

Dr. Oliver Elzer

Welche Formalien rund um die Eigentümersversammlung wurden durch die WEG-Reform **geändert** und wie verhält es sich bei **abweichenden** Regelungen in der Gemeinschaftsordnung (und 1 Exkurs)

Stand 13. Januar 2022



Teil 1 Grundsätze

- Aufgaben der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Teil 2 Neue Formalien

- Versammlung und elektronische Kommunikation
- Beschlüsse außerhalb der Versammlung
- Einberufungsverlangen der Wohnungseigentümer
- Ladungen durch Verwaltungsbeiräte oder dazu ermächtigte Wohnungseigentümer
- Einhaltung der Einberufungsfrist
- Verschriftlichung der Niederschrift
- Beschlussfähigkeit
- Vollmachten für die Versammlung

Teil 3 Abweichende Vereinbarungen

- neue Gemeinschaftsordnungen (Wirkung **seit** dem 1. Dezember 2020)
- alte Gemeinschaftsordnungen (Wirkung **bis** zum 1. Dezember 2020)

| Teil 1 Grundsätze

Überblick

- Der Verwalter ist nur **Organ** der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
- Das Gesetz verlangt also von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die Versammlung zu organisieren, mithin **vor- und nachzubereiten** und **durchzuführen**
- Für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer handelt in der Regel der **Verwalter bzw. die Verwaltung**, zum Beispiel bei
 - der Ladung
 - Geschäftsordnungsmaßnahmen, zum Beispiel „3G“
 - der Fertigung der Niederschrift

Folgerungen I

- Anträge/Klagen im Zusammenhang mit der Versammlung müssen sich gegen die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** richten
 - Klagen im Zusammenhang mit der Versammlung?
 - was gilt bei einem Streit mit dem Verwaltungsbeirat oder einem ermächtigten Wohnungseigentümer?
 - **Stellungnahme**
 - was gilt bei Weisungen und § 9b Absatz 2 WEG
 - **Stellungnahme**

Folgerungen II

- Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach § 9b Absatz 2 WEG
 - Verträge mit Verwalter, zum Beispiel **Vertragserweiterungen** wegen Zensus?
 - **Entlastung** des Verwalters (Vertragsebene)?
 - **Stellungnahme**

Folgerungen III

- Verletzt die Verwaltung im Zusammenhang mit der Versammlung ihre Pflichten, haftet **nach außen** die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für die Pflichtverletzungen
- nach **innen** bestehen Ansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter aus dem Vertrag und aus der Organstellung
- diese Haftung muss § 9b Absatz 2 WEG organisiert werden
 - treffen den Verwalter **Informations-Pflichten**?
 - **Stellungnahme**

| Teil 2 Neue Formalien



Versammlung und elektronische Kommunikation

§ 23 Absatz 1 Satz 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.

Formalien

- Ladung
 - Zugangsbeschränkungen?
 - Technikhinweise?
- Beachtung der Nichtöffentlichkeit
- Organisation der Abstimmungen
- Vertreter und Textform (§ 25 Absatz 3 WEG)
- Organisation des Rederechts
- Störungen

AG Saarbrücken,

Urteil v. 19.8.2021, 36 C 139/21

- **Sachverhalt** Der Verwalter lädt die 6 Wohnungseigentümer einer Wohnungseigentumsanlage zu einer Versammlung, die im März 2021 nur im Wege der elektronischen Kommunikation stattfinden soll. Die Wohnungseigentümer erteilen dem Verwalter entweder eine Vollmacht oder nehmen selbst auf elektronischen Wege an der Versammlung teil. Geht das?
- **Entscheidung** Beschlüsse, die auf einer Versammlung gefasst werden, die nur im Wege elektronischer Kommunikation stattfindet, **sind nicht** **nichtig**.
 - **Stellungnahme**

Beschlüsse außerhalb der Versammlung

§ 23 Absatz 3 Satz 1 WEG

Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in **Textform** erklären.

Textform für Vollmachten

§ 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 beispielsweise Briefe, E-Mails, Faxe, „Apps“ aber auch Text-Nachrichten.

§ 23 Absatz 3 Satz 2 WEG

Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass für einen **einzelnen Gegenstand** die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.

Formalien Absenkungsbeschluss

- Absenkungsbeschluss und Ladung (§ 23 Absatz 2 WEG)
- Beschreibung der Beschlussgegenstände / des Beschlussgegenstandes
 - Bestimmtheit (→ [AG Essen, Urteil v. 2.11.2021, 196 C 50/21](#))!
- Abstimmung (Mehrheit)
- Vertreter
- Rederecht

Formalien Beschluss außerhalb der Versammlung

- Initiative
- Mehrheit
- Beschlussgegenstand
- Vertreter



Einberufungsverlangen der Wohnungseigentümer

§ 24 Absatz 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 in Textform unter Angabe des Zwecks und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird.

| Ladungen durch Verwaltungsbeiräte oder dazu ermächtigte Wohnungseigentümer

§ 24 Absatz 3 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.

| Einhaltung der Einberufungsfrist

§ 24 Absatz 4 WEG

Die Einberufung erfolgt in Textform. Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, **mindestens drei Wochen** betragen.

Verschriftlichung der Niederschrift

§ 24 Absatz 6 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.

Beschlüsse **außerhalb** der Versammlung?

Beschlussfähigkeit

Beschlussfähigkeit

- Jede Versammlung ist beschlussfähig.
- Die Verwaltung sollte hierauf **hinweisen**. Das Gesetz verlangt diesen Hinweis allerdings nicht.

| Vollmachten für die Versammlung

§ 25 Absatz 3 WEG

Vollmachten bedürfen zu ihrer Gültigkeit der **Textform**.

