer



Wann soll die Eigentümerversammlung stattfinden?

Ort und Zeit der Eigentümerversammlungen sollen so gewählt werden, dass möglichst alle Eigentümer teilnehmen können, also zum Beispiel werktags ab 18 Uhr an einem Ort, den alle leicht erreichen können.

Dringlichkeit (§ 24 Abs. 4 WEG). Im Übrigen können abweichende Fristen vereinbart, nicht aber mehrheitlich (im Verwaltungsvertrag) beschlossen werden.

Inhalt der Einladung

Die Einladung zur Eigentümerversammlung muss enthalten:

- ▶ Bezeichnung / Name und Anschrift der Verwaltung / des Verwalters
- ▶ Bezeichnung der Wohnungseigentümergeinschaft durch Ort und Straße
- ▶ Name / n und Anschrift des / der Wohnungseigentümer / s
- ▶ Versammlungsort mit genauer Anschrift
- ▶ Datum und Uhrzeit der Versammlung und
- ▶ Tagesordnung.

Die Festlegung des Ortes, des Datums und der Uhrzeit sowie der Tagesordnung liegen im Ermessen des Verwalters.

Ort und Zeitpunkt der Versammlung

Die Wohnungseigentümerversammlung soll grundsätzlich am Ort bzw. in erreichbarer Nähe der Wohnungseigentumsanlage stattfinden. Entscheidend ist, dass die Teilnahme den Wohnungseigentümern nicht unmöglich oder unzumutbar gemacht wird. Da Wohnungseigentümerversammlungen grundsätzlich nicht öffentlich sind, dürfen sie nicht in Räumlichkeiten durchgeführt werden, die Dritten zugänglich sind, beispielsweise in Gaststättenräumen unter Anwesenheit anderer Gäste.

Der Termin muss auch für berufstätige Wohnungseigentümer zumutbar sein, also nicht zur „Unzeit“ angesetzt werden. In der Regel werden deshalb die Versammlungen „verkehrsüblich“ an Werktagen erst am späten Nachmittag bzw. am frühen Abend stattfinden. Auf die Urlaubsplanung einzelner Wohnungseigentümer braucht keine Rücksicht genommen zu werden.

Tagesordnung

Die Gültigkeit von Beschlüssen setzt unter anderem voraus, dass die Gegenstände im Einladungsschreiben in der Tagesordnung bezeichnet werden (§ 23 Abs. 2 WEG), gegebenenfalls unter Beifügung weiterer Unterlagen (Wirtschaftsplan, Jahresgesamt- und Einzelabrechnung). Auch eine Minderheit von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer (nach Köpfen) kann vom Verwalter die Aufnahme bestimmter Tagesordnungspunkte verlangen. Dieses Recht billigt die Rechtsprechung unter bestimmten Voraussetzungen auch einem einzelnen Wohnungseigentümer im Rahmen seines Anspruchs auf ordnungsmäßige Verwaltung zu.

Zwar braucht die Tagesordnung keine Einzelheiten zu enthalten, jedoch muss ausreichend erkennbar sein, worüber eine Beschlussfas-

sung erfolgen soll. So reicht die Angabe „Änderung der Hausordnung“ allein nicht aus. Hier sind ergänzende Angaben erforderlich wie beispielsweise „Anleinzwang für Hunde und Katzen“. Unter dem Tagesordnungspunkt „Verschiedenes“ gefasste Beschlüsse sind nicht wichtig, werden aber im Falle der Anfechtung im Regelfall für ungültig erklärt.

Versammlungsvorsitz

Grundsätzlich ist es Sache des Verwalters, den Vorsitz in der Wohnungseigentümerversammlung zu führen (§ 24 Abs. 5 WEG). Handelt es sich beim Verwalter um eine juristische Person, können neben den gesetzlich vertretungsberechtigten Personen auch Angestellte der Verwaltung den Vorsitz übernehmen. Zulässig ist es auch, durch mehrheitliche Beschlussfassung einen anderen Versammlungsleiter zu wählen, beispielsweise den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates oder einen anderen Wohnungseigentümer. Nichtwohnungseigentümern darf wegen der Nichtöffentlichkeit der Versammlung nur im Ausnahmefall die Versammlungsleitung übertragen werden.

