

Eigentümerversammlung

Überblick

In Angelegenheiten der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums entscheiden die Wohnungseigentümer gemäß § 21 Abs. 3 WEG durch Mehrheitsbeschluss. Die Beschlussfassung erfolgt grundsätzlich in einer Versammlung der Wohnungseigentümer (§ 23 Abs. 1 WEG). Ohne Versammlung ist ein Beschluss nur gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss (Umlaufbeschluss) schriftlich erklären (§ 23 Abs. 3 WEG). Die Wohnungseigentümerversammlung ist danach der vorrangige Entscheidungsträger für Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums. Die Vorbereitung und Leitung der Versammlung gehören zu den wesentlichen Aufgaben des Verwalters.

1 Rechte und Pflichten des Verwalters

1.1 Einberufung der Versammlung

Gemäß § 24 Abs. 1 WEG beruft der Verwalter mindestens einmal im Jahr eine Eigentümerversammlung ein. Sie beschließt beispielsweise über den Wirtschaftsplan und die Abrechnung gemäß § 28 Abs. 5 WEG.

1.1.1 Grundsätzlich: Einberufung durch Verwalter

Der Verwalter hat von sich aus eine außerordentliche Eigentümerversammlung einzuberufen, wenn sich die Notwendigkeit ergibt, dass die Eigentümerversammlung kurzfristig eine Entscheidung durch Beschluss fasst. Davon abgesehen hat der Verwalter gemäß § 24 Abs. 2 WEG eine außerordentliche Eigentümerversammlung dann einzuberufen, wenn dies schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird.

1.1.2 Einberufung durch Beirat

Grundsätzlich ist allein der Verwalter für die Einberufung der Versammlung zuständig. Nur wenn ein Verwalter fehlt oder er sich pflichtwidrig weigert, eine Versammlung einzuberufen, kann der Beiratsvorsitzende oder sein Vertreter die Versammlung einberufen. Andere Personen sind generell nicht zur Einberufung einer Eigentümerversammlung berechtigt. Fehlt ein Beirat und weigert sich der Verwalter pflichtwidrig, eine Versammlung einzuberufen, so sind die Eigentümer darauf angewiesen, gerichtliche Hilfe in Anspruch zu nehmen.

1.2 Zeitpunkt der Versammlung

Achtung

Nicht zur Unzeit

Im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung sollte der Verwalter die Jahresabrechnung innerhalb der ersten 6 Monate des Folgejahres vorlegen und gleichzeitig die jährliche "ordentliche Jahresversammlung" einberufen. Eine Eigentümerversammlung darf nicht zur Unzeit stattfinden. Um zu gewährleisten, dass möglichst viele Eigentümer an der Versammlung teilnehmen können, sollte der Versammlungszeitpunkt deshalb nicht in Urlaubs- und Ferienzeiten fallen. Die mehrheitlichen Bedürfnisse der Miteigentümer sollten im Einzelfall ermittelt werden. Im Fall von Ferienwohnungen kann beispielsweise die Anberaumung einer Eigentümerversammlung in der Ferienzeit durchaus im Interesse der Gemeinschaft liegen (Seuß, WE 1995 S. 260 f.).

Bei der Wahl der Uhrzeit ist auf die übliche Arbeitszeit an Werktagen Rücksicht zu nehmen. Die Anberaumung einer Versammlung vor 18 Uhr an Werktagen wird teilweise als nicht zulässig erachtet (Bärmann-Merle § 24 Rz. 49).

Achtung

Eigentümerversammlung um 16 Uhr

In der Praxis werden ohne Widerspruch der Eigentümer oft Versammlungen auch an Werktagen um 16 Uhr einberufen. Um Streitigkeiten zu vermeiden, bietet sich ein Organisationsbeschluss als hilfreich an. Dieser könnte wie folgt lauten:

"Die Verwaltung ist berechtigt, zukünftig Eigentümerversammlungen an Werktagen ab 16 Uhr einzuberufen." Dieser Beschluss dürfte auch nach der neuen Rechtsprechung des BGH gemäß Beschluss vom 20.9.2000 (BGH, Beschluss v. 20.9.2000, V ZB 58/99, NZM 2000, 1184) jedenfalls dann rechtmäßig sein, wenn die Teilungserklärung keine anders lautende Regelung vorsieht (s. "Zitterbeschluss").

