

Spezialthema

Die Eigentümer- versammlung

Einladung, Ort und Zeit,
Kompetenzen, Rechte,
Themen, Beschlüsse
und Vereinbarungen,
Abstimmung

Liebe Leserinnen und Leser,

Diese Information gibt Ihnen wichtige Hinweise, wie die Eigentümerversammlung abläuft, welche Rechte Sie wahrnehmen können, wie abgestimmt wird, welche Möglichkeiten sich bieten und wie vereinbarte Ziele umgesetzt werden.

Eigentümerversammlung – Was ist das?

In einer Wohnungseigentümergeinschaft ist es Sache der Eigentümer, die von allen genutzte Immobilie gemeinsam zu verwalten. Dies erfordert eine gemeinsame Meinungsbildung und Beschlussfassung. In der Versammlung treffen die Wohnungseigentümer alle wesentlichen Entscheidungen, die das Wirtschaften und Zusammenleben der Gemeinschaft ordnen. Die Teilnahme an der Versammlung oder die Vertretung eines Wohnungseigentümers in der Versammlung ist von zentraler Bedeutung für jeden einzelnen Eigentümer.

Einberufung der Versammlung

Die Einberufung der Eigentümerversammlung erfolgt durch den Verwalter der Wohnanlage. Er ist gesetzlich verpflichtet, die Versammlung einmal im Jahr einzuberufen. Außerdem muss er sie einberufen, wenn dies von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer (gezählt „nach Köpfen“) schriftlich unter Angabe des Zweckes und der Gründe verlangt wird, oder wenn eine Situation eintritt, die nach Vereinbarung der Wohnungseigentümer eine Versammlung erforderlich macht. Der Verwalter ist auch berechtigt, die Versammlung einzuberufen, wenn er selbst dafür konkrete Gründe sieht. Auch der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates, oder bei dessen Verhinderung sein Stellvertreter, kann die Versammlung einberufen – etwa dann, wenn es zu diesem Zeitpunkt keinen Verwalter gibt.

Der Verwalter

Der Verwalter wird von der Eigentümerversammlung jeweils für maximal fünf Jahre bestellt und kann auch von ihr abberufen werden. Die Dauer der Erstbestellung ist auf drei Jahre begrenzt. Eine wiederholte Bestellung ist zulässig. Die Verwaltung umfasst viele spezielle Aufgaben wie das Abrechnen und Kassieren von Hausgeldern von den Eigentümern oder die Einberufung der Eigentümerversammlung.

Der Verwaltungsbeirat

Ein Verwaltungsbeirat kann – nicht muss – von der Eigentümergemeinschaft bestellt

werden. Er besteht aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzendem und zwei weiteren Eigentümern als Beisitzern. Der Beirat unterstützt den Verwalter der Anlage bei dessen Aufgaben. Seine Funktion besteht z. B. darin, den Wirtschaftsplan, Rechnungslegungen und Kostenvoranschläge vor Beschlussfassung durch die Versammlung zu prüfen.

Einladung zur Versammlung

Zur Eigentümerversammlung muss in Textform eingeladen werden. Dabei ist die eigenhändige Unterschrift des Verwalters entbehrlich – es können Kopien versandt werden oder mit Zustimmung des Empfängers können auch Fax und E-Mail genutzt werden. Es ist Aufgabe des Verwalters, die Einladung mit Tagesordnung an alle Eigentümer zu versenden. Handelt es sich um die erste Einberufung, sind alle bereits durch eine Auflassungsvormerkung gesicherten Erwerber einzuladen. Zwischen Einladung und Versammlung müssen mindestens zwei Wochen liegen, außer in Fällen von besonderer Dringlichkeit.

