



Dr. Oliver Elzer

Durchführung der Versammlung – was hat sich geändert?

Stand 14.01.2021



| Die neue Stellung des Verwalters in Bezug auf die Versammlung



Überblick

- Der Verwalter ist seit dem 1.12.2020 nur noch [Organ](#) der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- Dies bedeutet ua, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
 - die Versammlung einberuft,
 - die Versammlung leitet,
 - die Niederschrift erstellt und
 - für Fehler bei der Durchführung der Versammlung haftet (das können Fehler des Verwalters, aber auch der Wohnungseigentümer sein).
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann aber beim Verwalter bei Fehler [Regress](#) verlangen. Dies muss der Verwalter organisieren.

Im Übrigen

- Gibt es im aktuellen Recht auch eine Versammlung der [Mitglieder](#) der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (siehe § 9a III WEG).
- Gibt es nach Anlegung der Wohnungsgrundbuchblätter im aktuellen Recht regelmäßig [Ein-Personen-Versammlungen](#). Diese können vom Verwalter geleitet werden. Zwingend ist das aber nicht.

Komplikationen des neuen Rechts mit der Gemeinschaftsordnung



Altvereinbarungen: § 47 WEG

- Vereinbarungen, die **vor** dem 1. Dezember 2020 getroffen wurden und die von solchen WEG-Vorschriften abweichen, die durch das WEMoG geändert wurden, stehen der Anwendung der neuen WEG-Vorschriften nicht entgegen, soweit sich aus der Vereinbarung kein anderer Wille ergibt.
- Ein solcher Wille ist in der Regel **nicht** anzunehmen.
- Problembereiche
 - Ladungsfristen (kürzer/länger; wann getroffen?)
 - Beschlussfähigkeit der Versammlung
 - Schriftform bei Vollmachten
 - Protokollierung von Beschlüssen

| Die neue Ladungsfrist



§ 24 IV 2 WEG

- Die Einberufung erfolgt in Textform.
- Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, **mindestens drei Wochen** betragen.
- Gegebenenfalls gilt nach einer Altvereinbarung eine andere Frist.

| Die neuen Versammlungsvoraussetzungen (Beschlussfähigkeit)



§ 25 WEG: Beschlussfassung

Überblick

§ 25 I WEG

- Bestimmung, welche **Mehrheit** Beschlüsse benötigen: Bei der Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

§ 25 III WEG

- Form für Vollmachten: Vollmachten bedürfen zu ihrer Gültigkeit der **Textform**.

Wegfall § 25 III, IV WEG aF

Die neuen Beschlussmehrheiten



Achtung!

- Das aktuelle Recht kennt **keine besonderen** Beschlussmehrheiten mehr.
- Etwas anderes folgt auch nicht aus § 21 II Nr. 1 WEG (... die mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kostenverbunden ...).
- Die Wohnungseigentümer können besondere Mehrheiten allerdings **vereinbaren**. Hier gilt es im Einzelfall, Altvereinbarungen auszulegen!

| Die Online-Teilnahme an einer Präsenzversammlung



Online-Teilnahme

- **§ 23 I 2 WEG** Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.
- Problembereiche
 - Grundsatz Präsenzversammlung
 - Online-Teilnahme ist eine Möglichkeit nach Ermessen der Wohnungseigentümer (Beschlusskompetenz)
 - Spontane Vereinbarung für Online-Versammlung möglich
 - dauerhafte Vereinbarung muss zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden.

Beschluss (abstrakter Inhalt)

- Der Beschluss muss **im Einzelnen** festlegen, welche Versammlungsrechte der Wohnungseigentümer online wahrgenommen werden dürfen:
 - Sehen
 - Hören
 - Reden
 - Anträge stellen
 - Abstimmen

Beschluss (abstrakter Inhalt)

- Der Beschluss muss im Einzelnen festlegen, auf welche **Art und Weise** Rechte online wahrgenommen werden dürfen: Telefon (dann entfällt das Sehen)? am PC?
- Der Beschluss sollte festlegen, welche **Hard- und Software** eingesetzt wird.
- Ferner ist zu klären, ob diese zu mieten/zu leasen/zu kaufen ist und ob eine Lizenz erworben werden soll (Angebote!).

Praxistipp!