1.3 Ort der Versammlung

Der Verwalter hat in Ausübung seines pflichtgemäßen Ermessens den Ort der Versammlung zu bestimmen. In aller Regel empfiehlt es sich, die Versammlung der Eigentümer am Ort der Wohnanlage abzuhalten. Er muss zwar nicht in der politischen Gemeinde der Wohnanlage liegen (OLG Frankfurt, Beschluss v. 20.6.1984, 20 W 602/83, OLGZ 1984, 333), er sollte jedoch jedenfalls einen räumlichen Bezug zu der Wohnanlage aufweisen. Ein Versammlungsort, der zwar für 80 % der Wohnungseigentümer gut erreichbar ist, sich aber nicht im näheren Umkreis der Wohnanlage befindet, ist nach Ansicht des OLG Köln nicht zumutbar (OLG Köln, Beschluss v. 12.9.1990, 16 Wx 101/90, NJW-RR 1991, 725).

1.3.1 Nichtöffentlichkeit

Achtung

Nichtöffentlichkeit

Bei der Wahl der Tagungsstätte ist zu beachten, dass die Eigentümerversammlung nicht öffentlich ist. Die gewählten Räume müssen die Nichtöffentlichkeit der Versammlung sicherstellen. Dies ist nicht der Fall, wenn die Versammlung in einer Gaststätte in einem von den übrigen Räumen nicht abgetrennten Raum abgehalten wird.

Ist die Nichtöffentlichkeit der Versammlung nicht gewährleistet, sind die in der Versammlung gefassten Beschlüsse allein aus diesem Grund anfechtbar.

1.3.2 Verbindung mehrerer Eigentümerversammlungen

In der Verwaltungspraxis zeigte sich, dass Versammlungen mehrerer Wohnungseigentümergeinschaften aus unterschiedlichen Gründen oftmals gemeinsam abgehalten wurden. Die Gründe liegen vielfach in einer Erleichterung der Arbeit des Verwalters oder darin, dass zwischen den Mitgliedern einer Gemeinschaft Rechtsbeziehungen zu denen anderer Gemeinschaften bestehen. Letzteres ist etwa bei gemeinsamen Heiz- oder Freizeiteinrichtungen, verbundenen Grundstücken oder wechselseitig eingeräumten Rechten an bestimmten Einrichtungen und Bestandteilen der verschiedenen Grundstücke der Fall.

Achtung

Keine gemeinschaftlichen Versammlungen

Solche gemeinschaftlichen Versammlungen verschiedener Wohnungseigentümergeinschaften sind jedoch nicht zulässig (vgl. BayObLG, Beschluss v. 6.12.2000, 2Z BR 103/00, BlnGE 2001, 558; Drasdo, Wohnungseigentümersammlung, S. 294).

Teilweise wird hingegen zumindest eine Vereinbarung des Inhalts, dass verschiedene Gemeinschaften eine gemeinsame Wohnungseigentümersammlung abhalten, für zulässig gehalten (vgl. Staudinger/Bub, § 23 Rz. 38; Weitnauer/Lüke, § 23 Rz. 10). Dagegen bestehen jedoch erhebliche Bedenken, weil zum einen das Gebot der Nichtöffentlichkeit der Wohnungseigentümersammlung (vgl. BGH, Beschluss v. 29.1.1993, V ZB 24/92, BGHZ 121 S. 236; OLG Hamm, Beschluss v. 9.12.1988, 15 W 119/86, OLGZ 1989, 54) verletzt wird. Denn zwangsläufig halten sich bei verschiedenen Gemeinschaften Personen in dem Versammlungsraum auf, die nicht Mitglieder aller Gemeinschaften sind. Zudem stellt sich die Frage, wenn solche tatsächlichen Verbindungen zwischen verschiedenen Wohnungseigentümergeinschaften bestehen, ob gegebenenfalls eine solche gemeinschaftliche Versammlung deshalb nicht in Betracht kommt, weil gegensätzliche Ansprüche geltend gemacht werden müssen. Offen wäre auch, wer zu einer solchen Versammlung einladen soll. Um eine wirksame Einladung zu erhalten, würde dies durch die jeweiligen Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaften mit insoweit übereinstimmenden Tagesordnungen erfolgen müssen. Die Einladung durch nur einen Verwalter scheidet jedenfalls aus, weil dieser nur die von ihm verwaltete Gemeinschaft zu einer Versammlung einladen kann.

Praxis-Tipp

Gesellschafterversammlung

Möglicherweise müssen die Mitglieder verschiedener Wohnungseigentümergeinschaften aber zur Verwaltung gemeinsamer Einrichtungen in irgendeiner Weise zusammentreten, um diesbezügliche Verwaltungsentscheidungen zu treffen. Da es sich bei dem Zusammenschluss zur Betreibung solcher gemeinsamen Einrichtungen in der Regel um eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts gemäß §§ 705 ff. BGB (vgl. BayObLG, Beschluss v. 19.2.1999, 2Z BR 180/98, ZWE 2000, 529; OLG Köln, Beschluss v. 18.8.1999, 16 Wx 78/99, NZM, 1999, 1105) oder um eine Gemeinschaft nach §§ 741 ff. BGB (vgl. BayObLG, Beschluss v. 4.2.1993, 2Z BR 112/92, WE 1994, 117) handelt, bietet sich an, insoweit eine eigene Versammlung der Gesellschafter bzw. Gemeinschaftler anzuberaumen. Da auch diese Personenvereinigungen einer internen Willensbildung zugänglich sein müssen, benötigen diese ebenfalls eine Versammlung der Gesellschafter bzw. Gemeinschaftler, sodass sich aus diesem Grund die Frage nach dem Sinn und Zweck der Zusammenlegung von Versammlungen verschiedener Wohnungseigentümergeinschaften nicht stellt (vgl. Drasdo, Wohnungseigentümersammlung, S. 295).

