



MÜLLER RADACK SCHULTZ

RECHTSANWÄLTE NOTARE

# HÄTTEN SIE ES GEWUSST? – DIE NEUREGELUNGEN ZUR PRÄSENZVERSAMMLUNG IN DER PRAXIS

**Prof. Dr. Martin Häublein**

Universität Innsbruck

of Counsel bei Müller Radack Schultz, Berlin

25. Kölner  
Verwalterforum  
9.3.2024

## GLIEDERUNG DES VORTRAGES

1. Ladungsfrist
2. Beschlussfähigkeit
3. Vertretung
4. Mehrheit der abgegebenen Stimmen
5. Absenkungsbeschluss nach § 23 Abs. 3 S. 2 WEG
6. Niederschrift
7. Varia:
  - § 24 Abs. 2 (Text- statt Schriftform);
  - § 24 Abs. 3 (Ermächtigung zur Einberufung)

# 1. LADUNGSFRIST

- § 24 Abs 4 S 2 WEG: Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens drei Wochen betragen.
- **Frage 1:** Wann muss eine Einladung abgesandt werden, damit sie für die WEV am Mittwoch, den 29.5.2024 rechtzeitig ist?
- **Frage 2:** In der GemO steht, die Ladungsfrist beträgt eine Woche – gilt das fort?

## § 47 WEG LEGT FEST:

Vereinbarungen, die vor dem 1.12.2020 getroffen wurden und die von solchen Vorschriften dieses Gesetzes abweichen, die durch das WEMoG geändert wurden, stehen der Anwendung dieser Vorschriften in der vom 1.12.2020 an geltenden Fassung **nicht entgegen**, soweit sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt. Ein solcher Wille ist **in der Regel nicht anzunehmen**.

## 2. BESCHLUSSFÄHIGKEIT

- Die Beschlussfähigkeit hat das WEMoG abgeschafft
- **§ 25 Abs 3 und 4 WEG aF** regelten

*Die Versammlung ist nur beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten WEer mehr als die Hälfte der MEA, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten.*

*Ist eine Vers. nicht gemäß Absatz 3 beschlussfähig, so beruft der Verwalter eine neue Vers. mit dem gleichen Gegenstand ein. Diese Vers. ist ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig; hierauf ist ... hinzuweisen.*

- **Frage 3:** Was gilt, wenn in der GemO Folgendes steht?

*Die WEV ist nur beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der WEer und der MEA vertreten sind.*

### 3. LEGITIMATION VON VERTRETERN

- [§ 25 Abs. 3 WEG](#): Vollmachten bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Textform.
- Ziel der Vorschrift: Ausschaltung von § 174 BGB
  - **§ 174 BGB**: Ein einseitiges Rechtsgeschäft, das ein Bevollmächtigter einem anderen gegenüber vornimmt, ist unwirksam, wenn der Bevollmächtigte eine **Vollmachtsurkunde** nicht vorlegt und der andere das Rechtsgeschäft aus diesem Grunde unverzüglich zurückweist. ...
    - „Vollmachtsurkunde“ = schriftliche Urkunde im Original
- Merke: Eine schriftliche Originalurkunde kann seit 1.12.2020 grundsätzlich **nicht mehr verlangt** werden, was eine Formerleichterung bedeutet

## WIE WÜRDEN SIE ENTSCHEIDEN?

- **Frage 4:** Darf der Verwalter als Versammlungsleiter eine Vollmacht unter Hinweis darauf zurückweisen, dass die E-Mail-Adresse keinen Bezug zum Namen des WEers hat?
- **Frage 5:** Darf der Verwalter einen Ehegatten, der keine Textformvollmacht für den anderen, abwesenden Ehegatten besitzt, an der Abstimmung teilnehmen lassen?
- **Frage 6:** Kann eine Textformvollmacht noch während der WEV erteilt werden, zB durch SMS oder E-Mail?
- **Frage 7:** In einer alten GemO (vor 1.12.2020) wird die Vertretung nur mit „schriftlicher Vollmacht“ zugelassen. Genügt hier nunmehr in der Regel auch die Textform?

## 4. MEHRHEIT DER ABGEGEBENEN STIMMEN

- [§ 25 Abs. 1 WEG](#): Bei der Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen.
- **Frage 8:** Ist eine Enthaltung eine „abgegebene Stimme“ in diesem Sinn?
- Beachte: Die Antwort ist auch für die Kostentragung bei baulichen Veränderungen maßgeblich, weil § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG darauf abstellt, ob „mit mehr als zwei Dritteln der *abgegebenen* Stimmen“ beschlossen wurde.

## 5. ABSENKUNGSBESCHLUSS NACH § 23 ABS 3 S. 2 WEG

- [§ 23 Abs. 3 WEG](#) lautet: Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle WEer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären. Die WEer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.
- **Frage 9:** Wo liegt das Problem bei der folgenden Formulierung?  
*„Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dass über die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2021 im Rahmen eines Umlaufbeschlusses beschlossen werden kann.“*
- **Frage 10:** Welche Dinge sollte ein Absenkungsbeschluss noch vorsehen?

## 6. NIEDERSCHRIFT (PROTOKOLL)

- Nach [§ 24 Abs. 6 S. 1 WEG](#) ist die Niederschrift zur Versammlung nunmehr unverzüglich aufzunehmen.
- **Frage 11:** Was bedeutet „unverzüglich“?
- **Frage 12:** Muss auch über Umlaufbeschlüsse eine Niederschrift aufgenommen werden?

## 7. VARIA

- [§ 24 Abs. 2 WEG](#) sieht vor, dass der Verwalter eine WEV einberufen muss, wenn dies in Textform unter Angabe des Zwecks und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird.
- **Frage 13:** Muss jeder Eigentümer das Verlangen gesondert aussprechen oder kann das in einer Erklärung (z.B. einer E-Mail) geschehen?
- **Frage 14:** Was gilt, wenn in der GemO steht, dass das Einberufungsverlangen schriftlich zu erfolgen hat?

## 7. VARIA

- [§ 24 Abs. 3 WEG](#): Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Vers. der WEer einzuberufen, so kann die Vers. auch durch den Vorsitzenden des VBR, dessen Vertreter oder einen durch Beschluss ermächtigten WEer einberufen werden.
- **Frage 15:** Kann ein solcher Ermächtigungsbeschluss auf Dauer, d.h. ohne zeitliche oder sonstige Beschränkung gefasst werden?
- **Frage 16:** Kann der ermächtigte Eigentümer Ersatz seiner Aufwendungen verlangen und wenn ja, von wem?

# VIELEN DANK!

**Univ.-Prof. Dr. Martin Häublein**

Universität Innsbruck

[www.uibk.ac.at](http://www.uibk.ac.at)

Rechtsanwälte und Notare Müller Radack Schultz

[www.mueller-radack.com](http://www.mueller-radack.com)