



Aktuelle Fragen und Antworten zur Eigentümerversammlung

Vortrag von Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht





Übersicht

- Vorbereitung der Eigentümerversammlung
- Ladung zur Eigentümerversammlung
- Tagesordnung
- Ablauf der Eigentümerversammlung
- Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung,
- vom Verwalter veranlasste Beschlussfehler
- Haftungsfragen im Zusammenhang mit der Eigentümerversammlung
- Beschluss-Sammlung





1. Vorbereitung





Vorbereitung ist (nicht) alles, aber wichtig ...

- enger Kontakt mit dem Beirat u.a. wegen
 - Ort, Zeit, Dauer und Datum der Versammlung
 - Inhalte der Versammlung
 - Formulierung der Beschlussgegenstände
 - abfangen von Kritik





Versammlungsort: Balkonversammlung

Diese so genannten Beschlüsse sind nicht in einer nach § 24 WEG einberufenen Wohnungseigentümersversammlung gefasst worden (hier: Beschlussfassung auf einem Balkon ohne Einberufung). Sie sind daher Scheinbeschlüsse ... und entfalten schon daher keinerlei Rechtswirkungen, insbesondere auch nicht die Pflicht, den »Beschlüssen« bei Übersendung eines Protokolls zu widersprechen.

OLG Hamm v. 25.10.2007 - 15 W 180/07





2.

Tagesordnung





Begriff

- Das Wohnungseigentumsgesetz kennt den Begriff „Tagesordnung“ – anders als etwa das Aktiengesetz in seinem § 124 Abs. 1 – nicht.
- Der Begriff ist aber ebenso gängig wie griffig.
- Er umschreibt hier wie da die Beschlussgegenstände und weiteren Punkte, die auf der einberufenen Versammlung besprochen werden sollen.





Sinn und Zweck

- Durch die Ankündigung (Bezeichnung) eines Beschlussgegenstandes in der Tagesordnung sollen die Einzuladenden vor allem vor überraschenden Beschlüssen geschützt werden.
- Sie sollen die Möglichkeit haben, sich bereits anhand der Tagesordnung auf die Beratung und Beschlussfassung sämtlicher anstehender Punkte vorzubereiten und sich zu entscheiden, ob sie wegen eines bestimmten Punktes an der Eigentümerversammlung teilnehmen oder nicht..





Ersteller

- Verwalter
- Beirat
 - statt Verwalter
 - § 24 Abs. 3 WEG: Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, so kann die Versammlung auch, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter einberufen werden.
 - neben Verwalter?
- Wohnungseigentümer





Ergänzung durch Beirat?

Der Verwaltungsbeirats-Vorsitzende kann in analoger Anwendung von § 24 Abs. 3 WEG die Tagesordnung gestalten, wenn der Verwalter sich pflichtwidrig weigert, einen bestimmten Tagesordnungspunkt aufzunehmen.

OLG Frankfurt a. M. v. 18.8.2008 - 20 W 426/05, IMR 2008, 381





Vorschläge zur Tagesordnung

Jeder Wohnungseigentümer kann gem. § 21 Abs. 4 WEG

(Jeder Wohnungseigentümer kann eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht)

unabhängig von dem Quorum nach § 24 Abs. 2 WEG

(Die Versammlung der Wohnungseigentümer muss von dem Verwalter in den durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer bestimmten Fällen, im übrigen dann einberufen werden, wenn dies schriftlich unter Angabe des Zweckes und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird)

vom Verwalter die Aufnahme bestimmter Punkte auf die Tagesordnung verlangen, wenn die Behandlung dieser Punkte ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

OLG Frankfurt a. M. v. 18.8.2008 - 20 W 426/05, IMR 2008, 381





Ergänzung der Tagesordnung

- Es ist zulässig, eine Tagesordnung zu ergänzen.
- Probleme entstehen, wenn der ergänzte Punkt den Wohnungseigentümern nicht binnen der gesetzlichen Mindestfrist – sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt – von zwei Wochen mitgeteilt wird oder gar erst in der Versammlung auf die Tagesordnung gesetzt werden soll.





Bezeichnung der Tagesordnungspunkte

§ 23 WEG Wohnungseigentümersversammlung

(1) ...