1.4 Einberufung der Versammlung durch den Verwalter

1.4.1 Form der Einberufung

Die Einberufung der Eigentümersammlung hat in Textform zu erfolgen (§ 24 Abs. 4 Satz 1 WEG). Die Textform ist in § 126 Abs. 1 BGB geregelt. Danach muss die Erklärung in einer Urkunde oder in anderer auf dauerhafte Wiedergabe in Schriftzeichen geeigneter Weise abgegeben werden. Die Person des Erklärenden muss genannt werden. Eine Unterschrift muss der Text, abweichend von der früheren Rechtslage, nicht mehr ausweisen. Es genügt danach die Übersendung einer Kopie. Die Übersendung durch Telefax oder E-Mail genügt nur dann, wenn der Empfänger durch Mitteilung seiner Fax-Nr. oder seiner E-Mail-Anschrift oder in sonstiger Weise zu erkennen gegeben hat, dass

er mit einer telekommunikativen Übermittlung von rechtserheblichen Erklärungen einverstanden ist.

1.4.2 Inhalt der Einladung

Das Einladungsschreiben muss mindestens die Angaben nachfolgender Checkliste enthalten:

Checkliste zum Einladungsschreiben

Einladungsschreiben

<input checked="" type="checkbox"/>	Vollständige Angaben des Namens und der Anschrift des Verwalters - also des Absenders
	Vollständige Angaben zu Namen und Anschrift des Adressaten
	Genaue Bezeichnung der Gemeinschaft, für welche die Versammlung einberufen wird (Ort und Straßenbezeichnung)
	Ort der Versammlung (genaue Anschrift)
	Datum der Versammlung
	Uhrzeit der Versammlung
	Die Tagesordnung

In der Regel empfehlen sich folgende Zusatzangaben:

Checkliste für Zusatzangaben in dem Einladungsschreiben

Zusatzangaben

<input checked="" type="checkbox"/>	Hinweis auf die Möglichkeit der Stimmrechtsübertragung
	Eventualeinberufung

Es empfiehlt sich, in der Einladung die Eigentümer auf die Möglichkeit der Stimmrechtsübertragung aufmerksam zu machen. Sieht die Gemeinschaftsordnung vor, dass Stimmrechte nur auf Ehepartner, den Verwalter oder einen Miteigentümer übertragen werden dürfen, so sind derartige Beschränkungen zu berücksichtigen. Der Einladung sollte ein Blankovollmachtsformular beigelegt werden.

Ist nach der Gemeinschaftsordnung die Eventualeinberufung (s. **Wiederholungsversammlung**) zulässig, so sollte die Einladung beispielsweise folgenden Hinweis enthalten:

Praxis-Beispiel

Formulierungsvorschlag: Eventualeinberufung

"Ist die Versammlung nicht beschlussfähig, so beginnt 30 Minuten später eine zweite Versammlung, welche auf jeden Fall beschlussfähig ist."

1.4.3 Die Tagesordnung

Welche Punkte sind aufzunehmen?

Gemäß § 23 Abs. 2 WEG ist für die Gültigkeit eines Beschlusses erforderlich, dass der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet wird. Jeder Beschluss, dessen Gegenstand nicht in der Einladung genannt ist, ist anfechtbar.

Die Tagesordnung muss also alle Themen enthalten, zu welchen eine Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung vorgesehen ist.

Wer bestimmt eigentlich, welche Sachverhalte den Eigentümern zur Beschlussfassung vorgelegt werden? Normalerweise wird die konkrete Ausgestaltung der Tagesordnung von dem Verwalter in enger Absprache mit dem **Verwaltungsbeirat** vorgenommen.

Möchte nun ein einzelner oder eine Gruppe von Miteigentümern einen bestimmten Tagesordnungspunkt in der kommenden Versammlung behandelt wissen, so muss dies beim Verwalter beantragt werden.

Praxis-Tipp

Schriftliche Einlassung

Allein aus Beweisgründen ist hier zu einer schriftlichen Einlassung zu raten.

