

Wohnungseigentümer- versammlung

Was muss der Verwalter bei
**Vorbereitung, Durchführung und
Dokumentierung** beachten?

AGENDA

- „Parforceritt“ durch die **rechtlichen Probleme** der Wohnungseigentümerversammlung
- 100% Einbeziehung der **aktuellen BGH-Rechtsprechung** zur Versammlung sowie der Rechtsprechung der **WEG-Konzentrationsgerichte**



VORBEMERKUNGEN

Bestimmungen der Wohnungseigentümer

- Den Folien liegt das **Wohnungseigentumsgesetz** und seine Regelungen zu Grunde.
- Bevor ein Verwalter das Gesetz anwendet, muss er prüfen, ob in der konkreten Anlage **Bestimmungen der Wohnungseigentümer** vorliegen, die das Gesetz verdrängen oder/und ergänzen.
- Solche Bestimmungen sind **vorrangig** anzuwenden, soweit das Gesetz disponibel ist und die Bestimmung **wirksam** ist.

Grundlagenbestimmungen

- Gesetz: §§ 21, 23 bis 25 WEG
- Vereinbarungen der Wohnungseigentümer (Gemeinschaftsordnung), z.B. zu Ort und Zeit
- Beschlüsse, z.B. für den genauen Tag der Versammlung
- Sonstiges
 - Anweisungen des Beirats?
 - Verwaltervertrag?

Achtsamkeit und Augenmerk

- der Verwalter sollte **Durchführung** und **Vorbereitung** der Versammlung **besonderen Wert** beimessen
 - hier erleben ihn die Wohnungseigentümer
 - hier kann er seine Professionalität beweisen
 - ggf. Powerpoint einsetzen
 - Rechtsfragen erläutern
 - hier kann er wichtige Projekte anschieben
 - nur hier können in der Regel Beschlüsse gefasst werden
 - hier ist die Wirtschaftssituation vorzubereiten

Schadenersatz

- macht der Verwalter **Fehler** bei seinen von Gesetzes wegen auf ihm ruhenden oder gewillkürt auf ihn übertragenen Pflichten, macht er sich **schadenersatzpflichtig**
- der Anspruch beruht ggf. auf Vertrag, jedenfalls aber auf dem Amtswalterverhältnis des Verwalters zum
 - Verband Wohnungseigentümergeinschaft
 - zu den Wohnungseigentümern
- **Prozesskosten**, § 49 Abs. 2 WEG
- vermeidbare Fehler sind unprofessionell und erschüttern Vertrauen

Teil I

BEGRIFF DER VERSAMMLUNG

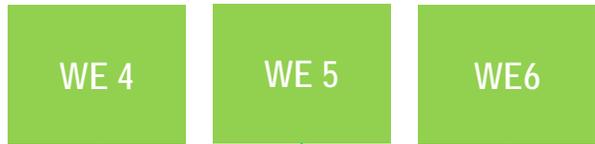
Begriff

- **Grundsatz**
 - Versammlung sämtlicher Wohnungs- und Teileigentümer
 - Erstversammlung
 - Zweitversammlung

Begriff

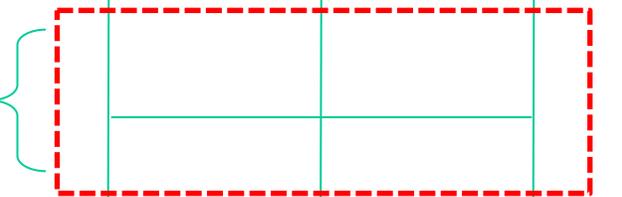
- Besondere Versammlungen:
 - Universalversammlung
 - außerordentliche Versammlung
 - ein-Mann-Versammlung
 - „Mehrhausanlagen“

„Virtuelle“ Versammlung



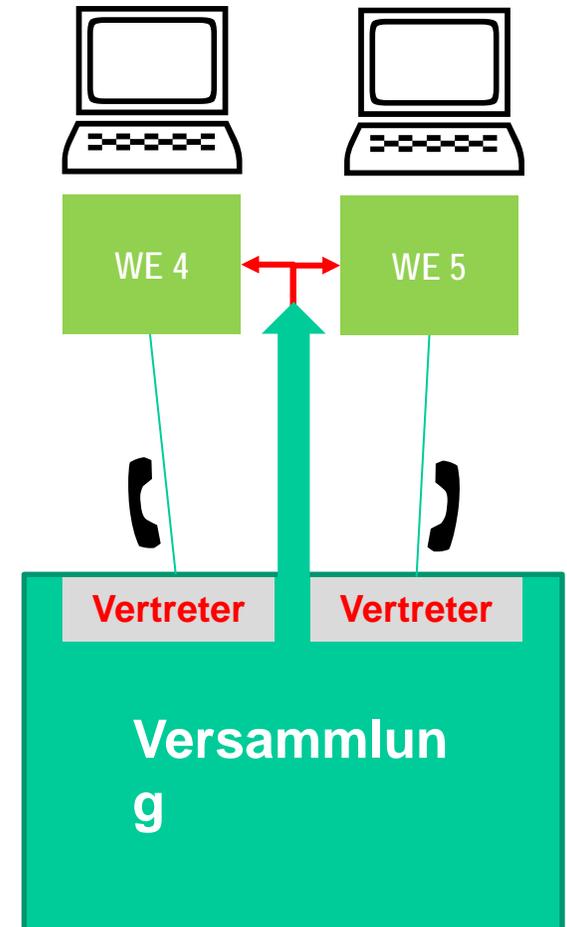
Versammlung

Versammlung



Ergänzte Versammlung

- Abhaltung einer Versammlung.
- Nicht erscheinende Eigentümer wohnen der Versammlung mittels **Übertragung über einen geschützten Zugang** ohne Aufzeichnung bei.
 - Bedenken: Die anderen Wohnungseigentümer müssten einer Bild-/Tonübertragung wohl zustimmen.
- Nicht erscheinende Eigentümer erteilen einem Anwesenden (Miteigentümer, Verwalter) **Vollmacht**.
- Bevollmächtigter macht Mitwirkungsrechte (Stimme, Antragsrechte, Rederechte) nach Weisung des nicht erscheinenden Eigentümers geltend.



Teil II

VORBEREITUNG

Überblick

- Kontakt zum Beirat?
- Welchen Versammlungsort sollte ich wählen?
- Welche Versammlungsstätte sollte ich wählen?
- Welche Versammlungszeit wähle ich?
- Welche Versammlungsdauer ist vorzusehen?