(2) Zur Gültigkeit eines Beschlusses ist erforderlich, dass der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet ist.

(3) ...

(4) ...





Behandlung eingegangener Anträge

- Die Bezeichnung im Einladungsschreiben Behandlung eingegangener Anträge genügt nicht den Anforderungen des § 23 Abs. 2 WEG.
- Etwas anders gilt, wenn
 - darauf hingewiesen wird, dass sich die Tagesordnung noch erweitern kann und
 - dies durch Anträge der Wohnungseigentümer geschieht und
 - diese weiter geleitet werden.
- Es handelt sich dabei um eine zulässige »Klarstellung der Tagesordnung«.

OLG München v. 22.2.2008 - 34 Wx 66/07, NJW-RR 2008, 1332





Reparaturen und Neuanschaffungen

Der TOP Reparaturen und Neuanschaffungen ist nicht geeignet, das Informationsinteresse der Wohnungseigentümer zufrieden zu stellen, wenn

- sich dahinter die Reparatur der Heizungs- und Wasserleitung
- sowie die Anschaffung einer Sprech- und Klingelanlage mit Videokameras versteckt.

AG Düsseldorf v. 7.7.2008 – 291 II 98/07, ZMR 2008, 917





Neuwahl der Hausverwaltung

Die Bezeichnung »Neuwahl der Hausverwaltung« als Gegenstand der Tagesordnung deckt die Wiederwahl des bisherigen Verwalters sowie den Abschluss eines Verwaltervertrags mit diesem ab.

Es ist nicht erforderlich, die Wohnungseigentümer bereits vorab durch Übersendung des in Aussicht genommenen Verwaltervertrags über den genauen Inhalt der vertraglichen Regelung zu informieren.

OLG München v. 20.3.2008 - 34 Wx 46/07, ZMR 2009, 64, 65





Prüfsteine für die Wahl einer detaillierten Bezeichnung

- einfacher oder schwerer (komplizierter) Sachverhalt
- Anzahl der Wohnungseigentümer
- Zusammensetzung der Wohnungseigentümer (»Bildungsgrad«, »Einkommen«)
- Alter und ethnische Herkunft der Wohnungseigentümer
- Vorbefassung der Wohnungseigentümer mit dem Beschlussgegenstand
- ggf. laufendes Gerichtsverfahren wegen eines Beschlussgegenstandes;
- wirtschaftliche, tatsächliche, ideelle Bedeutung des Beschlussinhaltes für die Wohnungseigentümer





3.

Ladung





Ladungsfrist

- § 24 Abs. 4 WEG:
 - Die Einberufung erfolgt in Textform.
 - Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens zwei Wochen betragen.
- Frist meint den Zeitpunkt zwischen Zugang Ladung und Versammlungstag.
- Verwalter trifft faktisch Beweislast.





Ladungsfrist: Berechnung der Ladungsfrist

Es kann offen bleiben, ob die Ladungsfrist bereits unter Berücksichtigung allgemeiner Postlaufzeiten ohne Rücksicht auf den tatsächlichen Zugang bei den einzelnen Wohnungseigentümern in Lauf gesetzt werden kann.

OLG Hamm, Beschluss vom 16.4.2007 - 15 W 108/06





AG Aachen

v. 25.2.2009 - 119 C 80/08

- Ein Verwalter kann zum Nachweis, dass er einem Einberufungsverlangen nachgekommen ist, Kopien von Einlieferungsbelegen zu Übergabeanschriften an die jeweiligen Eigentümer vorlegen.
- Es besteht hierdurch zwar keine Vermutung dahingehend, dass eine per Übergabeeinschreiben versandte Sendung tatsächlich ankommt.
- Gleichwohl können nicht mehrere Eigentümer die ordnungsgemäße Einberufung deshalb anzweifeln, weil sie selbst keine Einladung erhalten hätten oder die Sendung nicht die Einladung enthalten haben sollen. Es ist bei lebensnaher Betrachtung nicht denkbar, dass von allen Sendungen keine einzige angekommen sein soll.





OLG Dresden

v. 30.10.2008 - 3 W 0845/08

- Die Ladungsfrist kann nur durch »verbandsinterne« Regelungen wirksam verlängert werden.
- Der Verwaltervertrag ist dafür nicht geeignet.