Im einfachsten Fall nimmt der Verwalter den Vorschlag auf und setzt diesen auf die Tagesordnung. Einer Beschlussfassung steht dann nichts mehr im Wege.

Weigert sich der Verwalter, so ist zunächst die hierfür ausschlaggebende Begründung zu bewerten.

Grundsätzlich sollte jedem Eigentümer bekannt sein, dass in der Regel bis zum 30.6. eines jeden Jahres eine Eigentümerversammlung stattfinden wird. Liegen keine plötzlich auftretenden Probleme an, so ist es jedem zuzumuten, seine Wünsche für die Tagesordnung ausreichend lange im Vorfeld an den Verwalter heranzutragen.

Oft wird vom Verwalter die Aufnahme von Tagesordnungspunkten erst verlangt, wenn den Eigentümern bereits die Einladungsunterlagen zu der anstehenden Versammlung zugegangen sind. Der Erhalt der vom Verwalter erstellten Tagesordnung regt sozusagen erst das Bedürfnis mancher Eigentümer auf die Aufnahme weiterer Tagesordnungspunkte.

Achtung

Fristen einhalten

Hier muss beachtet werden, dass auch für die nachträgliche Aufnahme von Tagesordnungspunkten bestimmte Fristen einzuhalten sind. Mindestens muss es dem Verwalter möglich sein, den an ihn gestellten Antrag auf Ergänzung der Tagesordnung zu bearbeiten und noch innerhalb der Wochenfrist an alle Eigentümer zu versenden. Es muss also sichergestellt sein, dass alle Eigentümer den Ergänzungsantrag mindestens eine Woche vor der Versammlung zur Kenntnis erhalten.

Hinweis

Kostentragung

Abgesehen davon stellt sich die Frage, ob es sich bei dem Ergänzungsantrag um einen eigentlich vom Verwalter vergessenen allgemein wichtigen Punkt handelt oder ob es hier um die privaten Belange eines einzelnen Eigentümers geht. Dies ist beispielsweise für die Beurteilung der Kostentragung einer erneuten Versendung an alle Eigentümer relevant.

Praxis-Beispiel

Unvollständige Tagesordnung

Wird der Verwalter z. B. von einem Miteigentümer darauf aufmerksam gemacht, dass die Verwalterbestellung ausläuft, so liegt es in der Natur der Sache, dem Verwalter die Kosten (Lohn und Auslagen) für die Versendung aufzuerlegen.

Im Zweifel hätte der Verwalter zu einer weiteren Eigentümerversammlung einladen müssen, um die formalen Bestimmungen einer Bestellung zu ermöglichen.

Es lohnt sich also immer, insbesondere für den Fall eines vom Verwalter vergessenen wichtigen Punktes, die Einladungsfrist so zu wählen (3 Wochen), dass problemlos Tagesordnungspunkte "nachgeschoben" werden können.

Praxis-Beispiel

Markise

Beabsichtigt aber ein einzelner Eigentümer, eine **Markise** auf seinem Balkon zu installieren und möchte hierüber das Votum der übrigen Miteigentümer einholen, so ist dies kein wichtiger und zwingend im allgemeinen Interesse stehender Sachverhalt. Ungeachtet der hier zu beachtenden Problematik der baulichen Veränderung muss der dies beantragende Eigentümer einen solchen Antrag rechtzeitig stellen. Entsteht der Wunsch nach einer Markise plötzlich und die eigentliche Tagesordnung ist bereits allen Eigentümern zugegangen, so hat der Antragsteller die Kosten für diesen Zusatzaufwand zu übernehmen. Voraussetzung ist aber immer die Möglichkeit einer noch fristgerechten Zustellung des Ergänzungsantrags an die Eigentümer.

Hinweis

Nachschieben von Tagesordnungspunkten

Ist eine fristgerechte Zustellung nicht mehr möglich, so hat der Eigentümer zwei Möglichkeiten. Entweder wartet er die nächste Eigentümerversammlung ab oder er beantragt eine außerordentliche Eigentümerversammlung zur Behandlung seines einzigen und individuellen Anliegens.

Achtung

Verwalterpflichten

Grundsätzlich besteht seitens des Verwalters immer die Verpflichtung, einem nach objektiven Kriterien sinnvollen Antrag eines Eigentümers nach Aufnahme eines Punktes in die Tagesordnung nachzukommen.

Das Recht des Verwaltungsratsvorsitzenden bzw. dessen Vertreter, unter Voraussetzung des **§ 24 Abs. 3 WEG** eine Eigentümerversammlung einzuberufen, wird auch dahingehend verstanden, eigene Punkte auf die Tagesordnung zu setzen. Dies geschieht dann dadurch, dass der Beiratsvorsitzende/Vertreter die Ergänzung der Tagesordnung rechtzeitig an alle Eigentümer verschickt (Merle, in: Bärmann/Pick/Merle, 8. Aufl., Wohnungseigentumsgesetz, § 24 Rz. 35).