Kontakt zum Beirat

- Kontakt zum Beirat ist **rechtlich nicht** geboten
- Kontakt ist aus Sicht des Verwalters **wirtschaftlich** sinnvoll: Beirat wechselt selten und hat Möglichkeit umfangreicher Einflussnahme:
 - Beirat kann helfen, Kritik abzufangen
 - Beirat kann helfen, Verständnis zu gewinnen
 - Beirat kann Unterstützer sein
 - Beirat kann mit formulieren/Gegenstände mit bestimmen

Prüfungen des Beirats vor der Versammlung

- Wirtschaftsplan, Abrechnung über den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenanschläge sollen, bevor über sie die Wohnungseigentümerversammlung beschließt, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden
- diesen Termin sollte der Verwalter begleiten und vorbereiten

Checkliste Beirat (entnommen aus: Elzer/Fritsch/Meier)

- Durchführung der Rechnungsprüfung (Abrechnung/Wirtschaftsplan)
- Durchführung vorbereitende Beiratsbesprechung
 - Abstimmung über Datum, Beginn und Ort der Versammlung
 - Abstimmung über Aufbau und Inhalt Tagesordnung
 - Abstimmung über Bericht der Verwaltung / des Verwaltungsbeirats
 - Abstimmung über Beschlussempfehlungen
 - Abstimmung über Teilnahme Dritter (Sachverständiger/Rechtsanwalt)

Versammlungsort muss

- muss
 - eine ordnungsmäßige Durchführung der Eigentümerversammlung gewährleisten
 - allen Wohnungseigentümern die Teilnahme an der Versammlung ermöglichen
 - verkehrsüblich zu erreichen sein
 - in der Regel einen örtlichen Bezug zur Wohnanlage haben

Versammlungsstätte

- muss
 - einen störungsfreien Ablauf gewährleisten
 - akzeptabel sein
 - die Teilnahme aller Wohnungseigentümer zulassen
 - „nichtöffentlich“ sein

Versammlungszeit/-datum: Prüfsteine

- Wünsche der Wohnungseigentümer beachten
- Anzahl der Wohnungseigentümer/voraussichtliche Anwesenheit
- Anzahl der zu besprechenden Punkte
- voraussichtliche Dauer der Eigentümerversammlung
- Sondereigentum selbstgenutzt oder vermietet
- Wohnungseigentümer vor Ort ansässig
- Erreichbarkeit des Versammlungsorts
- gewöhnliche Arbeitszeiten
- Kollision mit anderen Veranstaltungen
- gesetzliche oder kirchliche Feiertage
- Schulferien



Regel

- die Versammlung sollte **in der Regel** terminiert werden
 - auf einem Wochentag außerhalb der Ferien
 - auf keinen Feiertag
 - an einem Tag ohne besondere andere Veranstaltung – von der eine allgemeine Kenntnis besteht –
 - zwischen 17.00 Uhr und 19.00 Uhr

Versammlungsdauer

- in der Regel **1 bis 1 ½ Stunden**
- voraussichtliche Dauer in Ladung ankündigen (selbsterfüllende Prophezeiung)
- etwas anderes gilt, wenn **besondere Maßnahmen** anstehen



Teil III
LADUNG

Überblick

- Wer muss laden?
- Wen muss ich laden?
- Wann muss ich laden?
- Welche Beschlussgegenstände sind typisch?
- Wie sind Beschlussgegenstände anzukündigen?
- Wie muss ich laden?

Wer lädt?

- Verwalter
 - nach Ablauf der Bestellungszeit?
- Vorsitzender des Beirats/Vertreter
 - allein
 - neben/ergänzend zum Verwalter?
- Wohnungseigentümer
 - in der Regel nicht
 - nach Ermächtigung

Wen muss ich laden?

- Wohnungs- und Teileigentümer
 - bei Miteigentümern jeden von ihnen, ggf. in einer Ladung
 - Kinder? Betreute? Gesellschaften?
 - Bucheigentümer?
 - Erwerb außerhalb des Grundbuchs
 - Obliegenheitsverletzung des Neueigentümers, sich nicht zu offenbaren

Wen muss ich laden?

- „junge“ Wohnungseigentumsanlagen
 - der vom Bauträger Erwerbende ist zu **laden**, sofern er werdender Wohnungseigentümer ist
 - der von einem anderen Erwerbende ist nicht zu **laden** (Ausnahme: angezeigte Vertretungsmacht)
- Parteien kraft Amtes
 - Wohnungseigentümer daneben?

Wen muss ich laden?

Praktische Probleme

- Eigentümerliste ist **nicht aktuell**:
 - muss sich ein Wohnungseigentümer „als solcher“ offenbaren?
 - muss ein Wohnungseigentümer seine Adresse mitteilen?
 - muss Verwalter ins Wohnungsgrundbuch Einsicht nehmen?

Wann muss ich laden?

- nach Bestimmung der Wohnungseigentümer
- wenigstens einmal jährlich
- bei akutem Bedarf (Ermessensreduktion des Verwalters)
 - die Mittel für Betriebs- und oder Verwaltungskosten sind erschöpft
 - in Bezug auf die Wohnungseigentumsanlage ist eine Frage zu klären, die keinen Aufschub bedarf (Erhaltung)
 - § 22 Abs. 1 WEG?
 - öffentliches Recht
 - Vertragsänderungen

Umgehung

- kann man die Notwendigkeit einer außerordentlichen Versammlung umgehen durch Ermächtigungen (= Kompetenzverlagerungen)?
- Erhaltungsmaßnahmen?
- Vertragliche Änderungen?
- Hausgeldinkasso?
 - Ermächtigung Verwaltungsbeirat?
 - Ermächtigung Verwalter?
- Wenn ja, wo?

Einberufungsverlangen

- Die Versammlung muss einberufen werden, wenn dies schriftlich unter Angabe des Zweckes und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird.
- Was ist zu prüfen?
 - Anzahl der Wohnungseigentümer?
 - Zweck?
 - Gründe?
- Wie schnell ist Einberufungsverlangen umzusetzen?

Ladungsfrist

- von Gesetzes wegen 2 Wochen
 - besondere Dringlichkeit
 - dringende Erhaltungsmaßnahme, ohne dass die Voraussetzungen des § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG vorliegen
 - Rechtsmittel/Bescheide/Verfügungen der Behörden
 - wenigstens 4 Wochen vorher laden?
- „Beweislast“ trifft Verwalter (anders bei Vereinbarung einer Ladungsfiktion)

Warum müssen Gegenstände angekündigt werden?

- durch die Ankündigung (Bezeichnung) sollen die Einzuladenden vor überraschenden Beschlüssen geschützt werden
- Wohnungseigentümer sollen die Möglichkeit haben, sich anhand der Tagesordnung auf die Beratung und Beschlussfassung vorzubereiten und sich zu entscheiden, ob sie an der Eigentümerversammlung teilnehmen

Wie sind Beschlussgegenstände konkret anzukündigen?