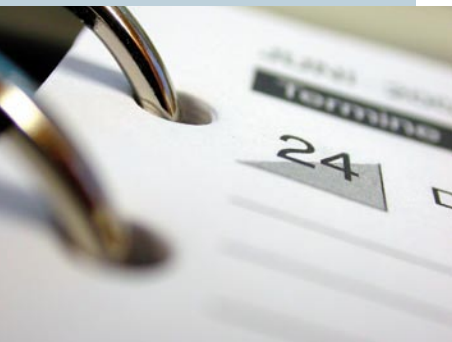
Inhalt der Einladung

Die Einladung zur Eigentümerversammlung muss bestimmte Angaben enthalten:

- ▶ vollständiger Name und Anschrift des Verwalters
- ▶ vollständiger Name und Anschrift des Adressaten
- ▶ genaue Bezeichnung der Eigentümergemeinschaft, für die zur Versammlung geladen wird (Objektanschrift)
- ▶ Versammlungsort mit genauer Anschrift
- ▶ Uhrzeit der Versammlung
- ▶ Tagesordnung

Zusätzlich kann auf die Möglichkeit der Stimmrechtsübertragung hingewiesen werden. Handelt es sich um eine neue Versammlung, die wegen Beschlussunfähigkeit der ersten Versammlung einberufen werden muss, ist darauf hinzuweisen, dass sie ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig ist. Unzulässig ist es, unerwünschte Teilneh-





Wann soll die Eigentümerversammlung stattfinden?

Ort und Zeit der Eigentümerversammlungen sollen so gewählt werden, dass möglichst alle Eigentümer teilnehmen können, also zum Beispiel werktags ab 18 Uhr an einem Ort, den alle leicht erreichen können.

mer dadurch der Versammlung fernzuhalten, dass man ihnen z. B. Angaben über Ort und Zeit vorenthält. Unter solchen Umständen zustande gekommene Beschlüsse sind anfechtbar bzw. nichtig (Bay. OLG, Beschluss vom 08.12.2004, Az. 2 Z BR 199/04).

Zur richtigen Zeit am richtigen Ort?

Die Eigentümerversammlung darf nicht zur „Unzeit“, also nicht zu einem Termin angesetzt werden, zu dem voraussichtlich viele Eigentümer abwesend sind, oder zu einer unüblichen Tageszeit. Grundsätzlich darf sie an jedem Werk-, Sonn- oder Feiertag stattfinden. Tabu sind werktags die üblichen Arbeitszeiten und sonntags die Gottesdienstzeiten. Auch die Zeit zwischen Weihnachten und Neujahr gilt als „Unzeit“. Der Versammlungsort muss leicht erreichbar sein – nicht nur für Autofahrer – und sich im näheren Umkreis der Wohnanlage befinden. Die Versammlung ist nicht öffentlich – d. h. der Versammlungsraum hat geschlossen zu sein. Andernfalls sind gefasste Beschlüsse anfechtbar.

Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt ist jeder im Grundbuch eingetragene Wohnungseigentümer aus der jeweiligen Wohnanlage. Er darf selbst an der Eigentümerversammlung teilnehmen, sich darin äußern und abstimmen. Hat eine Wohnung mehrere Eigentümer, dürfen alle teilnehmen. Berater (z. B. Rechtsanwälte) oder Hilfspersonen dürfen nur hinzugezogen werden, wenn ein Eigentümer aufgrund besonderer persönlicher Umstände (z. B. hohes Alter, Körperbehinderung) hilfsbedürftig ist oder Schwierigkeiten hätte, die Tragweite wichtiger Beschlüsse zu erfassen. Der persönliche Anwalt als Berater hat ansonsten keinen Zutritt. Externe Experten dürfen hinzu gezogen werden, um die Gemeinschaft in ihrer Gesamtheit zu beraten. Die Eigentümer können sich bei Abwesenheit durch andere Personen vertreten lassen – dafür ist eine schriftliche Originalvollmacht erforderlich. Teilnahmeberechtigt sind auch weitere Personen: Insolvenzverwalter, Zwangsverwalter, Nachlassverwalter und Testamentsvollstrecker und der Verwalter der Anlage. Nicht teilnahmeberechtigt sind Mieter, es sei denn, sie sind vom Wohnungseigentümer bevollmächtigt. Teilnahmerecht bedeutet übrigens nicht automatisch auch Stimmrecht.