Hinweis

Antrag bei Gericht

So können Eigentümer im Fall der Weigerung des Verwalters ihre Wünsche zur Tagesordnung auch an den Beirat herantragen. Existiert kein Beirat und weigert sich der Verwalter beharrlich, einen Tagesordnungspunkt aufzunehmen, so kann jeder Eigentümer einen entsprechenden Antrag nach **§ 43 Abs. 1 Nr. 2 WEG** bei Gericht stellen.

Wie ist die Tagesordnung abzufassen?

Die Beschlussgegenstände sind stichwortartig zu nennen. Die Beschreibung muss deutlich machen, über welches Thema diskutiert wird und ob gegebenenfalls hierzu ein Beschluss gefasst werden soll. Die Tagesordnung soll dem Informationsbedürfnis der Miteigentümer Rechnung tragen. Sie sollen durch die Tagesordnung Gelegenheit erhalten zu überlegen, ob sie eine Teilnahme für notwendig erachten (Beispiele: Bericht des Verwalters, Genehmigung der Jahresabrechnung 1999 - Beschluss, Entlastung des Verwalters für 1999 - Beschluss, Genehmigung des Wirtschaftsplans 2000 - Beschluss). Die Beschlussgegenstände dürfen nicht zu allgemein bezeichnet werden.

Fall-Beispiel

Änderung Kostenverteilungsschlüssel

Auf der Eigentümerversammlung soll der Kostenverteilungsschlüssel für das nächste Wirtschaftsjahr dahingehend geändert werden, dass auf die Ladenlokale ein höherer Anteil entfällt. Die Tagesordnung sieht vor "Wohngelderhöhung". Die Angabe ist zu unbestimmt, denn sie lässt nicht erkennen, dass das Wohngeld nur zulasten bestimmter Eigentümer erhöht werden soll (BayObLG, Beschluss v. 26.7.1978, 2Z BR 44/77, Rpfleger 1978, 445).

Fall-Beispiel

Änderung Hausordnung

Die Eigentümergemeinschaft X will ihre Hausordnung in einem Punkt ändern. Die Tagesordnung sieht vor "Änderung der Hausordnung". Die Angabe ist zu unbestimmt, denn sie lässt nicht erkennen, welche Regelung der Hausordnung geändert werden soll (OLG Köln, Beschluss v. 14.10.1987, 16 Wx 60/87, DWW 1988, 119).

An die Tagesordnung dürfen jedoch auch keine überhöhten Anforderungen gestellt werden. Insbesondere muss die Tagesordnung nicht schon ausführliche Beschlussanträge nennen.

Fall-Beispiel

Änderung Verwalterhonorar

Der Verwalter möchte in der Versammlung über die Höhe seines Verwalterhonorars einen Beschluss herbeiführen. Die Tagesordnung lautet insoweit "Erneuerung des Verwaltervertrags". Diese Angabe ist hinreichend bestimmt, da sie erkennen lässt, dass der Verwaltervertrag geändert werden soll. Dies schließt eine Erhöhung der Vergütung ein (BayObLG, Beschluss v. 13.12.1984, 2Z BR 5/83, MDR 1985, 412).

1.4.4 Kreis der zu ladenden Personen

Zu der Eigentümerversammlung sind grundsätzlich alle Personen zu laden, die Inhaber eines Stimmrechts sind. Unerheblich ist, ob ein Stimmrechtsinhaber im Einzelfall an der

Ausübung seines Stimmrechts gehindert ist. Zu den stimmberechtigten Personen gehören in der Regel:

- Die Wohnungseigentümer
- Konkursverwalter
- Zwangsverwalter
- Nachlassverwalter
- Testamentsvollstrecker

Der Konkursverwalter, der Zwangsverwalter, der Nachlassverwalter sowie der Testamentsvollstrecker üben voll umfänglich das Stimmrecht für eine Wohnung aus, welche unter ihre Verwaltung fällt. Sie werden insoweit anstelle des jeweiligen Eigentümers geladen.

Hat ein Eigentümer mehrere Wohnungen und fallen hiervon nur einige unter die Zwangsverwaltung, so ist der Eigentümer ebenfalls zur Eigentümerversammlung zu laden. Ihm steht nämlich bezüglich der Wohnungen, die nicht unter die Zwangsverwaltung fallen, ein anteiliges Stimmrecht zu (KG Berlin, Beschluss v. 12.7.1989, 24 W 1063/89, WE 1989, 207).