KG

v. 28.9.2009 - 14 U 74/08

- Es bleibt offen, ob Wohnungseigentümer indem sie über einen Verwaltervertrag beschließen, zugleich und inzident einen Beschluss nach § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG oder/ und § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG treffen können.
- Erforderlichkeit eines Handels des Verwalters ohne vorherige Beschlussfassung der Wohnungseigentümer kann nur angenommen werden, wenn – bei einer Aktivklage – eine vorherige Beschlussfassung der Wohnungseigentümer nicht in Frage kommt.





Einzuladende

- Wohnungseigentümer
 - Bucheigentümer
 - Erwerb außerhalb des Grundbuchs
 - Obliegenheitsverletzung des Neueigentümers, sich nicht zu offenbaren
- Verwalter eines Wohnungseigentums von Amts wegen
 - Wohnungseigentümer daneben?





Einzuladende: werdender Wohnungseigentümer

Vor Entstehen einer Wohnungseigentümergeinschaft bilden die Erwerber, für die eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen und denen der Besitz an der erworbenen Wohnung übergeben worden ist, eine sog. werdende Gemeinschaft.

...

Diese Verpflichtung entfällt nicht dadurch, dass eine Wohnungseigentümergeinschaft im Rechtssinne entsteht.

BGH, Beschluss vom 5.6.2008 - V ZB 85/07





4. Beschlussfassung





Wann darf ich beschließen?

- Die Wohnungseigentümer dürfen durch Beschluss handeln, wenn
 - ihnen das Gesetz oder
 - eine Vereinbarung (Öffnungsklausel) eine Kompetenz geben, ihre Angelegenheiten durch Beschluss zu regeln.
- Ohne Ermächtigung ist ein Beschluss
 - anfechtbar, wenn er nur gegen das Gesetz oder eine Vereinbarung verstößt,
 - anfechtbar, wenn er nicht ordnungsmäßig ist (§§ 15 Abs. 2, 21 Abs. 3, 22 Abs. 1 WEG) und
 - nichtig, wenn er das Gesetz oder eine Vereinbarung ändern will.





Beschlussverkündung und Rechtmäßigkeit

- Verwalter V erkennt, dass ein Beschluss nicht rechtmäßig wäre
 - weil er nicht ordnungsmäßig wäre (Verstoß gegen § 21 Abs. 4 WEG)
 - weil nicht alle Wohnungseigentümer die beeinträchtigt sind, dem Beschluss zustimmten (Verstoß gegen § 22 Abs. 1 WEG)
 - weil nicht ausreichend Wohnungseigentümer dem Beschluss zustimmten (Verstoß gegen §§ 16 Abs. 4, 22 Abs. 2 WEG)





Verhaltensfragen I

- muss Verwalter an einem rechtswidrigen Beschluss mitwirken?
 - Nein: LG München I v. 27.4.2009 - 1 S 19129/08
- darf Verwalter an einem rechtswidrigen Beschluss mitwirken, droht Haftung?
 - weil nicht ordnungsmäßig wäre: [-]
 - weil nicht alle beeinträchtigten Wohnungseigentümer zustimmten: [-]
/ [+]
 - weil nicht ausreichend Wohnungseigentümer zustimmten: [+]





Vorbehaltsverkündungen

- Was gilt, wenn einem Beschluss nicht alle Beeinträchtigten zustimmen?
 - Armbrüster schlägt vor, zwar einen positiven Beschluss zu verkünden, die Wohnungseigentümer aber darüber zu belehren, dass der Beschluss seine originäre Wirkung, sämtliche Wohnungseigentümer zu binden, nicht entfalten kann, bis die beeinträchtigten Wohnungseigentümer ihm auch zugestimmt haben.





Verhaltensfragen II

- bewusst rechtswidrig handeln (Augen zu und durch)?
- Exkulpation der Eigentümer-Anweisung?
- Vermeidung des pflichtwidrigen Verhaltens?
 - punktuelle Abgabe der Versammlungsleitung
 - aktiv und offen
 - verdeckt (bewusste Abwesenheit)
 - Verhinderung des Beschlusses





Beschlussfeststellung und -verkündung in der Ein-Mann-Versammlung

- »Versammlung« des Alleineigentümers
 - möglich?
 - Entschluss?
- Versammlung eines Wohnungseigentümers in
 - Erstversammlung
 - Zweitversammlung
- Versammlung des Verwalters mit sich selbst?