- **Regel**
 - mit einem Schlagwort; ist es nicht selbsterklärend, muss das Thema **näher** benannt werden
- Wohnungseigentümer muss wissen, worum es geht; muss sich vorbereiten können
- jeder Gegenstand ist anzukündigen
- Sonstiges/Vermischtes?
- Details? Beschlusstext?

Welche Unterlagen sind zu übersenden?

- Verwaltervertrag im Entwurf
- Urteile
 - im Zusammenhang mit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
 - im Zusammenhang mit den Wohnungseigentümern?
- Gesamtabrechnung und Gesamtwirtschaftsplan
- Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan
- Gutachten, Lichtbilder usw.

Prüfsteine für die Bezeichnung sind

- einfacher oder schwerer (komplizierter) Sachverhalt
- Bildungsgrad, Alter und ethnische Herkunft der Wohnungseigentümer
- Vorbefassung
- ggf. laufendes Gerichtsverfahren
- wirtschaftliche, tatsächliche, ideelle Bedeutung des Beschlussinhaltes

Erstellung der konkreten Tagesordnung

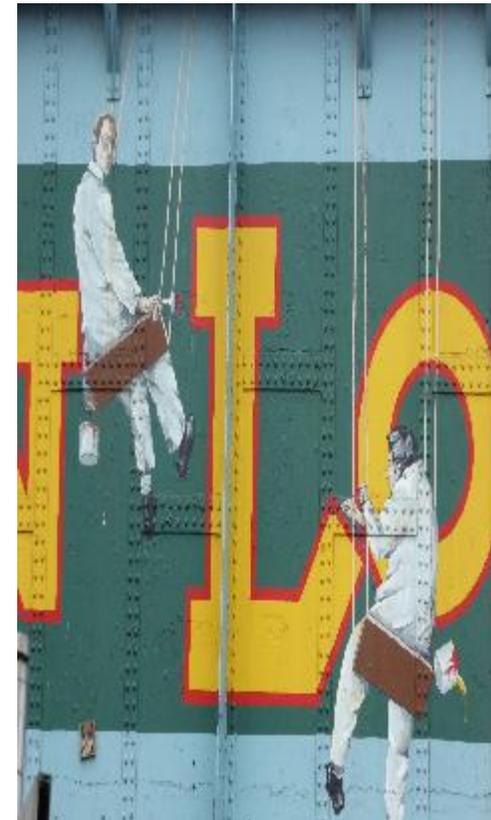
- Durchsicht der letzten Niederschriften (ist ein Gegenstand offen?)
- Wünsche der Wohnungseigentümer?
 - Recht auf Gegenstand? sachlicher Grund?
 - wie mit Wünschen umgehen, die Verwalter als unangemessen ansieht?
 - wie mit Wünschen umgehen, die zu spät geäußert werden? Save-the-date-Schreiben?
- Gegenstände, die der Verwalter als notwendig ansieht

Welche Beschlussgegenstände sind typisch?

- Gesamt- und die Einzelwirtschaftspläne
- Gesamt- und die Einzelabrechnungen
- Sonderumlagen
- Entlastungsbeschlüsse
- Instandhaltung und Instandsetzung/bauliche Veränderungen/Modernisierungen
- Änderung des Umlageschlüssels
- Gebrauch
- Verwaltung

Wie muss ich laden?

- Textform
- in der Praxis am besten E-Mail, wenn möglich
- Ladung sollte nennen:
 - den Ladenden
 - Zeit, Ort, Versammlungsstätte
 - Beschlussgegenstände
 - wie detailliert, ggf. konkreter Text?
 - voraussichtliche Dauer



Muster: Einladungsschreiben zur Eigentümerversammlung

entnommen aus: Elzer/Fritsch/Meier

Einladung zur Eigentümerversammlung

Sehr geehrte Frau [...], sehr geehrter Herr [...],

ich lade Sie hiermit herzlich zu Ihrer diesjährigen ordentlichen [alternativ: zu Ihrer außerordentlichen] Eigentümerversammlung ein. Die Eigentümerversammlung findet statt

am [...], den [...], um [...] Uhr, in [...].

Die zur Behandlung vorgesehenen Tagesordnungspunkte entnehmen Sie bitte der diesem Schreiben als Anlage beigefügten Tagesordnung. Bitte beachten Sie die dort aufgeführten Anmerkungen, Beschlussvorschläge sowie die dazugehörigen Anlagen.

Ich weise darauf hin, dass die Eigentümerversammlung nur dann beschlussfähig ist, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten.

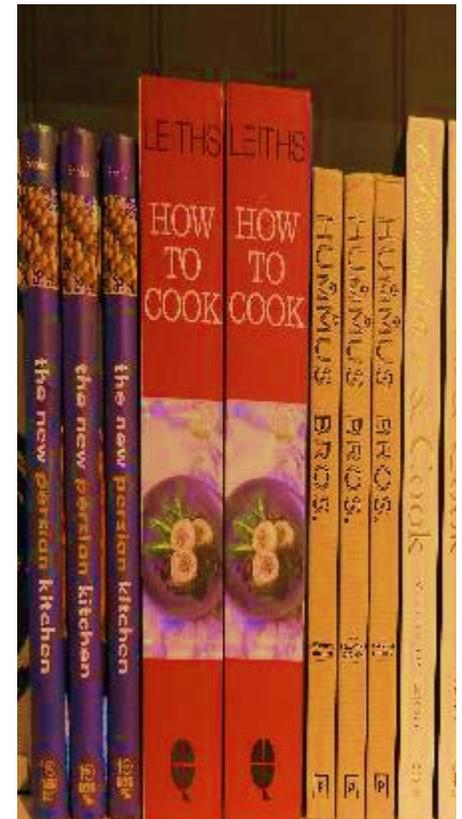
Sollten Sie an einer persönlichen Teilnahme verhindert sein, so bitte ich darum, sich vertreten zu lassen. Dadurch gewährleisten Sie, dass die Versammlung beschlussfähig ist und Ihre Meinung Berücksichtigung finden kann. Zu diesem Zweck darf ich Ihnen als Anlage ein entsprechendes Vollmachtsformular überreichen, das Sie mir bitte für den Fall Ihrer Verhinderung rechtzeitig vor Versammlungsbeginn ausgefüllt und im Original unterzeichnet aushändigen lassen wollen. Ich möchte darauf hinweisen, dass ich gehalten bin, im Vertretungsfalle das tatsächliche Vorliegen einer Vollmacht zu prüfen.

Ich weise ferner darauf hin, dass ich im Falle der Nicht-Beschlussfähigkeit der Versammlung dazu berechtigt bin, eine zweite Eigentümerversammlung einzuberufen, die dann ohne Rücksicht auf die Höhe der anwesenden oder vertretenen Miteigentumsanteile bzw Stimmrechte beschlussfähig ist.