Versammlungsablauf

Grundsätzlich wird der Versammlungsablauf durch die den Wohnungseigentümern übersandte Tagesordnung bestimmt. Um einen reibungslosen Ablauf der Versammlung zu gewährleisten, empfiehlt sich insbesondere für größere Gemeinschaften die Aufstellung einer allgemeinen Geschäftsordnung, durch die beispielsweise Redezeitbegrenzungen oder auch Abstimmungsmodalitäten (offene oder geheime Abstimmung) geregelt werden können.

Grundsätzlich kann auch in der konkreten Versammlung über Anträge zur Geschäftsordnung durch mehrheitliche Beschlussfassung abgestimmt werden. So kann durch Geschäftsordnungsantrag auch über ein Rauchverbot während der Versammlung beschlossen werden. Solche konkreten Geschäftsordnungsbeschlüsse sind selbständig nicht anfechtbar.

Beschlussfähigkeit

Die Wohnungseigentümerversammlung ist nur beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer oder deren bevollmächtigte Vertreter mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten (§ 25 Abs. 3 WEG).

Die Beschlussfähigkeit ist zu Beginn der Versammlung förmlich festzustellen und auch im weiteren Verlauf der Versammlung zumindest dann zu prüfen, wenn einzelne Wohnungseigentümer die Versammlung bereits verlassen haben und deshalb Zweifel an der Beschlussfähigkeit entstehen können. Ist eine Versammlung nicht beschlussfähig, beruft der Verwalter eine neue Versammlung

ein, wiederum unter Einhaltung der zweiwöchigen Einladungsfrist, und zwar mit unveränderter Tagesordnung. Diese Versammlung ist unabhängig von der Höhe der vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig. Darauf ist in der Einladung hinzuweisen.

So genannte Eventualeinladungen, mit der zu einer Zweitversammlung am selben Tage mit gleicher Tagesordnung, lediglich zeitverschoben, gleichzeitig mit der Einberufung zur Erstversammlung eingeladen wird, falls diese beschlussunfähig sein sollte, sind nur aufgrund einer Vereinbarung zulässig. Ein Mehrheitsbeschluss reicht für eine solche Regelung, auch wenn sie im Verwaltungsvertrag getroffen ist, nicht aus.

Die Beschlüsse einer beschlussunfähigen Versammlung sind allerdings nicht nichtig, sondern nur anfechtbar. Erfolgt innerhalb Monatsfrist keine Anfechtung, erhalten auch sie Bestandskraft.

Teilnahmerecht

Jeder im Grundbuch eingetragene Wohnungseigentümer ist berechtigt, an der Wohnungseigentümerversammlung teilzunehmen. Das gleiche gilt für Zwangs-, Insolvenz-, Nachlassverwalter und Testamentsvollstrecker. Sofern keine Vertretungsbeschränkung vereinbart ist, kann jeder Wohnungseigentümer sich in der Versammlung durch jeden beliebigen Dritten, auch durch seinen Mieter, vertreten lassen. Erforderlich ist dafür eine schriftliche Vollmacht. Im Übrigen sind Nicht-Wohnungseigentümer grundsätzlich wegen der Nichtöffentlichkeit der Versammlung von der Teilnahme ausgeschlossen. Deshalb sind Dritte als Begleiter oder Berater, beispielsweise Rechtsanwälte oder Steuerberater, neben den teilnahmeberechtigten Wohnungseigentümern nur dann zur Versammlung zugelassen, wenn ein Wohnungseigentümer aufgrund persönlicher, alters- oder krankheitsbedingter Umstände auf die Hilfe Dritter angewiesen ist. Zu bestimmten Beschlussangelegenheiten, insbesondere in rechtlichen und technischen Fragen, können die Wohnungseigentümer auch die Hinzuziehung externer Berater beschließen.

Stimmrecht

Nach der gesetzlichen Regelung hat jeder im Grundbuch eingetragene Wohnungseigentümer eine Stimme, ebenso Zwangs-, Insolvenz- und Nachlassverwalter sowie die Eigentümer einer werdenden Wohnungseigentümergeinschaft.

Es gilt das so genannte Kopfstimmrecht. Sind mehrere Personen (Eheleute) als Eigentümer einer Wohnung eingetragen, können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben (§ 25 Abs. 2 WEG). Abweichend vom Gesetz kann jedoch vereinbart werden, dass sich das Stimmrecht nach der Höhe der Miteigentumsanteile (Wertprinzip) oder nach der Zahl der Wohn-

einheiten richtet (Objektprinzip) richtet.

Jeder Wohnungseigentümer kann sich in der Ausübung seines Stimmrechts durch jeden beliebigen Dritten vertreten lassen, sofern keine Vertretungsbeschränkung, beispielsweise auf Ehegatten, Miteigentümer und Verwalter, vereinbart worden ist.

