

Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht

Wie weit müssen die Pflichten der Verwaltung bei der Feststellung der Anwesenheit zu Beginn einer Wohnungseigentümersammlung gehen?

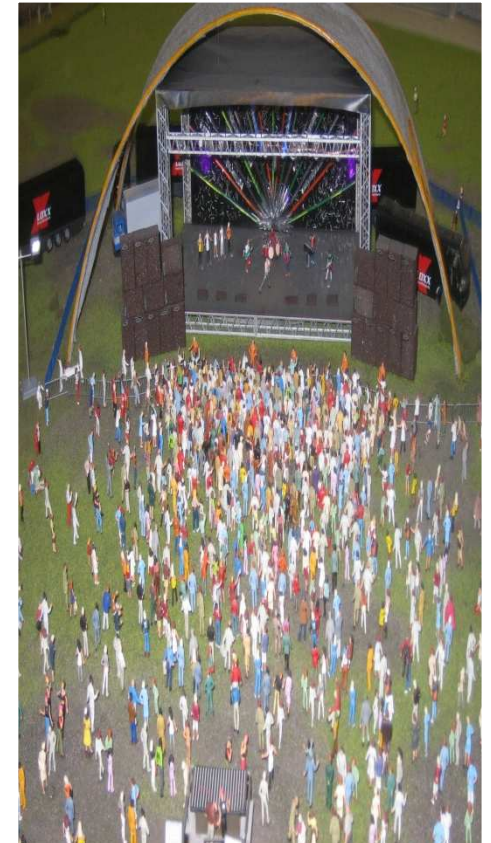
Stuttgart, den 23. September 2010

© Dr. Oliver Elzer



Vorab

- Verwalter erfahren in normalen Prozessen eine Privilegierung durch § 49 Abs. 2 WEG (sie haften nämlich nur bei grober Fahrlässigkeit)
- BGH, Beschluss vom 18.8.2010 - V ZB 164/09, verneint dieses Privileg jetzt für Haftungsprozesse!



Teil I

GRUNDLAGEN

Feststellung der Anwesenheit: Wozu?

- Klärung, ob nur „Berechtigte“ anwesend sind, um das **Prinzip der Nichtöffentlichkeit** zu wahren
- Klärung, ob die Erstversammlung **beschlussfähig** ist
 - ggf. Klärung, ob die **Quoren** der §§ 16 IV 2, 18 III, 22 II WEG oder vereinbarte Quoren überhaupt **erreicht** werden können



Wann müssen die genannten Klärungen erfolgen?

- der Verwalter als Versammlungsleiter muss sich
 - was die Berechtigung zur Anwesenheit angeht **stets**,
 - was die Beschlussfähigkeit angeht **vor jeder Abstimmung**
- vergewissern, ob sie (noch/ausreichend) besteht



Teil II

PRAKTISCHE DURCHFÜHRUNG

Anwesenheitsliste?

Kontrollliste?

- sachgerecht ist, dass sich jeder Wohnungseigentümer zu Beginn in eine – vorbereitete – Liste eintragen muss
- der Verwalter genügt seinen Obliegenheiten nach Haftungsgesichtspunkten allerdings nicht, wenn er auf die Richtigkeit der Notierungen vertraut:
 - nimmt man die Verantwortung des Verwalters als Versammlungsleiter ernst, muss(t)en in jedem Einzelfall Kontrollen stattfinden

Name/Jméno	Institution/Úřad E-Mail	Unterschrift/Podpis
Stoll, Ulrich	LRA FNW RechtundVerkehr@LRA-FNW.de	Stoll
Jannasch, Heiko	"	Jannasch
Wardlaw, Thomas	LRA Stollberg t.wardlaw@LRA-st.de	Wardlaw
EINA	FRK	EINA
L. ZEDERKOVÁ	Dolníbřežany	Zederková
Michael Lohse	StHK Südwestfalen Präsidial	Lohse
M. J. J.	JAH Südwestfalen (AS) J. J.	M. J. J.
MICHAEL ŠVEC	KPKS MICHAEL.SVEC@CERX.CZ	Švec
EVA ŽVECOVÁ	- / -	Žvecová
HLINKA	Město Osek	Hlinka
Rehák	Město Chomutov	Rehák
MYÁK	Magistrát města Mostu	Myák
Blazich	Nova Ves	Blazich
KURVEZ	IBS s.r.o. kurvez@ibscv.cz	Kurvez
Jan KREŠI	MĚSTO KOUTY	Kreš
Schlegel, Barbara	Gemeinde Bärenstern	Schlegel
Jürgen Simmern	LRA Freiburg, Verkehrsamt	Simmern