Ich freue mich, Sie zur Versammlung begrüßen zu dürfen, und verbleibe mit freundlichen Grüßen

Textvarianten

- bei Zweitversammlung
 - **zwingend** Hinweis darauf, dass diese ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig ist
- ggf. Hinweise zur
 - besondere Beschlussfähigkeit (bei Vereinbarung)
 - Vollmacht für Dritte
 - Erfordernis schriftlicher Vollmacht
 - Vertreterklausel



Checkliste Ladung (entnommen aus: Elzer/Fritsch/Meier)

- Prüfung der Regelungen der Gemeinschaftsordnung
- Prüfung der Aktualität der Adressen-/Eigentümerliste/Grundbucheinsicht
- Erstellung des Einladungsschreibens
- Erstellung der Tagesordnung nebst Beschlussvorschlägen

Checkliste Ladung (entnommen aus: Elzer/Fritsch/Meier)

- Beifügung
 - Vollmachtsformular
 - des Berichts der Verwaltung / Berichts des Beirats
 - Jahresgesamt- und Einzelabrechnung
 - Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan
 - Berechnung Sonderumlage
 - Angebote und Ausschreibungsergebnisse
 - sonstiger Anlagen zur Einladung
- Kontrolle vollständiger Versendung/Sicherstellung fristgerechter Versendung (Fristkontrolle)/bei Problemfällen: Sicherstellung nachweisbaren Zugangs

Teil IV

VORBEREITUNGEN

Überblick

- Was ist vor der Versammlung außer der Ladung noch zu beachten?
- Welche Unterlagen sind vorzuhalten?
- Was ist mit der Technik?
- Wen muss ich ansprechen?

Allgemeines (entnommen aus: Elzer/Fritsch/Meier)

- Verbindliche Reservierung Versammlungslokal
- Abstimmung mit Gastronomie (Speisen, Getränke etc.)
- Planung Sitzordnung
- Verbindliche Planung Mitarbeiterereinsatz
- Teilnahmezusage Dritter (Sachverständiger/Rechtsanwalt) einholen
- Vorbereitung Hinweisschilder/Wegweiser
- Planung/Sicherstellung Teilnehmerbegrüßung
- Planung/Sicherstellung Kontrolle Teilnahmeberechtigung
- Sicherstellung Kontrolle Beschlussfähigkeit in der Versammlung

Vorbereitung von Unterlagen

- Anwesenheitsliste
- Kontrollliste Vollmachten
- Kontrollliste für Regelabstimmungen
- Kontrollliste für Abstimmung doppelt qualifizierte Mehrheit
- Stimmzettel für geheime Abstimmungen
- Konzept/Unterlagen für Versammlungsleiter
- Konzept/Unterlagen für Protokollführer/Hilfskräfte
- Kopien etwa zu verteilender Unterlagen
- Planung/Sicherstellung Vorhaltung relevanter Objektunterlagen

Technik in der Stätte (entnommen aus: Elzer/Fritsch/Meier)

- Rednerpult
- Diktiergerät
- Taschenrechner
- Glocke für Versammlungsleiter
- Lautsprecheranlage/Mikrofone
- Computer/Drucker/Beamer/Leinwand
- Kabeltrommel/Klebeband
- Laserpointer/Zeigestock
- Mobiltelefon
- Schreibmaterial für Teilnehmer
- Dekoration Versammlungsraum mit Bannern/Firmenlogo/Stand
- Vorhalten von Werbematerial/Informationsbroschüren

Teil V

DURCHFÜHRUNG DER VERSAMMLUNG

Überblick

- Was ist zu Beginn zu tun?
- Welche Aufgaben hat der Verwalter während des Laufs?
- Welche Rechte haben die Wohnungseigentümer?
- Was heißt Nichtöffentlichkeit?
- Was ist eine Geschäftsordnung?

Was ist zu Beginn zu tun?

- Begrüßung
 - zum Teil wird empfohlen, jeden Wohnungseigentümer an der Tür zu begrüßen
- Feststellung, ob alle Anwesenden ein Anwesenheitsrecht besitzen (Nichtöffentlichkeit)
- Prüfung der Beschlussfähigkeit

Beschlussfähigkeit

- die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die erschienenen (ggf. vertretenen) stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die **Hälfte der Miteigentumsanteile** vertreten
- Ausnahme: wenn die Hälfte nicht erreicht werden kann

Versammlungsleitung

- ruht auf dem **Verwalter als Funktionsgehilfen**, sofern Wohnungseigentümer nichts anderes bestimmen
 - vorab
 - in der Versammlung (Geschäftsordnungsbeschluss)



Versammlungsleitung

Inhalte

- Eröffnung/Durchführung/Ordnung/Schluss
- Unterbrechung
 - zulässige Gründe
- Vertagung
- Prüfung Teilnahme- und Stimmberechtigung
 - durch Verwalter
 - durch Wohnungseigentümer
- Prüfung Beschlussfähigkeit
 - wann?



Versammlungsleitung

Inhalte

- Diskussionsleitung
- Durchführung der Beschlussfassung
 - Bestimmtheit
 - Vollständigkeit
 - Abstimmungsmodus
 - Feststellung + Verkündung



Versammlungsleitung

Ordnungsbefugnisse

- Zuweisung von Redezeit
 - Vereinbarung/Beschluss/Geschäftsordnungsmaßnahme
 - Faustregel: maximal 10 Minuten
 - Durchsetzung?
- Verweisung aus der Versammlung/cooling off
- Sonstiges
 - Entzug des Stimmrechts?
 - Ordnungsgeld?



Grundsatz der Nichtöffentlichkeit

- im Grundsatz dürfen an der Versammlung nur Wohnungseigentümer teilnehmen
- daneben ist Vertretern der Zugang zu gestatten
- Probleme bereiten u.a.:
 - falsch gewählte Orte
 - Gäste
 - anwaltliche Berate
 - Dolmetscher
 - schwerhörige Wohnungseigentümer



Versammlungsrechte

- Rechte jedes Wohnungseigentümers
 - Teilnahmerecht
 - Antragsrecht
 - Rederecht
- Rechte einiger Wohnungseigentümer
 - Stimmrecht
- Präsentationsrecht?



Geschäftsordnung

- Begriff
- Bestimmung
 - Vereinbarung
 - Beschluss
 - Fassung
 - Bedeutung über den Tag?