Probleme

- Hinweis in der Einladung?
 - **Stellungnahme**
- Miteigentümer?
- Vertretungsklauseln?

| Teil 3 Abweichende Vereinbarungen

§ 47 WEG

Vereinbarungen, die **vor** dem 1. Dezember 2020 getroffen wurden und die von solchen Vorschriften dieses Gesetzes **abweichen**, die durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187) **geändert** wurden, stehen der Anwendung dieser Vorschriften in der vom 1. Dezember 2020 an geltenden Fassung nicht entgegen, soweit sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt.
2Ein solcher Wille ist in der Regel nicht anzunehmen.

Problembereiche der Versammlung

- Ladungsfristen (kürzer/länger; wann getroffen?)
- Beschlussfähigkeit der Versammlung
- Schriftform bei Vollmachten

Ladungsfrist

- § 24 Absatz 4 Satz 2 WEG
 - Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens drei Wochen betragen.
- § 24 Absatz Satz 2 WEG **in der Fassung vom 1. Juli 2007 bis zum 30. November 2020**
 - Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens zwei Wochen betragen.
- § 24 Absatz Satz 2 WEG in der Fassung **bis** zum 1. Juli 2007
 - Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens eine Woche betragen.

Aktuelle Rechtsprechung

- Was gilt nach § 47 WEG, wenn es in einer Gemeinschaftsordnung, die **vor** dem 1. Juli 2007 errichtet wurde, wie folgt heißt:
- Die Einladung hat mit einer Frist von 8 Tagen zu erfolgen.
- **Blitzumfrage!**

AG Ludwigshafen

Beschluss v. 16.3.2021, 2p C 37/21

- Im süddeutschen Sprachraum ist es üblich für „in einer Woche“ auch „in 8 Tagen“ zu sagen, was angeblich ein Relikt aus römischer Zeit sein soll, als der Anfangstag und der Schlusstag mitgezählt wurden.
- **Folgen**
 - Die Regelung ist nach § 47 WEG nicht anwendbar, da § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG in der Fassung vor dem 1. Juli 2007 eine Woche als Einladungsfrist bestimmt hat.
 - Die Gemeinschaftsordnung hatte also das alte Gesetz nur wiederholt und ist aus diesem Grunde nicht anwendbar.

Beschlussfähigkeit

- § 25 Absatz 3 WEG in der Fassung bis zum 30. November 2020
 - Die Versammlung ist nur beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten.
- § 25 Absatz 4 WEG in der Fassung bis zum 30. November 2020
 - Ist eine Versammlung nicht gemäß Abs. 3 beschlussfähig, so beruft der Verwalter eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand ein. Diese Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig; hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen

Aktuelle Rechtsprechung

- Was gilt nach § 47 WEG, wenn es in einer Gemeinschaftsordnung, die vor dem 1. Dezember 2020 errichtet wurde, wie folgt heißt:
 - Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Stimmen, gerechnet nach der Größe der Miteigentumsanteile, vertreten ist. Ist die Versammlung hiernach nicht beschlussfähig, so hat der Verwalter eine zweite Versammlung mit gleichem Gegenstand einzuberufen. Diese ist in jedem Falle beschlussfähig. Hierauf ist in der Einladung besonders hinzuweisen.
 - **Blitzumfrage!**

AG Mettmann

Urteil v. 16.4.2021, 26 C 1/21

- Die Gemeinschaftsordnung ist nach § 47 WEG nicht anwendbar, da sie § 25 Absatz 3, Absatz 4 WEG alte Fassung **bloß wiederholt** hat.

Aktuelle Rechtsprechung

- Was gilt nach § 47 WEG in einer Anlage mit 5 Wohnungen, wenn es in einer Gemeinschaftsordnung, die vor dem 1. Dezember 2020 errichtet wurde, wie folgt heißt:
 - Das Verhältnis der Eigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 in seiner jeweils gültigen Fassung, **soweit** diese Erklärung nichts Abweichendes bestimmt.
 - Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens drei Wohnungen vertreten sind.
 - **Blitzumfrage!**

AG Hamburg-St. Georg

Urteil v. 28.5.2021, 980a C 1/21

- Die Gemeinschaftsordnung ist nach § 47 WEG nicht anwendbar.
- Das Gericht vermag der Gemeinschaftsordnung **keinen Versteinerungswillen** zu entnehmen.
- Die Gemeinschaftsordnung sieht zwar in Abweichung zu § 25 Absatz 3 WEG alte Fassung vor, dass die Beschlussfähigkeit einer Versammlung nicht an die anwesende bzw. vertretene Mehrheit der Miteigentumsanteile, sondern an die Anzahl der Wohnungen (drei von fünf) geknüpft wird.
- Gleichwohl hat der Kläger in Abkehr von der gesetzlichen Vermutung in § 47 Satz 2 WEG nicht dargetan, dass sich aus dem Gesamtgefüge der Gemeinschaftsordnung selbst ergibt, dass die Eigentümer an ihr für alle Zeit festhalten wollten.

Vollmachten?

- Verlangt die Gemeinschaftsordnung die Schriftform, wurde das Wohnungseigentumsgesetz **nicht** geändert.
- Sollte die Vollmacht aber nur **bewiesen** werden?
- Ist zu unterscheiden, von **wann** die Gemeinschaftsordnung stammt?

Wie gelingt in der Praxis eine Klärung?

- Weisung der Wohnungseigentümer an die Verwaltung?
 - [+]
- Beschluss der Wohnungseigentümer, wie die Gemeinschaftsordnung zu verstehen ist?
 - [-]
- Gutachten eines Sachverständigen?
 - [-]
- Änderung der Gemeinschaftsordnung?
 - [+]
- Rechtskraft eines Feststellungsurteils?
 - [+]



Danke für Ihre Aufmerksamkeit