Identitätskontrolle und Verweigerung

- um die Stimmberechtigung/das Anwesenheitsrecht kontrollieren zu können kann/muss der Verwalter **Identitätspapiere** verlangen, mit denen er seine **vorbereitete Kontrollliste** abgleichen kann
- verweigert eine Person eine Kontrolle, sollte das m.E. „**hingenommen**“ und die Versammlung zu Beginn über das Problem informiert werden. Dann ist zu klären:
 - Anwesenheitsrecht
 - Stimmrecht



Teil III

ANWESENHEITSRECHT(E)

Prinzip der Nichtöffentlichkeit anwesend sein dürfen:

- Wohnungseigentümer
- Gäste sämtlicher Wohnungseigentümer, vor allem Rechtsanwälte
- gesetzliche Vertreter eines Wohnungseigentümers
- Vertreter, sofern von einer ggf. vorhandenen Klausel erfasst
 - ggf. Begleiter eines Wohnungseigentümers



Prinzip der Nichtöffentlichkeit

Durchbrechungen

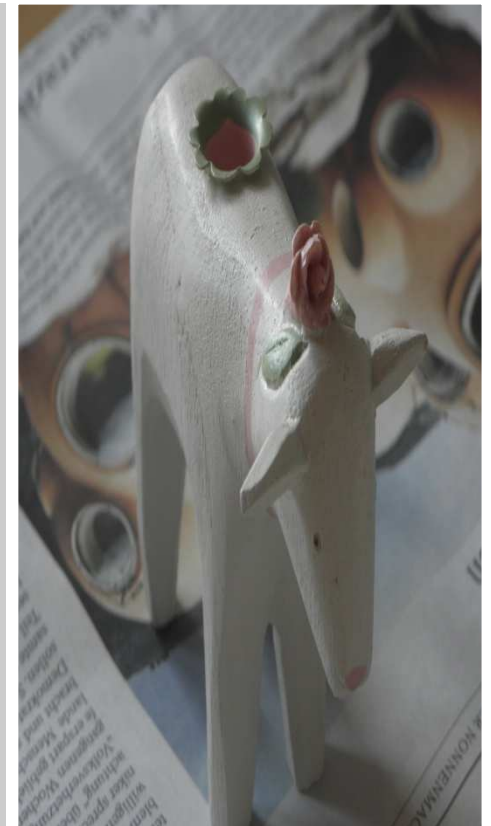
- ein Wohnungseigentümer darf einen **persönlichen Begleiter** oder Beistand zur Versammlung hinzuziehen, wenn ihm dieses eine Vereinbarung erlaubt oder er einen Anspruch auf Begleitung besitzt. Das ist der Fall, wenn:
 - er ein berechtigtes und ein die Interessen der anderen Wohnungseigentümer überwiegendes Interesse hat, **gerade in der Eigentümerversammlung** einen Berater hinzuzuziehen, das durch eine Beratung im Vorfeld der Versammlung nicht entfällt
 - schwerwiegende Entscheidungen zu fällen sind und dem Wohnungseigentümer die erforderliche Sachkunde fehlt und er sie sich vorher nicht beschaffen kann
 - **Faustregel: NIE!**



Prinzip der Nichtöffentlichkeit

Prüfsteine

- Art, Bedeutung und Schwierigkeit der jeweils anstehenden Tagesordnungspunkte
- individuelle Fähigkeiten des jeweiligen Wohnungseigentümers (z.B. ein hohes Lebensalter , eine Erkrankung, geistige Gebrechlichkeit oder das Unvermögen, seinen Standpunkt in der Versammlung angemessen zu vertreten)
- Ort und Zeit der Eigentümerversammlung
- Größe einer Eigentümergemeinschaft



Regelungen zum Anwesenheitsrecht: Wer darf bleiben?