Informationen

- Notwendig sind Hinweise und Informationen u.a. zu folgenden Punkten:
 - Beschlussanlass
 - Beschlusskompetenz
 - Beschlussgegenstand
 - zu erreichende Mehrheit
 - Haftungsrisiken
 - Beschlussfolgen
 - Ordnungsmäßigkeit einer Maßnahme
 - Stimmrecht



Informationen

- Stellungnahme und Abfassung eines konkreten Beschlussantrages
- abzuwägende Punkte für die Ermessensentscheidung
- Schilderung von Handlungsalternativen
- Schilderung, was gilt, wenn über einen Gegenstand nicht beschlossen wird
- Stellungnahme zum Anfechtungsrisiko
- Erläuterung zur Höhe eines Ansatzes im Wirtschaftsplan
- Gesetzeslage, z.B. Stimmrecht oder Zwangsversteigerung



Teil VI

STIMMRECHT

Überblick

- Wer hat ein Stimmrecht?
- Wann ist ein Stimmrecht ausgeschlossen?
- Welche Stimmrechtsprinzipien gibt es?
- Ist eine Vertretung zulässig?
- Wie ist eine Vollmacht nachzuweisen?
- Wie wird abgestimmt?



Stimmrecht

- die Geladenen
- 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



Stimmrecht

- Problemfälle
 - Majorisierung
 - Geschäft mit einer von einem Wohnungseigentümer beherrschten Gesellschaft
 - Vermehrung von Stimmrecht
 - Veräußerung eines Wohnungseigentumsrechts
 - Verlust von Stimmrecht
 - Unterteilung
 - Vereinigung
 - „Rücknahme“ einer Stimmabgabe



Stimmrecht

Stimmrechtsprinzipien

- Kopfprinzip
- Objektprinzip
- Wertstimmrecht
- Probleme:
 - Miteigentümer



Stimmrechtvollmachten

- Vertretung ist zulässig
- Miteigentümer
- Vertretung durch den Verwalter?



Stimmrechtvollmachten: Prüfung

- Verwalter kann – muss – Vollmachten prüfen
- Form
 - vereinbart
 - im Übrigen
- Prüfungsrecht Dritter?



Vollmachtsnachweis fehlt

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



Vollmacht (entnommen aus: Elzer/Fritsch/Meier)

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)



Abstimmungsmodus

- Hand heben
- Stimmkarten/Stimmzettel
- Hammelsprung
- Geheime Abstimmung
 - Grundsatz
 - §§ 22 Abs. 1, 16 Abs. 6 WEG
 - Schadenersatz



Vertreterklausel

- Sinn und Zweck
- Gesellschaften
- Lebensgemeinschaften



Vertreterklausel: Grenzen

- Auf eine Vereinbarung, dass sich ein Wohnungseigentümer nur durch nahe Angehörige, vertreten lassen darf, sollen sich die Wohnungseigentümer nicht berufen dürfen, wenn ein Wohnungseigentümer seit Jahren geschieden ist und die Kinder erst 16 Jahre alt sind.
- Auf eine Vereinbarung, dass sich ein Wohnungseigentümer nur durch Ehegatten, den Verwalter oder einen anderen Wohnungseigentümer vertreten lassen darf, sollen sich die Wohnungseigentümer nicht berufen dürfen, wenn
 - der Ehegatte zur Vertretung aus gesundheitlichen Gründen nicht in der Lage ist, die Wohnungseigentümer mit den übrigen Wohnungseigentümern völlig zerstritten sind und erst unmittelbar vor der Versammlung ein neuer Verwalter bestellt worden ist, den der – verhinderte – Eigentümer (noch) nicht kennt oder
 - die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer lediglich aus 3 Parteien besteht, von denen die beiden anderen zudem die Verwaltung bilden, der Wohnungseigentümer im Ausland lebt, der deutschen Sprache weder schriftlich noch mündlich mächtig ist und in der Vergangenheit beispielsweise der Informationsfluss durch äußerst kurze Fristen gekennzeichnet war,
 - der Wohnungseigentümer in den USA lebt, die Ladungsfrist sehr kurz ist und sich durch einen Angehörigen eines zur Verschwiegenheit verpflichteten Berufsstandes (zum Beispiel Steuerberater oder Rechtsanwalt) vertreten lässt.



Teil VII

BESCHLUSSFASSUNG

Überblick

- Wie wird ein Beschluss gefasst?
- Wie und wann ist ein Beschluss zu verkünden?
- Welche Beschlusskompetenzen gibt es?
- Bedarf ein Beschluss einer Anlage?
- Welche Beschluss-Arten gibt es?
- Welche Beschlussfehler gibt es?
- Wann ist ein Beschluss „bestimmt“?



Beschlussfassung

- Mehrheitsbeschluss
- Einstimmigkeit/Allstimmigkeit
- Quoren
 - vereinbarte Mehrheiten
 - gesetzliche Mehrheiten
 - § 16 Abs. 4 Satz 2 WEG
 - § 18 Abs. 3 Satz 2 WEG
 - § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG
 - § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG
- Entstehung eines Beschlusses
- Bedeutung der Verkündung durch den Verwalter



Beschlussverkündung

Situation	Verhalten
Verwalter erkennt nicht sicher , dass ein Beschluss nicht ordnungsmäßig wäre (Verstoß gegen § 21 Abs. 4 WEG)	Feststellung und Verkündung
Verwalter erkennt sicher , dass ein Beschluss nicht ordnungsmäßig wäre (Verstoß gegen § 21 Abs. 4 WEG)	keine Feststellung und Verkündung nach a.A. Dokumentation + keine Feststellung und Verkündung
Verwalter erkennt , dass nicht alle Wohnungseigentümer die beeinträchtigt sind, dem Beschluss zustimmten (Verstoß gegen § 22 Abs. 1 WEG)	keine Feststellung und Verkündung
Verwalter erkennt , das Beschlussquorum nicht erreicht ist (z.B. Verstoß gegen § 16 Abs. 4 WEG)	keine Feststellung und Verkündung

Gerichtsverkündung

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



Beschlusskompetenzen

- Kompetenzen
 - gesetzliche
 - Vereinbarte
- fehlende Kompetenz
 - Verstoß im Einzelfall
 - Verstoß, weil die Kompetenznorm Ordnungsmäßigkeit verlangte, die fehlt
 - Verstoß, weil es einer Vereinbarung bedurfte