Ein Wohnungseigentümer ist vom Stimmrecht ausgeschlossen, wenn die Beschlussfassung auf den Abschluss eines Rechtsgeschäfts mit ihm gerichtet ist und das sich auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bezieht.

Im Übrigen ist ein Wohnungseigentümer dann vom Stimmrecht ausgeschlossen, wenn es um die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreit der übrigen Eigentümer gegen ihn geht oder wenn er rechtskräftig zur Veräußerung seines Wohnungseigentums verurteilt ist (§ 25 Abs. 5 WEG).

Beschlussgegenstand und Beschlusserfordernisse

Grundsätzlich werden sämtliche Angelegenheiten – Beschlusskompetenz vorausgesetzt – durch Beschlussfassung in der Wohnungseigentümerversammlung geordnet (§ 23 Abs. 1 WEG). Zur Gültigkeit der Beschlüsse ist es erforderlich, dass der Gegenstand bei der Einberufung in der gleichzeitig übersandten Tagesordnung bezeichnet ist (§ 23 Abs. 2 WEG). Die Wohnungseigentümer können durch einfache Stimmenmehrheit beschließen über

- ▶ Gebrauchsregelungen, soweit Vereinbarungen nicht entgegenstehen (§ 15 Abs. 2 WEG),
- ▶ Änderungen der Verteilung der Betriebskosten (§ 16 Abs. 3 WEG),
- ▶ ordnungsmäßige und im Interesse aller Wohnungseigentümer liegende Verwaltungsangelegenheiten (§ 21 Abs. 5 WEG), wie beispielsweise die Aufstellung einer Hausordnung, die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums einschließlich modernisierender Instandsetzungen, die Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung, Zahlungs- und Fälligkeitsregelungen und der Kosten für einen besonderen Verwaltungsaufwand;
- ▶ die Bestellung und Abberufung des Verwalters (§ 26 Abs. 1 WEG) sowie des Verwaltungsbeirates (§ 29 Abs. 1 WEG)
- ▶ die Genehmigung des Wirtschaftsplans, der Jahresgesamt- und Einzelabrechnung und der Rechnungslegung (§ 28 Abs. 5 WEG).

Für bestimmte Angelegenheiten schreiben das Wohnungseigentumsgesetz und gegebenenfalls entsprechende Vereinbarungen (§ 10 Abs. 2 Satz 2 WEG) so genannte qualifizierte Mehrheiten bzw. sogar die Zustimmung aller Wohnungseigentümer durch ein- bzw.



Die Einladung zur Eigentümerversammlung muss in Textform erfolgen. Dies schließt Briefe, aber auch – mit Zustimmung des Empfängers – Fax und E-Mail ein. Eine eigenhändige Unterschrift ist nicht notwendig. Wichtig ist, dass der Zugang der Einladung nachweisbar ist.

Mehrere Eigentümer einer einzigen Wohneinheit sind jeweils durch getrennte Schreiben einzuladen.

Die Eigentümer einer Wohnungseigentumsanlage bilden eine Interessengemeinschaft, deren Rechte und Pflichten eine langjährige Praxis widerspiegeln.



Die Beschluss-Sammlung ersetzt nicht das Protokoll

In der Praxis wird über die unterschiedlichen Formen und teilweise auch über die Inhalte der Beschluss-Sammlung diskutiert. Der Gesetzgeber hat keine bestimmte Form vorge-schrieben und es den Wohnungseigentümern und Verwaltern über-lassen, ob sie sich für die „Papierform“ als „Stehsammler“ oder die „EDV-Form“ entscheiden.

allstimmige Beschlüsse vor. Dazu gehören Beschlüsse über

- ▶ Änderungen der Kostenverteilung im Einzelfall bei Kosten für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen (Dreiviertelmehrheit aller stimm-berechtigten Wohnungseigentümer nach Köpfen und mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, § 16 Abs. 4 WEG),
- ▶ Modernisierungsmaßnahmen zur Anpas-sung an den Stand der Technik (Dreivier-telmehrheit aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer nach Köpfen und mehr als die Hälfte der Miteigentumsan-teile, § 22 Abs. 2 WEG),
- ▶ bauliche Veränderungen des gemein-schaftlichen Eigentums (Zustimmung aller von den Maßnahmen betroffener Wohnungseigentümer, § 22 Abs. 1 WEG).