Achtung

Keine Vertretung durch Wohnungsberechtigten

Regelt die Teilungserklärung, dass sich die Eigentümer in der Eigentümerversammlung lediglich von ihrem Ehegatten, anderen Wohnungseigentümern oder dem Verwalter vertreten lassen können, ist eine Person, der in Bezug auf das Sondereigentum ein Wohnrecht gemäß § 1093 BGB eingeräumt ist, nicht berechtigt, an der Eigentümerversammlung teilzunehmen und das Stimmrecht für den Wohnungseigentümer auszuüben (HansOLG v. 12.5.2003, 2 Wx 1/01). Der Umstand, dass das zwischen dem Wohnungsberechtigten und dem Wohnungseigentümer bestehende Schuldverhältnis die Verpflichtung des Wohnungsberechtigten zur Kostentragung vorsieht, verleiht diesem jedenfalls nicht die Befugnis, an den Eigentümerversammlungen als Vertreter des Wohnungseigentümers teilzunehmen. Denn das gesetzliche Schuldverhältnis zwischen dem Wohnungseigentümer und dem Wohnungsberechtigten bezieht die anderen Wohnungseigentümer nicht ein. Auch ein nach Beschlussthemen zwischen Wohnungsberechtigten und Wohnungseigentümer aufgespaltenes Stimmrecht ist im WEG nicht vorgesehen, wonach das Stimmrecht allein beim Wohnungseigentümer liegt.

Achtung

Durch Teilung neu entstandenes Raumeigentum

Gehört ein Wohnungseigentum zwei Personen, so steht diesen lediglich ein Stimmrecht zu, welches nur einheitlich ausgeübt werden kann. Dann aber, wenn durch Teilung eines Wohnungseigentums, das zwei Personen gehört, ein weiterer Sondereigentumsbereich entsteht, der einer der beiden Personen zu Alleineigentum gehört, tritt ein weiteres Stimmrecht im Hinblick auf die durch die Teilung neu entstandene Wohnung hinzu. Unerheblich ist, dass die Aufteilung erst nachträglich vorgenommen wird. Denn ein Wohnungseigentümer kann sein Wohnungseigentum durch Aufteilung abgeschlossener Raumeinheiten in selbstständige Wohnungseigentumsrechte unterteilen, ohne dass er dazu der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer bedarf (OLG Düsseldorf v. 3.2.2004, I-3 Wx 364/03).

Achtung

Stimmrecht des Nießbrauchers

Ob der Nießbraucher ein Stimmrecht in der Wohnungseigentümerversammlung hat, war lange umstritten. Mit einer Grundsatzentscheidung zu diesem Thema hat der BGH (BGH, Beschluss v. 7.3.2002, V ZB 34/01) klargestellt, dass die Belastung des Wohnungseigentums mit einem Nießbrauch das Stimmrecht des Wohnungseigentümers gemäß § 25 Abs. 1 WEG unberührt lässt. Der BGH hat sich auch gegen eine Aufspaltung des Stimmrechts nach Beschlussgegenständen entschieden, wonach dieses also auch hinsichtlich einzelner Beschlussgegenstände nicht auf den Nießbraucher übergeht. Ferner muss der Wohnungseigentümer sein Stimmrecht weder allgemein noch in einzelnen Angelegenheiten gemeinsam mit dem Nießbraucher ausüben.

Der BGH verkennt mit seiner Entscheidung gleichfalls nicht die Tatsache, dass der Wohnungseigentümer aus dem zwischen ihm und dem Nießbraucher bestehenden Schuldverhältnis im Einzelfall gegenüber dem Nießbraucher verpflichtet sein kann, bei der Stimmabgabe dessen Interessen zu berücksichtigen oder gar nach dessen Weisungen zu handeln oder ihm eine Stimmrechtsvollmacht zu erteilen. Dies ist namentlich dann der Fall, wenn der Nießbraucher sämtliche Lasten und Kosten des Wohnungseigentums, insbesondere auch alle Herstellungskosten zu tragen hat. Wichtig ist in diesem Zusammenhang selbstverständlich die Klarstellung des BGH, dass eine etwaige derartige Verpflichtung des Wohnungseigentümers ausschließlich das Innenverhältnis zwischen ihm und dem Nießbraucher betrifft und eine derartige Verpflichtung folglich die Gültigkeit der Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft nicht berührt.

1.4.5 Zustellung der Einladung

Um die Einladung den Adressaten nachweislich zuzustellen, bieten sich folgende Möglichkeiten an:

- Zustellung durch Boten
- Zustellung durch Gerichtsvollzieher
- Zustellung durch Einschreiben mit Rückschein
- Zustellung durch Telefax oder E-Mail (beachte aber Hinweis oben zu 1.4.1 Form der Einladung)

Praktikabel ist die Zustellung durch Boten, soweit die Miteigentümer im Objekt wohnen. Der Bote, beispielsweise ein Mitarbeiter der Verwaltung, kann die Einladungen in die Briefkästen einwerfen und im Streitfall die Zustellung der Einladung bezeugen.