Vorsitz und Tagesordnung

Den Vorsitz in der Eigentümerversammlung hat der Verwalter. Die Versammlung kann jedoch durch Mehrheitsbeschluss einen anderen Versammlungsleiter bestimmen. Die vom Verwalter zuvor aufgestellte Tagesordnung muss alle Punkte beinhalten, über die zu entscheiden ist. Die Tagesordnung darf stichwortartig, muss aber so konkret sein, dass die Eigentümer über ihre Teilnahme entscheiden können. „Änderung der Hausordnung“ reicht

nicht aus, „Verbot der Kampfhundehaltung per Hausordnung“ dagegen schon.

Themen der Versammlung

In einer Eigentümerversammlung werden alle Angelegenheiten geregelt, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer eine Entscheidung der Eigentümerversammlung durch Beschlussfassung möglich ist. Dazu gehören Beschlüsse über die Regelung des ordnungsgemäßen Gebrauchs und der ordnungsgemäßen Verwaltung sowie über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums. Die Eigentümerversammlung beschließt auch über Bestellung und Abberufung eines Verwalters oder die Einsetzung eines Verwaltungsbeirates. Nicht beschließen kann die Eigentümerversammlung über Begründung, Änderung, Übertragung oder Aufhebung von Sondernutzungsrechten. Vereinbarungen der Wohnungseigentümer oder Gesetze können nur im Bereich der erweiterten Beschlusskompetenz abgeändert werden (s. u.).

Neu: Erweiterte Kompetenzen

Mit der Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes zum 1.7.2007 wurde die sogenannte „erweiterte Beschlusskompetenz“ eingeführt. Das bedeutet, dass der Gesetzgeber bestimmte Themen nun ausdrücklich der Eigentümerversammlung zur Entscheidung zuweist. Von Vereinbarungen und bestimmten gesetzlichen Regelungen kann jetzt mit einfachem Mehrheitsbeschluss abgewichen werden. Dies betrifft Beschlüsse über die Verteilung der Betriebs- und Verwaltungskosten, die Fälligkeits- und Verzugsregeln, die Aufhebung von Veräußerungsbeschränkungen, die Durchführung baulicher Veränderungen (soweit alle nachhaltig betroffenen Eigentümer zustimmen) und die Durchführung einer modernisierenden Instandsetzung. Mit doppelt qualifizierter Mehrheit (drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile gerechnet nach Köpfen) kann in Einzelfällen im Rahmen der erweiterten Beschlusskompetenz bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und baulichen Veränderungen eine abweichende Kostenverteilung festgesetzt werden. Dies gilt auch für bestimmte Modernisierungen bzw. Maßnahmen zur Anpassung des Gemeinschaftseigentums an den Stand der Technik.

Beschlussfähigkeit

Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer – oder ihre Bevollmächtigten – mehr als die Hälfte der im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile vertreten. Dies gilt auch für die erste Versammlung bei einer werdenden Eigentü-

mergemeinschaft. Allein die Nichtteilnahme des Bauträgers kann in diesem Fall bereits zur Beschlussunfähigkeit führen. Der Versammlungsleiter muss vor jeder Abstimmung prüfen, ob stimmberechtigte Eigentümer den Raum verlassen haben, oder ob Beschlussunfähigkeit eintritt, weil einzelne Eigentümer nicht stimmberechtigt sind. Förmlich festgestellt werden muss die Beschlussfähigkeit aber nur am Anfang der Versammlung.

Ersatzversammlung bei Beschlussunfähigkeit

Ist die Versammlung nicht beschlussfähig, muss der Verwalter eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand einberufen. Diese ist ohne Rücksicht auf die Anzahl der vertretenen Anteile beschlussfähig, worauf bei der Einberufung hinzuweisen ist. Die Ersatzversammlung darf durch den Verwalter nicht schon vorsorglich in der Einladung zur Erstversammlung einberufen werden – sofern nicht in der Gemeinschaftsordnung eine entsprechende Regelung besteht. Eine unzulässigerweise einberufene Ersatzversammlung ist rechtswidrig, das gilt auch für die darin gefassten Beschlüsse.

Stimmrechte

Jeder Eigentümer hat nach der gesetzlichen Regelung bei der Abstimmung nur eine Stimme, unabhängig von der Zahl seiner Wohnungen oder der Höhe seiner Eigentumsanteile. Sind mehrere Personen Eigentümer eines Sondereigentums, können sie ihr Stimmrecht nur gemeinsam ausüben. Bei einer werdenden (faktischen) Eigentümergemeinschaft steht das Stimmrecht bereits den durch eine Auflassungsvormerkung gesicherten Erwerbern zu, nicht dem ggf. noch im Grundbuch eingetragenen Bauträger. Ein Eigentümer kann von der Ausübung seines Stimmrechts ausgeschlossen sein, wenn der Beschluss ein auf die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums bezogenes Rechtsgeschäft mit ihm oder einen Rechtsstreit für oder gegen ihn zum Inhalt hat, oder er zwecks Entziehung seines Sondereigentums bereits rechtskräftig zur Veräußerung verurteilt ist. Soweit die Gemeinschaftsordnung dies nicht untersagt, darf jeder Eigentümer einem Dritten Stimmrechtsvollmacht erteilen.

Antragsrecht

Auch eine Minderheit (mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer nach Kopfzahl) hat einen Anspruch auf die Aufnahme bestimmter Punkte in die Tagesordnung der nächstfolgenden Versammlung. Ein Einzelleigentümer hat nur dann Antragsrecht, wenn es um Maßnahmen im Sinne einer ordnungsgemäßen Verwaltung geht. Nach der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass im Einzelfall Regelungen getroffen werden, die vom Gesetz abweichen oder eine Vereinba-

rung ändern. Voraussetzung: Ein Festhalten an der bisherigen Regelung erscheint aus schwerwiegenden Gründen, unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Eigentümer, als unbillig.

Beschlussfassung

Beschlüsse werden im Regelfall mit einfacher Mehrheit gefasst. Dies gilt z. B. auch für Beschlüsse über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums. Eine Ausnahme gilt für einen Teil der Beschlüsse im Rahmen der sogenannten erweiterten Beschlusskompetenz. Hier ist der doppelt qualifizierte Mehrheitsbeschluss gefragt: Drei Viertel aller stimmberechtigten Eigentümer (nach Köpfen) müssen für den Beschluss stimmen. Das Kopfprinzip gilt hier auch dann, wenn die Gemeinschaftsordnung ein anderes Stimmrecht vorschreibt. Zusätzlich müssen die genannten drei Viertel der Eigentümer zusammen mehr als die Hälfte der im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile repräsentieren. Doppelt qualifizierte Mehrheitsbeschlüsse sind z. B. erforderlich, wenn im Einzelfall eine vom regulären Kostenverteilungsschlüssel abweichende Verteilung der Kosten von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen beschlossen werden soll. Die Abstimmung kann durch Handzeichen erfolgen oder – per Geschäftsordnungsbeschluss – geheim.

Unwirksame Beschlüsse

Beschlüsse sind nur zulässig, wenn sie sich im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung bewegen. Rechtswidrige Beschlüsse bleiben jedoch gültig, solange sie nicht von einem Gericht durch ein rechtskräftiges Urteil für unwirksam erklärt werden. Um dies zu erreichen, muss eine Beschlussanfechtungsklage eingereicht werden.

Beschluss ohne Versammlung – Umlaufverfahren

Auch außerhalb der Eigentümerversammlung kann ein Beschluss gefasst werden – nämlich im Umlaufverfahren. Einem Umlaufbeschluss müssen alle Eigentümer schriftlich zustimmen. Bei Beschlüssen im Umlaufverfahren hat die Beschlussverkündung schriftlich gegenüber allen Eigentümern zu erfolgen.

Beschlussverkündung

Wirksam wird ein Beschluss erst dann, wenn der Versammlungsleiter ihn formell verkündet bzw. feststellt. Ein ordnungsgemäß festgestellter Beschluss bleibt gültig, solange er nicht durch ein rechtskräftiges Urteil für unwirksam erklärt wird.

Nichtige Beschlüsse

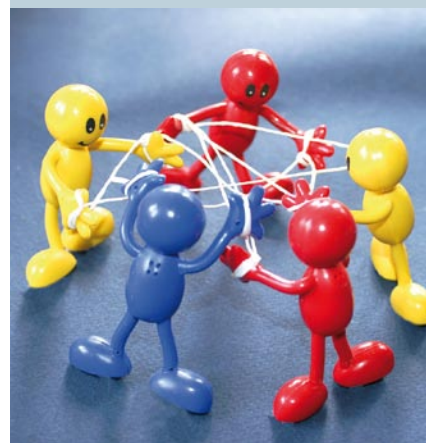
Ein Beschluss, der gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung nicht



Die Einladung zur Eigentümerversammlung muss in Textform erfolgen. Dies schließt Briefe, aber auch – mit Zustimmung des Empfängers – Fax und E-Mail ein. Eine eigenhändige Unterschrift ist nicht notwendig. Wichtig ist, dass der Zugang der Einladung nachweisbar ist.

Mehrere Eigentümer einer einzigen Wohneinheit sind jeweils durch getrennte Schreiben einzuladen.

Die Eigentümer einer Wohnungseigentumsanlage bilden eine Interessengemeinschaft, deren Rechte und Pflichten eine langjährige Praxis widerspiegeln.



rechtswirksam verzichtet werden kann, ist nichtig. Beschlüsse sind auch nichtig, wenn sie die abweichende Regelung von gesetzlichen Bestimmungen oder Vereinbarungen der Eigentümer per Gemeinschaftsordnung zum Inhalt haben. Ausnahme sind Beschlüsse

im Rahmen der erweiterten Beschlusskompetenz. Ist ein Beschluss von Anfang an unwirksam und nichtig, kann er auch nicht durch eine fälschlich erfolgte Beschlussfeststellung für wirksam erklärt werden.

Protokoll

Über die gefassten Beschlüsse ist ein Protokoll anzufertigen. Dieses muss

vom Versammlungsleiter, einem Wohnungseigentümer und vom Verwaltungsbeirat, sofern einer bestellt ist, unterzeichnet werden. Das Protokoll muss den Ort und die Zeit der Eigentümerversammlung enthalten sowie den Wortlaut der Beschlüsse und das Abstimmungsergebnis. Auch die Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung ist festzuhalten.

Beschluss-Sammlung

Zusätzlich zum Versammlungsprotokoll muss eine Beschluss-Sammlung geführt werden. In diese ist jeder Beschluss unverzüglich nach der Eigentümerversammlung aufzunehmen. Die Beschluss-Sammlung muss den Wortlaut der in der Versammlung verkündeten Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Versammlung, der schriftlichen Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Verkündung und ggf. der Urteilsformeln von Gerichtsurteilen mit Angabe ihres Datums, des Gerichts und der Parteien enthalten. Die Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen sind fortlaufend einzutragen und zu nummerieren, ebenso Anfechtungen und Beschlussaufhebungen. Eintragungen, Vermerke und Löschungen sind unverzüglich vorzunehmen und mit Datum zu versehen. Einem Wohnungseigentümer oder einem Dritten, der von einem Wohnungseigentümer dazu ermächtigt wurde, muss auf Verlangen Einsicht gewährt werden.

Vereinbarungen

Von Beschlüssen zu unterscheiden sind Vereinbarungen. Durch diese regeln die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander, ggf. in Ergänzung oder Abweichung von Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes. Beispiel: Anders als gesetzlich vorgesehen, stimmen die Eigentümer nicht nach

Köpfen, sondern nach Zahl der Wohnungseinheiten ab. Damit eine Vereinbarung auch gegenüber allen zukünftigen Eigentümern wirksam wird, ist sie im Grundbuch einzutragen.

Rolle des Verwalters

Die Eigentümerversammlung bestimmt über die Bestellung und Abberufung des Verwalters. Der Verwalter leitet im Normalfall die Eigentümerversammlung. Er erstellt auch die Tagesordnung, sucht den Versammlungsort aus, lädt zur Versammlung ein und organisiert diese. Er muss die Protokollführung sicherstellen und die Beschluss-Sammlung führen. Wenn er kein Eigentümer ist, hat er kein eigenes Stimmrecht – er kann jedoch von abwesenden Eigentümern dazu bevollmächtigt werden, für diese abzustimmen. Ist der Verwalter gleichzeitig Eigentümer, kann er mit abstimmen – allerdings nicht zu Themen, die verwaltungsbezogene Rechtsgeschäfte mit ihm selbst betreffen. Die Verwalterbestellung und -abberufung werden nicht als Rechtsgeschäfte angesehen, hier darf der Verwalter-Eigentümer also mit abstimmen. Dies gilt jedoch nicht für seine Abberufung aus wichtigem Grund (BGH, Urteil vom 19.9.2002, Az. V ZB 30/02). Ist er von anderen Eigentümern bevollmächtigt, dieses Stimmrecht auszuüben, darf er deren Stimmrecht auch bei ihn betreffenden Fragen wahrnehmen (OLG Hamburg, 16.07.2001, Az. 2 Wx 116/00).

Stimmenauszahlung

Grundsätzlich stellt der Versammlungsleiter die Anzahl der Ja-Stimmen, der Nein-Stimmen und der Stimmenthaltungen fest. Für das Beschlussergebnis ist bei Mehrheitsentscheidungen nur maßgeblich, ob die Anzahl der Ja-Stimmen die der Neinstimmen überschreitet. Enthaltungen werden nicht mitgezählt. Der Bundesgerichtshof hat vor einiger Zeit jedoch auch die sogenannte Subtraktionsmethode zugelassen. Soweit durch Gemeinschaftsordnung oder Eigentümerbeschluss nichts anderes geregelt ist, kann der Versammlungsleiter das Abstimmungsergebnis auch feststellen, indem er schon nach der Abstimmung über zwei von drei Abstimmungsfragen (Zustimmung, Ablehnung oder Enthaltung) die Zahl der noch nicht abgegebenen Stimmen als Ergebnis der dritten Abstimmungsfrage wertet. Die Ja-Stimmen können damit aus der Anzahl der Nein-Stimmen und der Enthaltungen errechnet werden (BGH, Beschluss v. 19.9.2002, Az. V ZB 37/02).

Geschäftsordnungsbeschlüsse

Geschäftsordnungsbeschlüsse klären lediglich organisatorische Fragen der Versammlung – z. B. Redezeitbeschränkungen, Rauchverbote, Pausenzeiten. In begründeten Fällen sollten solche Beschlüsse zu Beginn der Versammlung gefasst werden.



Die Beschluss-Sammlung ersetzt nicht das Protokoll

In der Praxis wird über die unterschiedlichen Formen und teilweise auch über die Inhalte der Beschluss-Sammlung diskutiert. Der Gesetzgeber hat keine bestimmte Form vorgeschrieben und es den Wohnungseigentümern und Verwaltern überlassen, ob sie sich für die „Papierform“ als „Stehsammler“ oder die „EDV-Form“ entscheiden.

Impressum

Grabener Verlag GmbH
Niemannsweg 8, 24105 Kiel
Fax: 0431-560 1 580,
E-Mail: info@grabener-verlag.de
© Grabener Verlag GmbH, Kiel,
2008

Redaktion: Ulf Matzen, v.i.S.d.P.,
Steffen Haase, Volker Bielefeld,
Astrid Grabener

Fotos: Grabener Verlag, Pixelio: P.
Kirchhoff, Kurt Michel, Stephanie
Hofschläger, Klicker, Claudia Hau-
tumm, A. Rathgeber
Layout / Grafik / Satz:

Petra Matzen, Grabener Verlag
Vorbehalt: Alle Berichte, Informa-
tionen und Nachrichten wurden
nach bestem journalistischen
Fachwissen recherchiert. Eine
Garantie für die Richtigkeit sowie
eine Haftung können nicht über-
nommen werden.