- wird durch Beschluss bestimmt, dass die Person den **Raum zu verlassen** hat (Beschluss zur Geschäftsordnung), wird ggf. ein formeller Beschlussmangel produziert. Bestehen Zweifel, hat der Betroffene diesen i.d.R. aber zu verantworten und kann sich auf Fehler nicht berufen
- bestimmen die Wohnungseigentümer, dass eine Person ein **Anwesenheitsrecht** besitzt, sollte das in der Niederschrift ebenso wie Zweifel des Verwalters vermerkt werden. Eine Haftung des Verwalters dürfte ausscheiden
- nach einem Beschluss hat der Verwalter ggf. das „**Hausrecht**“ auszuüben; ggf. sind zur Durchsetzung Wohnungseigentümer hinzuzubitten



Teil IV

BESCHLUSSFÄHIGKEIT

Beschlussfähigkeit

§ 25 Absatz 3 WEG

- Die Erst-Versammlung [der Wohnungseigentümer] ist – ist nicht anderes bestimmt – nur beschlussfähig,
 - wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die **Hälfte der Miteigentumsanteile** ... vertreten.



mehr als die Hälfte: von was?

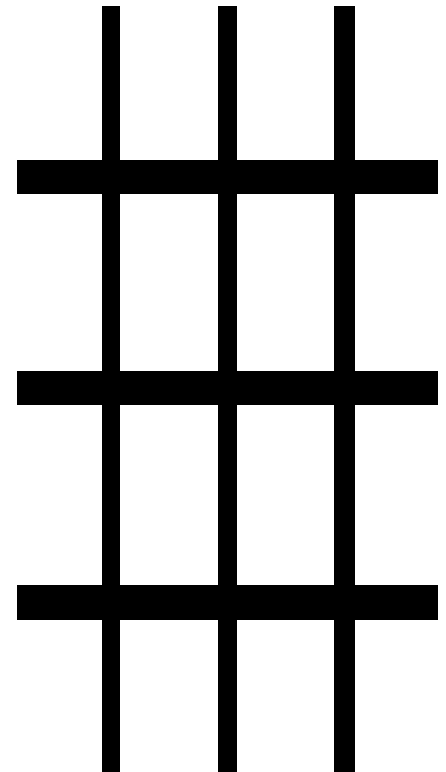
- h.M.:
 - sämtlicher Miteigentumsanteile
- Häublein, Kümmel, Steinmeyer, Riecke:
 - die vom Stimmrecht Ausgeschlossenen müssen nicht nur bei der Ermittlung der erschienenen Wohnungseigentümer **unberücksichtigt** bleiben, sondern auch bei der **Berechnung der Vergleichsgröße**



Beschlussfähigkeit

Ausnahme

- ist mindestens die **Hälfte sämtlicher Miteigentumsanteile** von der Ausübung des Stimmrechts **dauerhaft ausgeschlossen**, ist auch eine Eigentümerversammlung, in der die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer nicht mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten, ausnahmsweise beschlussfähig



Zweitversammlung

- ist eine Versammlung **nicht beschlussfähig**, muss der Verwalter eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand einberufen
- gleicher Gegenstand = selbe Tagesordnung wie Erstversammlung



Besonderheiten

- eine Zweitversammlung ist ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile stets beschlussfähig (indes nicht § 16 IV, 22 II, 18 III WEG) ⇒ eine „ein-Mann-Versammlung“ ist so vorstellbar
- auf die **besondere Beschlussfähigkeit** ist bei der Einberufung hinzuweisen