Hinweis

Zustellung durch Gerichtsvollzieher

Die Zustellung durch den Gerichtsvollzieher ist schon aufgrund der hierdurch entstehenden Kosten unzumutbar. Entsprechendes gilt für ein Einschreiben mit Rückschein. Soweit dieses im Übrigen nicht abgeholt wird, gilt die Zustellung als nicht erfolgt.

Ist eine Regelung in der Gemeinschaftsordnung oder im Verwaltervertrag, wonach die Ladung als zugegangen gilt, wenn der Verwalter sie an die ihm vom Eigentümer zuletzt genannte Anschrift geschickt hat, wirksam?

Die Unwirksamkeit einer solchen Klausel in der Gemeinschaftsordnung oder im Verwaltervertrag könnte sich nach den gesetzlichen Regelungen über die "Allgemeinen

Geschäftsbedingungen" ergeben (LG Magdeburg, Beschluss v. 22.7.1996, 3 T 117/96, Rpfleger 1997, 108; BayObLG, Beschluss v. 2.8.1990, 2Z BR 40/90, WuM 1991, 312).

Letztendlich wird sich das Risiko, die Zustellung des Einladungsschreibens im Streitfall nicht nachweisen zu können, nicht mit Sicherheit ausschließen lassen. Soweit ein Eigentümer zu einer Versammlung nicht geladen wurde, gibt ihm dies grundsätzlich ein Beschlussanfechtungsrecht. Allerdings wird auch hier die Beschlussanfechtung nur dann zum Erfolg führen, wenn nach Auffassung des Tatrichters bei ordnungsgemäßer Zustellung des Einladungsschreibens der Beschluss möglicherweise nicht zustande gekommen wäre.

1.4.6 Einladungsfrist

Die gesetzliche Einladungsfrist beträgt eine Woche (§ 24 Abs. 4 WEG). Abweichende Regelungen in der Gemeinschaftsordnung sind zu beachten. Die Nichteinhaltung der Einladungsfrist führt zur Anfechtbarkeit der in der Versammlung gefassten Beschlüsse. Um die Einberufungsfrist zu wahren, muss das Einladungsschreiben innerhalb der Frist beim Empfänger eingegangen sein.

Zustellung regeln

Soweit Einladungen per Boten durch Einwurf in die Briefkästen zugestellt werden, ist darauf zu achten, dass der Zugang erst erfolgt, sobald nach der Verkehrsanschauung mit der nächsten Entnahme aus dem Briefkasten zu rechnen ist. Der während der Nacht eingeworfene Brief geht daher erst am nächsten Morgen bzw. mit Wiederbeginn der Geschäftszeiten zu (BGH, Beschluss v. 10.2.1994, IX ZR 7/93, VersR 1994, 586). Zur Vermeidung von Streitigkeiten sollten Einladungsschreiben per Boten so rechtzeitig in die Briefkästen eingeworfen werden, dass die Frist auch dann noch gewahrt ist, wenn die Briefe erst an dem darauf folgenden Tag als zugestellt gelten.

2 Der Vorsitz in der Eigentümerversammlung

2.1 Person des Vorsitzenden

Gemäß § 24 Abs. 5 WEG führt der Verwalter den Vorsitz in der Eigentümerversammlung, sofern diese nichts anderes beschließt. Die Beschlussfassung über den Vorsitz in der Versammlung muss in der Tagesordnung nicht vorgesehen sein. Es handelt sich um einen Beschluss zur Geschäftsordnung.

2.2 Aufgaben des Vorsitzenden

- Überprüfung der Teilnahmeberechtigung der erschienenen Personen
- Ermittlung der Beschlussfähigkeit der Versammlung
- Eröffnung der Versammlung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- Versammlungsleitung unter Beachtung der Geschäftsordnung
- Durchführung der Abstimmungen und Feststellung der Beschlussergebnisse
- Aufnahme der Beschlüsse in das Beschlussprotokoll

2.3 Notwendige Unterlagen für den Vorsitzenden

Folgende Unterlagen sind erforderlich

Vorbereitete Anwesenheitsliste
Vollmachten von Eigentümern
Tagesordnung
Unterlagen zu einzelnen Tagesordnungspunkten (z. B. Wirtschaftsplan, Abrechnung etc.)
Versammlungsniederschriften der Vorjahre
Stimmkarten

3 Durchführung der Versammlung

3.1 Teilnahmeberechtigung der erschienenen Eigentümer

Die Versammlung ist nicht öffentlich. Zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung sind deshalb nur die stimmberechtigten Personen zuzulassen.

3.2 Eröffnung der Versammlung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit gemäß § 25 Abs. 3 WEG setzt voraus, dass die in der Versammlung vertretenen Stimmrechte mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten.