Beschlusskompetenzen

Vorschrift des WEG	Beschluss
§ 10 Absatz 6 Satz 3	Vergemeinschaftung eines gemeinschaftlichen Rechts oder einer Pflicht
§ 12 Absatz 1	Zustimmung zur Veräußerung
§ 12 Absatz 4 Satz 1	zur Beendigung einer Veräußerungsbeschränkung
§ 15 Absatz 2	zum Gebrauch von Sonder- und gemeinschaftlichem Eigentum
§ 16 Absatz 3	zu den Schlüsseln der Betriebs- und Verwaltungskosten
§ 16 Absatz 4 Satz 1	zu den Kosten baulicher und Erhaltungsmaßnahmen
§ 18 Absatz 3 Satz 1	zum Veräußerungszwang eines Wohnungseigentümers
§ 21 Absatz 3	zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums
§ 21 Absatz 7	Hausgeldinkasso, Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder Verwaltungsaufwand
§ 22 Absatz 1 Satz 1	zu baulichen Veränderungen und Aufwendungen
§ 22 Absatz 2 Satz 1	zu Modernisierungen
§ 24 Absatz 5	zum Vorsitz in der Versammlung
§ 24 Absatz 8 Satz 2	zum Führer der Beschluss-Sammlung
§ 26 Absatz 1 Satz 1	zur Bestellung und Abbestellung des Verwalters
§ 27 Absatz 2 Nummer 3	zur Geltendmachung von Ansprüchen der Wohnungseigentümer durch den Verwalter
§ 27 Absatz 3 Satz 1 Nummer 7	zur Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse des Verwalters für die Wohnungseigentümergeinschaft
§ 27 Absatz 3 Satz 3	zur Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft durch einige Wohnungseigentümer
§ 28 Absatz 4	zur Rechnungslegung des Verwalters
§ 29 Absatz 1 Satz 1	zur Bestellung eines Verwaltungsbeirats
§ 45 Absatz 2 Satz 1	zur Bestellung eines Ersatzzustellungsvertreeters

Beschlussarten

- positive Beschlüsse
- negative Beschlüsse
- Nichtbeschlüsse/Scheinbeschlüsse
- Geschäftsordnungsbeschluss
- Entschluss = Beschluss?



Beschluss“ anlagen“

- manche Sachen lassen sich durch Sprache darstellen
 - schlecht
 - ungenau
 - nur widersprüchlich
- ein Beschluss kann/soll auf **Anlagen** verweisen, z.B.
 - auf Bauzeichnungen
 - Lichtbilder
 - Abrechnungen
- Anlagen werden durch die Verweisung **Beschlussinhalt**



Beschlussfehler

- formelle Beschlussmängel, z.B. Ladungsmängel
- materielle Beschlussmängel
 - Ermessensfehler, z.B. keine Einholung von Angeboten
 - inhaltliche Fehler, z.B. unzutreffende Ansätze beim Wirtschaftsplan
 - Ordnungsmäßigkeit im Übrigen, z.B. unzulässige Gebrauchsbeschränkung
- Zustimmung des in seinen Rechten betroffenen Wohnungseigentümers?



Übersicht häufiger Fehler

- Verstoß gegen § 23 Abs. 2 WEG
- Fehler bei der Beschlussfeststellung und -verkündung.
- Unbestimmtheit
- Fehlende/schlechte Informationen
- Verwalter holt keine oder unzureichende Angebote ein
- Mängel der Abrechnung
- Mängel des Wirtschaftsplans
- Mängel der Verwalterbestellung
- Fragen des Gebrauchs
- Bauliche Veränderungen



Bestimmtheit

- Ein Beschluss muss aus sich heraus **genau erkennen** lassen, was gilt.
- Ein Beschluss muss so – ggf. durch Verweisung – **vollständig** das Regelungsproblem **lösen**.
- Ein Beschluss **muss so formuliert** werden, dass er **in sich** nicht widersprüchlich ist.
- ein Gebot/Verbot muss **klar erkennbar** und **umsetzbar** sein



Prüfsteine

- Ist der Beschluss so einfach, klar und so vollständig wie möglich formuliert?
- Kann der Beschlussunterworfenene ohne fremde Hilfe erkennen, was gilt?
- Weiß jeder Dritte durch bloßes Lesen des Beschlusstextes sofort und unmissverständlich, was durch den Beschluss in welcher Weise im Einzelnen geregelt ist und wer welche Kompetenzen hat?
- Ist bei der Formulierung an die spätere Umsetzung des Beschlusses – ggf. durch Dritte – gedacht worden?



Beschlussvollständigkeit

- Beschlüsse müssen den vollständigen Beschlussgegenstand erkennen lassen
 - Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan für ...
 - Gesamtjahres- und Einzelabrechnungen für ...
- Beschlüsse müssen erkennen lassen, was begleitend gelten soll
 - Durchführung auch bei Anfechtung?
 - Ermächtigung für den Verwalter?
 - Umfang?
 - Grenzen der Ermächtigung?



Teil VIII

ZWEITVERSAMMLUNG

Überblick

- Was ist eine Zweitversammlung?
- Was sind die Besonderheiten?
- Ist eine Eventualladung zulässig?



Begriff

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



Besonderheiten

- eine Zweitversammlung ist ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig
- auf die **besondere Beschlussfähigkeit** ist bei der Einberufung hinzuweisen
- eine Eventualladung ist – ist es nicht vereinbart – unzulässig



Teil IX

NIEDERSCHRIFT

Überblick

- Welche Inhalte hat sie?
- Wer muss die Niederschrift anfertigen?
- Wann muss die Niederschrift angefertigt werden?
- Wer muss die Niederschrift unterzeichnen?
- Muss die Niederschrift versandt werden?
- Kann die Niederschrift korrigiert werden?
- Welche Bedeutung hat die Niederschrift?



Inhalte

- Muss-Inhalt
 - Ort, Zeit, Teilnehmer, Verfasser
 - gefasste Beschlüsse
- Kann-Inhalt
 - Ablauf der Versammlung
 - Angabe der Ja-Stimmen, der Nein-Stimmen, Enthaltungen



Anfertiger

- Verwalter
- andere Vorsitzende der Versammlung



Unterschriften

- Die Niederschrift ist von dem **Vorsitzenden** und einem **Wohnungseigentümer** und, falls ein **Verwaltungsbeirat** bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben
- Bedarf es danach immer 3 Unterschriften?



Einsichtsrechte

- jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Niederschriften einzusehen
- Zeitpunkt
- Ort
- Dauer der Aufbewahrung der Niederschrift



Bedeutung

- Quelle des Nachweises der in der Versammlung gefassten Beschlüsse
- im Prozess behandelt als Privaturkunde mit der Vermutung, dass Inhalt zutrifft
- Angabe der Beschlussmehrheiten
- Angabe des Versammlungsablaufs



Korrektur

- der Verwalter kann in Einvernehmen mit den anderen Unterschreibenden die Niederschrift korrigieren
- die Wohnungseigentümer sollten vorher angehört werden
- die Wohnungseigentümer können über die Korrektur nicht beschließen
- über eine Korrektur ist ein Prozess möglich



Sonstiges

- Versand der Niederschrift
 - Vereinbarung [+]
 - Zeitpunkt: in der Regel 3 Wochen nach Versammlung
 - von Gesetzes wegen [-]



Teil X

BESCHLUSS-SAMMLUNG

Überblick

- Sinn und Zweck?
- Welche Inhalte hat sie?
- Wann ist einzutragen?
- Wie ist einzutragen?
- Wer führt die Sammlung?
- Einsichtnahme?
- Korrekturen?