Beschlussfassung: Ein-Mann-Versammlung

In einer Ein-Mann-Versammlung kommt ein Eigentümerbeschluss zustande, wenn

- die Kundgabe der Stimmabgabe nach außen in Erscheinung tritt und
- das Beschlussergebnis vom Versammlungsleiter festgestellt und bekannt gegeben wird.

OLG München, Beschluss vom 11.12.2007 - 34 Wx 14/07





Subsidiäre Verkündung durch WEG-Gericht

- Weigert sich der Verwalter, einen Beschluss zu verkünden und findet sich in der Versammlung kein anderer »Verkünder«, kann jeder Wohnungseigentümer mit dem Antrag anrufen, dass dieses den Beschluss verkündet.
- Streitig ist, ob das Gericht dann inzident die Ordnungsmäßigkeit prüft.





5.

Nichtöffentlichkeit





Grundsatz der Nichtöffentlichkeit

- Im Grundsatz dürfen an der Versammlung nur Wohnungseigentümer teilnehmen.
- Daneben ist Vertretern der Zugang zu gestatten.
- Probleme bereiten vor allem:
 - falsch gewählte Orte
 - Gäste
 - anwaltliche Berater





OLG Köln

22.6.2009 - 16 Wx 266/08

- Dem Prinzip der Nichtöffentlichkeit steht es nicht entgegen, wenn der Verwalter im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer zu bestimmten TOP´S einen Rechtsanwalt als Berater zur Information und Meinungsbildung heranzieht,
 - solange nicht ein konkreter Interessengegensatz zwischen einem einzelnen Wohnungseigentümer und der Gesamtheit der übrigen Wohnungseigentümer hervorgetreten ist und
 - kein Wohnungseigentümer der Anwesenheit des Dritten widerspricht.





6.

Stimmrechtsvollmachten



Vollmacht

zur Vorlage bei (Behörde, Institut)

Vor- und Nachname

Geb.-Datum

Strasse

PLZ Ort

Telefon

nachfolgend Vollmachtgeber genannt

Bevollmächtigter

Vor- und Nachname

Geb.-Datum

Strasse

PLZ Ort

Telefon

nachfolgend Vollmachtnehmer genannt

Der Vollmachtgeber bevollmächtigt den Vollmachtnehmer hiermit zu folgendem Rechtsgeschäft:

Der Vollmachtnehmer muss sich durch Vorlage des Personalausweises legitimieren.

Ort, Datum

Unterschrift Vollmachtgeber

Vollmacht - Eigentümerversammlung

Name:

Anschrift:

Hiermit bevollmächtige/n ich/wir

Herrn/Frau _____

den Verwalter _____

den Verwaltungsbeira _____

mich in der Eigentümerversammlung der Eigentümergemeinschaft

..... am zu vertreten und mein

Stimmrecht auszuüben. Untervollmacht darf erteilt werden. Bei der Ausübung der

Stimmrechtsvollmacht bitte ich, folgende Weisungen zu beachten:

Ort, Datum: _____

Unterschrift(en): _____





Grundsätze I

- Wohnungseigentümer können sich in der Versammlung vertreten lassen.
- Vertreter kann jeder Dritte sein, es sein denn, es gibt eine den Kreis der möglichen Vertreter einschränkende Klausel.
- Ein Vertreter muss in der Versammlung seine Vertretungsmacht nachweisen können. Besteht eine Schriftformvereinbarung, muss der Nachweise schriftlich erfolgen.





Grundsätze II

- Der Verwalter besitzt ein Prüfungsrecht, ob ein Vertreter Vertretungsmacht hat.
- Mit Blick auf seine Pflichten von Amts wegen und einer drohenden Haftung nach §§ 280, 241 BGB (s.a. § 49 Abs. 2 WEG), sollte jeder Verwalter dieses Recht in der Regel als Pflicht ansehen!