Hinweis

Beschlussfähigkeit prüfen

Die Beschlussfähigkeit ist gegebenenfalls bei der Abstimmung über die einzelnen Beschlüsse zu überprüfen (s. Abstimmung).

3.3 Geschäftsordnung

Das Gesetz sieht für die Eigentümerversammlung keine Geschäftsordnung vor. Entsprechende Regelungen finden sich möglicherweise jedoch in der Gemeinschaftsordnung.

Auch wenn keine Geschäftsordnung besteht, sollte der Vorsitzende die Anwesenden fragen, ob Anträge zur Geschäftsordnung gestellt werden. Solche Anträge können sich beispielsweise beziehen auf:

- Wahl des Sitzungsvorsitzenden
- Umfang des Rederechts
- Änderung der Reihenfolge der Tagesordnung
- Abstimmungsmodalitäten (geheime Abstimmung oder Abstimmung per Handzeichen)
- Wahl von Stimmauszählern

Hinweis

Anträge in Versammlung

Anträge zur Geschäftsordnung können von den Teilnehmern auch im Laufe der Versammlung zu einzelnen Tagesordnungspunkten gestellt werden.

3.4 Behandlung der Tagesordnungspunkte

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit und Abstimmung über etwaige Anträge zur Geschäftsordnung kann der Vorsitzende in die Behandlung der Tagesordnung eintreten.

Der Vorsitzende ruft die Tagesordnungspunkte der Reihe nach auf. Sie werden folgendermaßen behandelt:

3.4.1 Information durch den Vorsitzenden

Der Vorsitzende sollte die Teilnehmer über den Sachstand betreffend den aufgerufenen Tagesordnungspunkten informieren und die Notwendigkeit einer Entscheidung der Versammlung durch Beschluss erläutern (z. B. Information zum Stand einer Sanierungsmaßnahme und die Erforderlichkeit einer Sonderumlage).

3.4.2 Eintritt in die Diskussion

Der Vorsitzende wird sodann die Teilnehmer um Wortbeiträge bitten bzw. die Diskussion mit einer Frage an die Anwesenden einleiten. Zum Ende der Diskussion empfiehlt sich eine Zusammenfassung der Wortbeiträge, wobei wichtige Punkte herauszustellen sind.

3.4.3 Beschlussanträge

Nach Schluss der Debatte wird der Verwalter den von ihm vorbereiteten Beschlussantrag stellen. Werden aus dem Kreis der Teilnehmer ebenfalls Beschlussanträge gestellt, so sind diese vom Vorsitzenden oder Protokollführer wörtlich zu notieren. Über den weitestgehenden Beschlussantrag ist zuerst abzustimmen. Wird der Beschlussantrag angenommen, erübrigt sich die Abstimmung über die weniger weitgehenden Beschlussanträge.

3.4.4 Abstimmung

(s. [Abstimmung in Versammlung](#))

Hinweis

Abstimmung und Verkündung

Ein Beschluss i. S. d. [§ 23 WEG](#) wird nach der Entscheidung des BGH, Beschluss v. 23.8.2001, V ZB 10/01 (ZWE 2001, 530) nicht schon durch die Abstimmung, sondern erst mit Verkündung des Beschlussergebnisses durch den Versammlungsleiter wirksam.

3.5 Schluss der Versammlung

Der Vorsitzende sollte den Schluss der Versammlung unter Angabe der Uhrzeit förmlich feststellen. Die entsprechende Erklärung stellt klar, dass alle Diskussionen, welche möglicherweise danach unter den Eigentümern stattfinden, nicht mehr Gegenstand der Versammlung sind.

4 Wiederholungsversammlung

Ist eine Eigentümerversammlung nicht beschlussfähig, so hat der Verwalter gemäß [§ 25 Abs. 4 WEG](#) eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand einzuberufen. Diese Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Anzahl der vertretenen Anteile beschlussfähig; hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen. Nach dem Wortlaut des Gesetzes kann die

Einberufung der Wiederholungsversammlung erst erfolgen, nachdem sich die erste Versammlung als nicht beschlussfähig erwiesen hat.

Hinweis

Hinweis auf Wiederholungsversammlung

In der Gemeinschaftsordnung kann allerdings vereinbart werden, dass in der Einladung zu einer Eigentümerversammlung gleichzeitig zu einer weiteren Eigentümerversammlung eingeladen wird, welche am gleichen Tag eine halbe Stunde nach dem Termin der Erstversammlung beginnen soll für den Fall, dass die Erstversammlung beschlussunfähig ist. Eine solche Vereinbarung ist wirksam. Ein nicht angefochtener Organisationsbeschluss ist nichtig (BGH, Beschluss v. 20.9.2000, V ZB 58/99).