- Der Verwalter muss sich **fragen**, mit welchen Mitteln sein Unternehmen welchen Beteiligungsumfang herstellen kann/will.
- Seine Antworten sollte er den Wohnungseigentümern **transparent** machen.
- Das aktive Angebot der Durchführung von Online-Teilnahmen kann einen **Wettbewerbsvorteil** bedeuten – vor allem, aber nicht nur, wenn der Verwalter über Erfahrungen mit Hard- und/oder Software verfügt und diese auch (gegebenenfalls gegen Entgelt) anbieten kann.

Authentizität und Nichtöffentlichkeit

- Nichtöffentlichkeit der Versammlung
 - Die **Versammlungsleitung** hat die Voraussetzungen der Nichtöffentlichkeit herzustellen und ihre Einhaltung zu überwachen.
 - Gegen Manipulationen durch Wohnungseigentümer kann sie nur einschreiten, wenn diese **erkennbar** werden.
- Das elektronische Kommunikationsmittel
 - muss eine **Kontrolle der Legitimität** des Zugangs ermöglichen,
 - darf keine Aufnahmemöglichkeit vorsehen und
 - kann Missbräuche nicht verhindern.

Übertragungsfehler

- Online-Teilnehmer trägt Verantwortung für seinen Zugang. Fehler gehen zu seinen Lasten. Auch solche des Netzes?
- Versammlungsleitung trägt Verantwortung für Software/Portal, Kamera etc.,
- Fraglich ist, ob man erreichen kann, dass technische Probleme [keine weitere Versammlung](#) erfordern.



Lösung? Beschluss?

Übertragungsfehler hindern den Fortgang einer Eigentümerversammlung nicht. Beruht der Fehler auf Seiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, ist einem Wohnungseigentümer die Möglichkeit zu geben, einer anwesenden Person eine Vollmacht zu erteilen.

Achtung!

- Sämtliche Kosten der Organisation der Online-Teilnahme und eine mögliche Verwalter-Sondervergütung an einer Präsenzversammlung sind [Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer](#) iSv § 16 II 1 WEG.
- Die Wohnungseigentümer können allerdings eine andere Umlage nach § 16 II 2 WEG beschließen.

Musterbeschluss

- I. Die Wohnungseigentümer können an jeder Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen.
- II. Die Wohnungseigentümer sind befugt, sämtliche Versammlungsrechte im Wege elektronischer Kommunikation auszuüben [hier können auch einzelne Rechte genannt werden].
- III. Zur Ermöglichung einer elektronischen Kommunikation soll folgende Hardware angemietet werden _____. Ferner soll von _____ eine Lizenz mit folgendem Inhalt erworben werden _____.
- IV. Die Kosten nach Ziffer II. tragen folgende Wohnungseigentümer _____ im folgenden Verhältnis _____ [nicht zwingend; ein Beschluss nach § 16 II 2 WEG].

Musterbeschluss

- V. Der Verwalter wird angewiesen, den Wohnungseigentümern mit der Ladung die notwendigen Zugangsdaten zur Verfügung zu stellen.
- VI. Der Verwalter wird angewiesen, den Wohnungseigentümern 1 Woche vor dem Versammlungstag einen Techniktest anzubieten.

| Die neue Regelungen zum Beschluss außerhalb der Versammlung



Beschluss außerhalb der Versammlung: Mehrheit

- **§ 23 III 2 WEG** Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.
- **Problembereiche**
 - Beschluss
 - Mehrheit: einfache
 - Inhalt: Gegenstand soll mehrheitlich in Textform abgestimmt werden
 - Ort: in Versammlung oder nach § 23 III 1 WEG
 - Muss Beschluss auf TO angekündigt werden?
 - Hat Beschluss Voraussetzungen?
 - Mängel?