Teil V

STIMMRECHT

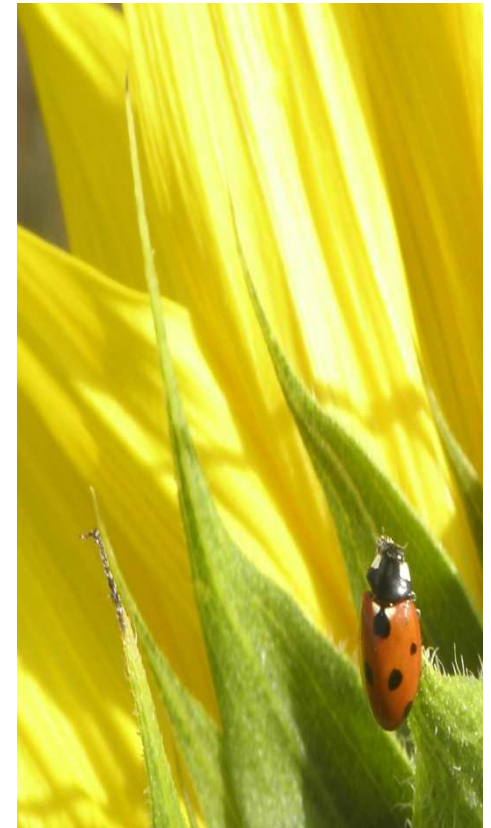
Stimmrecht

- die Geladenen (i.d.R. Wohnungseigentümer)
- Ausschluss eines Stimmberechtigten
 - Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bezüglichen Rechtsgeschäfts mit ihm
 - Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits der anderen Wohnungseigentümer gegen ihn
 - wenn er nach § 18 WEG rechtskräftig verurteilt ist
 - Majorisierung



Regelungen zum Stimmrecht: Beschlussmacht?

- wird durch Beschluss „bestimmt“, dass ein Wohnungseigentümer **kein Stimmrecht** hat, sollte der Verwalter diese unverbindliche Meinungsäußerung – sieht er die Rechtslage anders – **ignorieren**, sofern er sich ausreichend vom Stimmrecht **überzeugen** kann



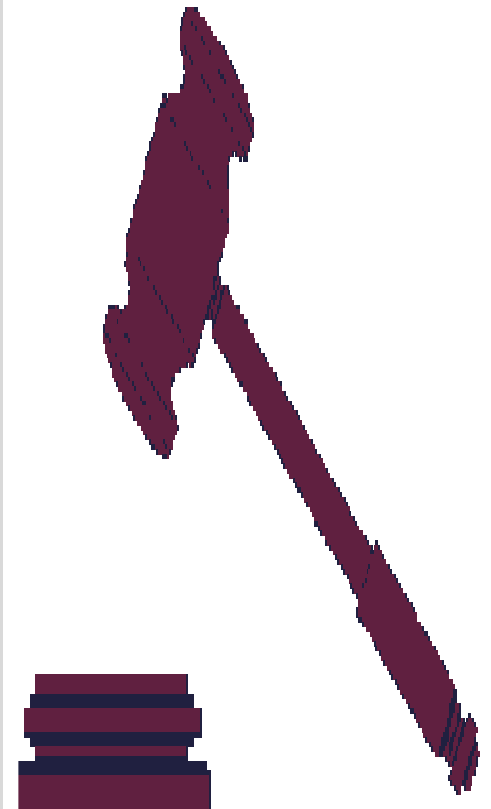
Stimmrechtsvollmachten

- Vertretung ist zulässig
- Vertreterklauseln
- Nachweisung der Vollmacht
 - Prüfungsrecht oder Prüfungspflicht des Verwalters
 - Prüfungsrecht Dritter?
- Vertretung durch den Verwalter?



LG München I, Beschluss v. 15.4.2010 – 1 T 5151/10

- Eine Stimmabgabe stellt ein einseitiges Rechtsgeschäft im Sinne des § 174 BGB dar. Daher ist ein Bevollmächtigter von der Stimmabgabe in fremdem Namen auszuschließen, wenn er auf entsprechendes Verlangen keine Vollmachtsurkunde vorlegt. Dies gilt jedenfalls dann, wenn die Bevollmächtigung schriftlich nachzuweisen ist. Eine Faxkopie oder eine E-Mail reicht insoweit nicht aus. Denn gemäß § 126 Abs. 1 BGB bedeutet dies grundsätzlich, dass eine eigenhändige Namensunterschrift erforderlich ist. Deshalb reicht auch die hier vorgelegte Vollmacht im „pdf-Format“ nicht aus, weil sie letztlich mit einer Faxkopie vergleichbar ist.