Sinn und Zweck

- Information der Wohnungseigentümer
- Information des jetzigen und späterer Verwalter
- Information Dritter?



Inhalte

- Beschlüsse
 - positive und negative
 - Versammlungs- und schriftliche
 - nichtige?
 - Geschäftsordnung?
- Urteilsformel
- Vereinbarungen?
- Prozessvergleiche?



Umformulierung von Beschlüssen?

- Es ist Streitig, ob der Versammlungsleiter den Beschlussantrag umformulieren muss.
- Wurde z.B. der Antrag gestellt, eine Fichte zu fällen und fand dieser Antrag eine Mehrheit, ist m.E. zu beurkunden,
 - dass die Wohnungseigentümer beschlossen haben, die Fichte zu fällen.
 - Fand der Beschluss hingegen keine Mehrheit, ist zu beurkunden, dass die Wohnungseigentümer nicht beschlossen haben, die Fichte zu fällen.



Urteilsformel

- Entscheidungen in allen Verfahren des § 43 WEG?
- End-Entscheidungen, auch wenn sie nicht Urteil sind
- Umfang
 - Entscheidung zur Hauptsache
 - Entscheidung zu den Kosten
 - Entscheidung zur Vollstreckbarkeit



Wann ist einzutragen?

- unverzüglich meint, **ohne schuldhaftes Zögern**, gibt aber keinen konkreten Zeitraum an
 - 1 Tag
 - bis 3 Tage
 - 1 Woche?
 - 3 Wochen?



Wann ist einzutragen?

Prüfsteine

- Ablauf der Eigentümerversammlung
- Anzahl der zu beurkundenden Beschlüsse und ihrem Umfang;
- Wochentag der Eigentümerversammlung
- dem Schluss einer Eigentümerversammlung
- der Person des Verwalters (professionellen Verwaltern wird man kürzere Zeiträume als ehren-amtlichen Verwaltern zumuten können)
- dem Informationsbedürfnis der Wohnungseigentümer
- dem Umfang einer gerichtlichen Entscheidung



Form der Sammlung

- die Beschluss-Sammlung kann angelegt werden
 - in schriftlicher Form, etwa als Stehordner,
 - elektronischer Form
- notwendig, aber auch ausreichend ist nach beiden Wegen,
 - dass eine ungehinderte Einsicht – etwa durch einen Ausdruck – ermöglicht wird



Form der Sammlung

- fortlaufend eintragen
- nummerieren
- sind Beschlüsse und gerichtliche Entscheidungen
 - angefochten oder
 - aufgehoben worden,
- so ist dies **anzumerken**
- im Falle einer **Aufhebung** kann von einer Anmerkung abgesehen und die Eintragung gelöscht werden.
- Beschlussanlagen in Anlage der Beschluss-Sammlung?



Nummerierung

- fortlaufend meint historisch (zeitlich) fortlaufend einzutragen.
- die Vergabe der Nummerierung hat in der Reihenfolge der Verkündung der Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen zu erfolgen. Die Nummerierung darf nicht jährlich neu beginnen. Zulässig ist z.B. keine Nummerierung „2007/1; 2007/2 ...; 2008/1“.
- vorstellbar ist, innerhalb der Sammlung nach Gruppen zu trennen, sofern sichergestellt ist, dass jeder neu eingetragene Beschluss eine fortlaufende Nummerierung erhält.



Anfechtung

- Beschlüsse
 - in einem Verfahren nach §§ 43 Nr. 4, 46 Abs. 1 WEG
- gerichtliche Entscheidungen
 - durch ein ordentliches Rechtsmittel
 - Berufung
 - Revision
 - Gehörsrüge?



Aufhebung

- Gerichtliche Entscheidungen werden durch eine andere **gerichtliche Entscheidung** aufgehoben.
 - Was gilt bei einer Entscheidung nach § 21 Abs. 8 WEG und einem abweichenden Beschluss?
- Beschluss
 - durch Zweitbeschluss
 - durch das Gericht



Anfechtung/Aufhebung Inhalt einer Anmerkung

- als „Inhalt“ reicht der Eintrag aus, dass ein Beschluss oder eine gerichtliche Entscheidung **angefochten** ist
- wer Anfechtender oder Rechtsmittelführer ist, muss nicht eingetragen werden
- die Anmerkung selbst – etwa **„angefochten mit Klage vom ...“** oder **„aufgehoben durch (Zweit-)Beschluss vom“** – ist unmittelbar bei dem Beschluss oder (bei einem Rechtsmittel) der gerichtlichen Entscheidung anzubringen



Löschung

- eine Eintragung kann gelöscht werden, wenn sie für die Wohnungseigentümer keine Bedeutung mehr hat
 - Ermessen des Verwalters?
 - Entscheidung der Wohnungseigentümer?
- zur Löschung
 - kann bei einer Sammlung in Papierform der Text der Eintragung durchgestrichen und die Löschung mit einem entsprechenden Hinweis – etwa „gelöscht am ...“ – vermerkt werden
 - bei einer Sammlung in elektronischer Form könnte der Text auch vollständig entfernt werden
- neben der laufenden Nummer, die bestehen bleiben muss, ist die Löschung zu vermerken



Wer muss sie führen?

- Beschluss-Sammlung ist vom Verwalter zu führen
- fehlt Verwalter, ist der Vorsitzende der Wohnungseigentümerversammlung verpflichtet, die Beschluss-Sammlung zu führen, sofern die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit keinen anderen für diese Aufgabe bestellt haben
- Außerhalb der Versammlung?



Wer muss sie führen? Anweisungen

- Eintragungen, Anmerkungen und ggf. Löschungen sind originäre Verwaltungsaufgabe
- alle „Notizen“ sind allein vom Verwalter zu fertigen
- keine Gegen- oder Mitzeichnung sieht das Gesetz nicht vor.
- eine Eintragung darf vom Verwalter nicht von der „Mitarbeit“ Dritter abhängig gemacht werden.
- auch dann, wenn über den Wortlaut eines Beschlusses Streit besteht, muss die Eintragung des Wortlauts, den der Verwalter für zutreffend hält, unverzüglich erfolgen



Einsichtnahme Berechtigte

- Wohnungseigentümer
- Ermächtigte
- Dritte?
 - Ermächtigung [+]
 - ohne
 - h.M. [-]
 - a.A. jedenfalls bei Interesse



Einsichtnahme Einzelheiten

- ein Recht auf **Herausgabe** besteht nicht.
- ein **besonderes berechtigtes Interesse** an der Einsicht braucht nicht nachgewiesen werden
- im Rahmen der Einsichtnahme hat der Wohnungseigentümer Anspruch auf **Fertigung und Aushändigung von Fotokopien**
- Ort und Art der Einsichtnahme
- Entgelt



Korrekturen

- der Verwalter oder ein anderer Verfasser der Beschluss-Sammlung hat ohne Bindung an Fristen das Recht, Beurkundungsfehler selbstständig zu korrigieren
- als Beurkundungsfehler kommen neben Schreibfehlern etwa auch die Löschung unzulässiger oder die Ergänzung unvollständiger oder unzutreffender Einträge in Betracht
- streitig ist, ob auch die Wohnungseigentümer für eine Korrektur zuständig sind
- die Wohnungseigentümer haben jedenfalls Anspruch auf Berichtigung



Pflichtverstöße

- Der Verwalter handelt fehlerhaft und nicht ordnungsmäßig, wenn er einen Beschluss zu spät, gar nicht, falsch oder verfälscht aufnimmt.
- Ferner handelt der Verwalter nicht pflichtengerecht, wenn er zu Unrecht eine Einsichtnahme verweigert.
- Bei Pflichtverstößen kommen Schadenersatzansprüche aus §§ 280, 241 Abs. 2 BGB in Betracht.



Teil XI

CHECKLISTE NACHBEREITUNG

Checkliste Nachbereitung

- Fertigung Niederschrift
- Fristgerechte Vornahme der Eintragungen in die Beschluss-Sammlung
- Übersendung Niederschrift zwecks Unterzeichnung durch Beirat/Eigentümer
- Sicherstellung fristgerechten Versands der Niederschrift an Wohnungseigentümer
- Erstellung Checkliste/Mitarbeiterweisungen zur Beschlussumsetzung und -durchführung
- Fristenkontrolle Beschlussumsetzung und -durchführung

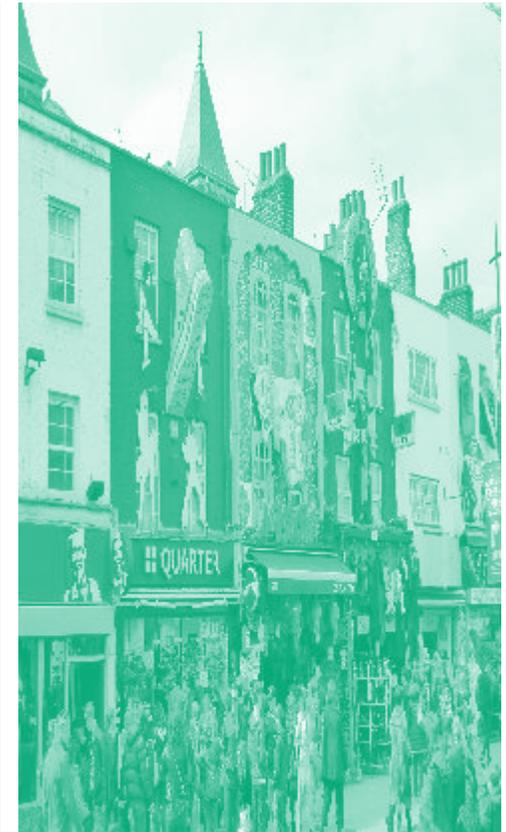


Teil XII

PROBLEME DER MEHRHAUSANLAGE

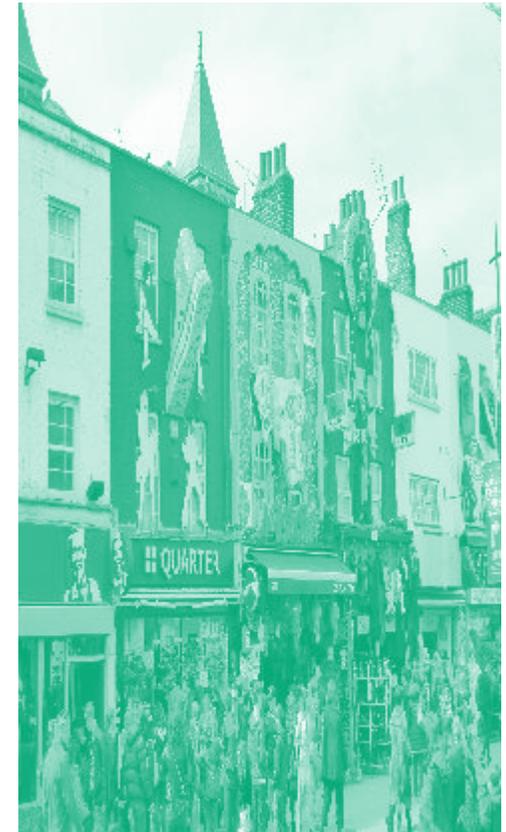
Überblick

- Wann ist eine Teilversammlung einzuberufen?
- Wer ist zu laden?
- Wer ist stimmberechtigt?
- Wer hat ein Rede-, Teilnahme- und Anwesenheitsrecht?



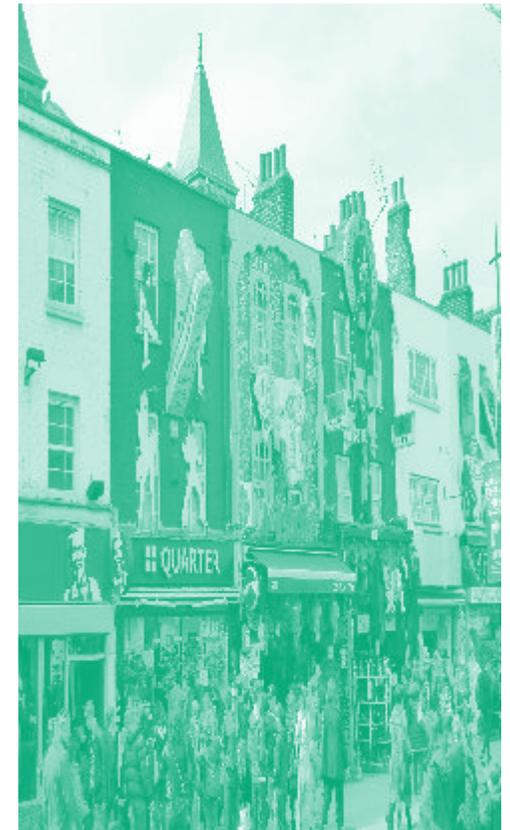
Teilversammlung

- **Teilversammlung**
 - vorstellbar ist, dass **aufgrund einer Vereinbarung** nicht sämtliche Wohnungs- und der Teileigentümer zusammenkomme
 - streitig ist, ob eine Teilversammlung auch Folge der **örtlichen Gegebenheiten** oder der Beschlussgegenstände sein kann



Teilversammlung Einzelheiten

- Zu laden sind nach h.M. nur die Stimmberechtigten
- Versammlungsrechte – bis auf das Stimmrecht – hat jeder Wohnungseigentümer, der vom Beschluss betroffen sein kann



Danke für Ihre Aufmerksamkeit