Musterbeschluss

- I. Über die Frage, ob ____ [Gegenstand genau benennen], soll nach § 23 III 2 WEG ein Beschluss außerhalb der Versammlung gefasst werden. Eine Beschlussfassung zum jetzigen Zeitpunkt ist untunlich, da ____ [nur aus Gründen der Transparenz].
- II. Der Verwalter wird angewiesen, bis zum ____ einen Beschluss außerhalb der Versammlung zu initiieren [nur aus Gründen der Transparenz]. Jeder Wohnungseigentümer soll ____ Tage Zeit haben, abzustimmen.
- III. Mit der Initiative hat der Verwalter folgende Informationen zu geben: ____.

| Textform für Vollmachten und Einberufungsverlangen



Überblick zu den neuen Formvorschriften

- **§ 23 III 1 WEG** Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären.
- **§ 24 II WEG** Die Versammlung der Wohnungseigentümer muss von dem Verwalter in den durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer bestimmten Fällen, im übrigen dann einberufen werden, wenn dies in Textform unter Angabe des Zweckes und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird.
- **§ 25 III WEG** Vollmachten bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Textform.
- Problembereiche
 - Entgegenstehende Vereinbarung!

§ 126b BGB

- 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 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 geeignet ist, die Erklärung unverändert wiederzugeben.



Beispiele

Diese Anforderung erfüllen zB Briefe, E-Mails, Faxe, Apps, aber auch Text-Nachrichten.

| Weitere Änderungen



Einberufung durch Ermächtigten

- **§ 24 III WEG** Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, so kann die Versammlung auch durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats, dessen Vertreter oder einen durch Beschluss ermächtigten Wohnungseigentümer einberufen werden.

Einberufung durch Ermächtigten

- Problemüberblick
 - Person
 - Kosten
 - Aufwendungen
 - Verträge im Namen der GdW?
 - Adressen
 - Mängel
 - »Know How«?

Musterbeschluss

- I. Wohnungseigentümer ____ [Name, Adresse, Telefon, E-Mail] wird ermächtigt, Versammlungen einzuberufen, wenn ein Verwalter fehlt oder sich pflichtwidrig weigert, zu einer Versammlung zu laden.
- II. Das Recht des Wohnungseigentümers steht hinter dem Recht des Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats und dessen Vertreter, zu laden, zurück.
- III. Der Verwalter wird angewiesen, Wohnungseigentümer ____ alle 6 Monate eine aktuelle Eigentümerliste (Namen, Adressen) zur Verfügung zu stellen. Diese Liste darf nur zum Zweck der Ladung eingesetzt werden.

Niederschrift

Überblick

§ 24 VI 1 WEG

**Ein-Personen-
Gemeinschaft**

§ 23 III WEG

Überblick

- **§ 24 VI WEG** Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist unverzüglich eine Niederschrift aufzunehmen. Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben. [...]
- **§ 18 IV WEG** Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen.

| Beschlussdurchführungen



Überblick

- Ist nach einem Versammlungsbeschluss etwas zu veranlassen, ist dies nach § 18 Abs. 1 WEG eine Aufgabe der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erfüllt diese Aufgabe, zB einen Vertragsschluss, durch den Verwalter.
- Der Verwalter hat nach § 9b I 1 WEG grundsätzlich für alle Verträge und Vertragseinwirkungen eine Vertretungsmacht für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.



Praxistipp

Etwas anderes gilt beim Abschluss eines Grundstückskauf- oder Darlehensvertrags.
Hier bedarf der Verwalters eines Beschlusses der Wohnungseigentümer.

| Beschlüsse nach § 27 II WEG



§ 27 WEG

- Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die 1. untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder 2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.
- Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern.



Praxistipp

Von dieser Möglichkeit ist meines Erachtens bereits in der nächsten Versammlung extensiv Gebrauch zu machen.

Überblick

- Übertragung der Aufgaben ganz oder teilweise auf den Verwalter (auch Klarstellungen)
 - Welche Verträge im Einzelnen (oder abstrakt beschrieben: zB Vertragslaufzeit und/oder Höhe der Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer) soll der Verwalter grundsätzlich allein schließen dürfen?
 - Auf welche Verträge soll der Verwalter in welcher Weise einwirken dürfen?
- Übertragung der Aufgaben ganz oder teilweise zB auf den Verwaltungsbeirat?

Überblick

- Bindung des Verwalters an das Votum
 - des Verwaltungsbeirats oder
 - bestimmter Verwaltungsbeiräte
- Bestimmung von Entscheidungen, die den Wohnungseigentümern vorbehalten sein sollen!
- Wertgrenzen für Maßnahmen
 - vor allem: Erhaltungsmaßnahmen!
- Kontrolle der Finanzmaßnahmen?

**Danke für Ihre
Aufmerksamkeit**