Werden die nach diesen Bestimmungen vor-geschriebenen Stimmenanteile nicht erreicht, die Beschlüsse aber dennoch als angenom-men verkündet, sind sie gültig, wenn sie nicht

innerhalb Monats-frist angefochten und durch rechts-kräftiges Urteil für ungültig erklärt werden.

Fehlt den Woh-nungseigentümern die so genannte Be-schlusskompetenz oder verstößt ein Beschluss gegen eine unverzichtbare Rechtsvorschrift (§ 23 Abs. 4 WEG), sind von den Woh-nungseigentümern gefasste Beschlüsse

nichtig. Das betrifft unter anderem Beschlüs-se, durch die in das Sondereigentum einge-griffen wird oder durch die beispielsweise Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum umgewandelt werden soll.

Feststellung des Abstimmungsergebnisses und Beschlussverkündung

Der Versammlungsleiter, in der Regel der Ver-walter, hat nach der Stimmauszählung das Abstimmungsergebnis nach JA- und NEIN-Stimmen festzustellen und den Beschluss als angenommen oder abgelehnt zu verkünden. Stimmenthaltungen werden nicht gewertet, soweit nicht eine Vereinbarung das Gegenteil regelt. Die Verkündung des Beschlusses durch den Versammlungsleiter in der Versammlung hat konstitutive Wirkung, das heißt, mit der Verkündung erlangt der Beschluss Rechts-kraft. Er steht allerdings unter dem Vorbehalt der Anfechtung. Das gilt auch für abgelehnte

Beschlüsse, so genannte Negativbeschlüsse. Erfolgt allerdings innerhalb Monatsfrist keine Anfechtung beim zuständigen Amtsgericht und folglich keine Ungültigerklärung, wird der Beschluss bestandskräftig.

Rechtskraft erlangen Beschlüsse auch dann, wenn ein Versammlungsleiter beispielsweise bei falscher Stimmauszählung oder bei Nicht-erreichen der erforderlichen Stimmenmehr-heit einen an sich abgelehnten Beschluss als angenommen verkündet. Um deren Rechts-kraft zu verhindern, bedürfen auch solche Beschlüsse zwecks Ungültigerklärung der Anfechtung. Grundsätzlich hat der Verwalter im Falle der erkennbaren Anfechtbarkeit die Wohnungseigentümer auf diese Möglichkeit hinzuweisen.

Schriftliche Beschlussfassung

Auch außerhalb von Versammlungen sind Beschlussfassungen wirksam, wenn alle im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigen-tümer einem Beschlussantrag auf schrift-lichem Wege – gegebenenfalls im Umlaufver-fahren zustimmen (§ 23 Abs. 3 WEG). Auch ein solcher Beschluss ist nach Zugang der letzten Zustimmungserklärung vom Verwalter durch Mitteilung an alle Wohnungseigentümer zu verkünden.

Beschlussniederschrift

Über die in der Versammlung gefassten Be-schlüsse ist eine Niederschrift anzufertigen, die neben den in der Einladung enthaltenen Angaben – einschließlich der Feststellung der Beschlussfähigkeit – die Inhalte der Be-schlüsse und deren Abstimmungsergebnisse ausweisen muss. Die Niederschrift ist vom Versammlungsvorsitzenden, einem Woh-nungseigentümer und vom Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates bzw. dessen Vertreter, sofern bestellt, zu unterzeichnen (§ 24 Abs. 6 WEG).

Beschluss-Sammlung

Zusätzlich zur Versammlungsniederschrift ist seit dem 1. Juli 2007 vom Verwalter eine Beschluss-Sammlung zu führen (§ 24 Abs. 7 WEG). In sie sind neben dem Wortlaut der verkündeten Versammlungsbeschlüsse auch die schriftlichen Beschlüsse aufzunehmen, jeweils unter Angabe von Ort und Datum der Versammlung, ferner die Urteilsformeln der gerichtlichen Entscheidungen mit Angabe des Datums, des Gerichts und der Parteien. Sie sind fortlaufend einzutragen und zu nummerieren. Im Falle der Anfechtung oder Aufhebung der Beschlüsse und Urteile ist dies bei den jeweiligen Eintragungen anzumer-ken. Die Eintragungen sind unverzüglich, das heißt innerhalb einer Woche, vorzunehmen. Einem Wohnungseigentümer oder einem von ihm bevollmächtigten Dritten ist auf Verlan-gen Einsicht in die Beschluss-Sammlung zu gewähren.