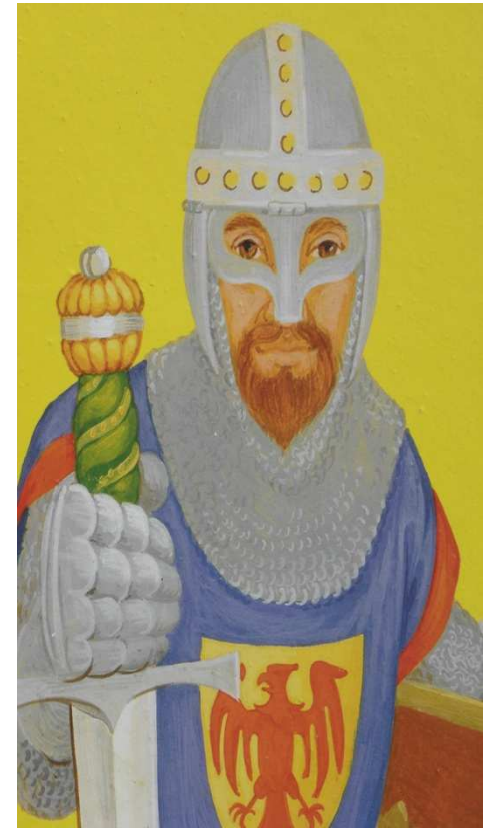
Vollmachtsnachweis fehlt

- kann eine Vollmacht **nicht nachgewiesen** werden, was zum Teil nur schriftlich möglich ist, ist ein Vertreter vom Stimmrecht **ausgeschlossen**.



Problemfälle

- Juristische Personen
 - Geschäftsführer
 - Vorstand
- Mitberechtigte, z.B. Ehepaar
 - steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben, § 25 II 2 WEG
 - erfolgt keine Einigung, kein Stimmrecht
 - was gilt, wenn Mitberechtigter allein da ist?



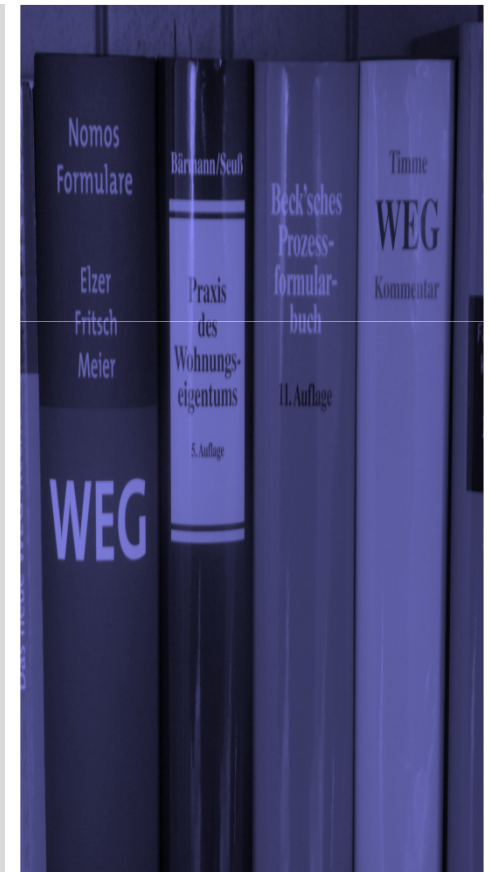
Vollmacht (entnommen aus: Elzer/Fritsch/Meier § 2 Rdn. 234)

Vollmacht für die Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft [...] -
Straße in [...] am [...]

Ich/wir, Herr/Frau/Eheleute/Firma ... (Vorname, Name/Firma, Adresse) bin/sind
Eigentümer/werdende Eigentümer der im Aufteilungsplan der oben genannten Woh-
nungseigentümergeinschaft mit der/den Ziffer/n [...] bezeichneten
Sondereigentumseinheit/en. Ich/wir bevollmächtige/n hiermit Herrn/Frau ... (Vorname,
Name, Adresse) mich/uns in der oben genannten Eigentümerversammlung zu vertreten,
wobei ich/wir (Zutreffendes bitte unbedingt ankreuzen!)

- sämtliche Abstimmungen und Entscheidungen in das Ermessen des oben genannten Vertreters stelle/n
- den oben genannten Vertreter wie umseitig angegeben anweise/n, zu einzelnen Tagesordnungspunkten abzustimmen.

Diese Vollmacht ist übertragbar, eine Unterbevollmächtigung daher zulässig. Der Bevollmächtigte, ebenso wie mögliche Unterbevollmächtigte, sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Ort, Datum (Unterschrift/en)



Teil V

VORBEREITUNGEN

Vorbereitung von Unterlagen

- Anwesenheitsliste
- Kontrollliste Vollmachten
- Kontrollliste für Regelabstimmungen
- Kontrollliste für Abstimmung doppelt qual. Mehrheit
- Stimmzettel für geheime Abstimmungen