Vertretung und Auftrag

- Der Vertretung eines Wohnungseigentümers durch den Verwalter liegt eine Abrede – meist ein Auftrag – zu Grunde. Zu diesem kommt es, wenn
 - ein Wohnungseigentümer aktiv einen Verwalter beauftragt,
 - eine Vereinbarung die Vertretungsmacht begründet,
 - ein Verwalter ein Angebot auf Abschluss macht, z.B. mit der Ladung





Stimmrechtsvollmachten

Ein Wohnungseigentümer, der in der Vergangenheit komplikationslos den Verwalter mit seiner Vertretung in der Eigentümerversammlung betraut hat, kann nicht darauf vertrauen, dass bei einer Stimmrechtsbindung wiederum der Verwalter in Vollmacht tätig wird und entsprechend abstimmt.

Die Übersendung einer Vollmacht durch den Verwalter stellt noch kein bindendes Angebot zum Abschluss eines Vollmachtsvertrages dar.

AG Merseburg v. 25.4.2008 - 21 C 4/07 (21), ZMR 2008, 741





Vorlage der Originalvollmacht

Bestimmt die Gemeinschaftsordnung, dass die Vertretung durch einen schriftlich Bevollmächtigten zulässig ist und wird auf Verlangen eines Versammlungsteilnehmers das Original der Vollmachtsurkunde nicht vorgelegt, so ist vom Nichtbestand der Vollmacht auszugehen. Eine gegenteilige Handhabung bedingt die Anfechtbarkeit der gefassten Beschlüsse, falls sich die Stimme auf das Beschlussergebnis ausgewirkt hat.

OLG München, Beschluss vom 11.12.2007 - 34 Wx 91/07





Einsichtsrechte

Zur Befugnis des Verwaltungsbeirats, Einblick in die zur Eigentümerversammlung dem Verwalter erteilten Vollmachten zu nehmen.

OLG München, Beschluss vom 31.10.2007 - 34 Wx 60/07





7.

Versammlungsrechte





Rechte des Wohnungseigentümers

- Der Wohnungseigentümer hat ein
 - Teilnahmerecht
 - Antragsrecht
 - Rederecht
 - Stimmrecht
 - Präsentationsrecht?





Präsentationsrecht?

Es besteht kein Anspruch einer Minderheit der Teilnehmer einer Wohnungseigentümerversammlung darauf, dass Bewerber um die Verwaltungstätigkeit in der Versammlung angehört werden.

OLG München, Beschluss vom 7.9.2007 - 32 Wx 109/07





8.

Niederschrift





§ 24 Abs. 6 WEG: Niederschrift

- Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist eine Niederschrift aufzunehmen.
- Die Niederschrift ist
 - von dem Vorsitzenden der Versammlung und
 - einem Wohnungseigentümer (es können nach der Gemeinschaftsordnung mehr sein)
 - und – falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist –, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben.
- Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Niederschriften einzusehen.





Niederschrift über einen nicht gefassten Beschluss?

Unter § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG fällt auch der Antrag, festzustellen, dass ein Eigentümerbeschluss mit einem bestimmten (in der Versammlungsniederschrift protokollierten) Inhalt nicht zu Stande gekommen ist.

OLG München, Beschluss vom 26.6.2006 - 34 Wx 3/06





Vereinbarte Unterschrift

Fehlt die nach der Gemeinschaftsordnung erforderliche zweite Unterschrift eines Wohnungseigentümers unter dem Protokoll der Eigentümerversammlung, ist ein in dieser Versammlung gefasster Beschluss auf Antrag für ungültig zu erklären, sofern nicht die Unterschrift im gerichtlichen Verfahren nachgeholt wird.

OLG München v. 7.8.2007 - 34 Wx 3/05





Qualifizierte Protokollierungsklausel

Wenn in einer Eigentümerversammlung eine Vertretung zulässig ist, ist eine qualifizierte Protokollierungsklausel dahin auszulegen, dass auch Dritte befugt sind, das Versammlungsprotokoll zu unterschreiben. Bei lediglich einem anwesenden Vertreter der Wohnungseigentümer reicht dann neben dem Versammlungsleiter die Unterschrift dieser Person aus.

OLG Hamm v. 13.6.2008 – I – 15 Wx 15/08





Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

zum Nachlesen siehe u.a.:

