

## **Formale Fallstricke in der Eigentümerversammlung**

Referat Rechtsanwalt Axel Frohne am 29.11.2006 in Dortmund

### **I. Eigentümerversammlung**

Hierfür gelten die Bestimmungen der §§ 23 bis 25 WEG und Bestimmungen in der Gemeinschaftsordnung

Die Eigentümerversammlung ist nicht öffentlich, so dass gemäß BGH aus 1993 nur ausnahmsweise Begleit- und Beratungspersonen bei Nichtregelung in der Gemeinschaftsordnung teilnehmen dürfen. Beschränkte Vollmachten sind möglich und nichtige Beschlüsse sind Beschlussentscheidungen, die gegen zwingendes Gesetz oder allgemeine Grundsätze des Anstandes und der guten Sitten bzw. gegen allgemein herrschende Rechtsgrundsätze verstoßen oder in den Kernbereich dinglich gesicherter Sonderrechte bzw. die Sondereigentumsstellung der einzelnen Eigentümer eingreifen, wie bei fehlender Beschlusskompetenz gemäß Entscheidung vom 20.09.2000. Der Verwalter hat das Versammlungseinberufungsrecht, wobei gemäß § 24 Absatz 2 eine Versammlung einberufen werden muss bei dem Wunsch von mehr als einem Viertel der Eigentümer (nach Köpfen). Auch beim Tagungsort ist die Nichtöffentlichkeit zu beachten.

Ladungsadressaten sind Eigentümer, bei & nbsp; Zwangsverwaltung der Zwangsverwalter und Schuldner. Niebrauchberechtigte sind nicht zu laden, sondern nur die eingetragenen Eigentümer. Auf die Tagesordnung kommen Beschlussgegenstände auch stichwortartig.

Eventualeinberufungen sind nur bei Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung möglich. Wiederholungsversammlungen sind immer beschlussfähig, wobei diese nicht erforderlich ist, wenn bei fehlender Beschlussfähigkeit davon auszugehen ist, dass die 2. auch beschlussunfähig z. B. wegen Ruhen des Stimmrechts ist. Bei Stimmrechtsausschlüssen muss eine Wiederholungsversammlung durchgeführt werden. Bei formellen Mängeln sind die Beschlüsse nur anfechtbar, wenn der formelle Mangel kausal für die Beschlüsse war. Die Kausalitätsvermutung ist widerlegbar.

Eigentümerversammlungen durch nicht autorisierte Personen sind bezüglich der Beschlüsse nur anfechtbar und nicht nichtig. mehrere Berechtigte eines Wohnungseigentums sind getrennt zu laden.

Geschäftsordnungsbeschlüsse sind nicht anfechtbar, können aber zur Anfechtbarkeit normaler Beschlüsse führen. Ein heimlicher Tonbandmitschnitt eines Eigentümers ist nicht gestattet, sogar strafbar. Ein Protokoll hat nur Beweisfunktion, so dass Protokollberichtigungen nur ausnahmsweise beantragt werden können. Die Beschlüsse können auch durch Zeugen nachgewiesen werden.

## II. Praxis Probleme

### 1. Eigentümerversammlungen

Zunächst kommen auf den Verwalter ab und zu formale Probleme zu. So hat ein Verwalter mindestens einmal im Jahr gemäß § 24 Absatz 1 WEG eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Allerdings hat er auch von sich aus zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung einzuladen, wenn sich die Notwendigkeit ergibt, dass die Eigentümerversammlung kurzfristig eine Entscheidung durch Beschluss fasst. Darüber hinaus hat der Verwalter gemäß § 24 Absatz 2 WEG eine außerordentliche Eigentümerversammlung dann einzuberufen, wenn sie schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird. Hier stellt sich; oft der Verwalter die Frage, ob er eine Versammlung einberufen muss, wenn er eine Kopie von Unterschriften von einigen Eigentümern erhält. Zunächst heißt § 24 Absatz 2, dass mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer, also der Köpfe, die Versammlung verlangen muss. Darüber hinaus ist ausdrücklich im Gesetz das Wort "schriftlich" aufgeführt, so dass gemäß § 126 Absatz 1 BGB das Verlangen von den Ausstellern eigenhändig unterzeichnet werden muss, also eine Kopie nicht ausreicht.

Weiterhin ist der Zeitpunkt einer Eigentümerversammlung von Bedeutung, so dass eine Eigentümerversammlung nicht zu Unzeit stattfinden darf. Aus diesem Grunde, damit möglichst viele Eigentümer an der Versammlung teilnehmen können, sollte der Versammlungszeitpunkt deshalb nicht in Urlaubs- und Ferienzeiten fallen. Der Verwalter sollte die mehrheitlichen Bedürfnisse der Miteigentümer im Einzelfall ermitteln. Bei der Wahl der Uhrzeit ist auf die übliche Arbeitszeit an Werktagen Rücksicht zu nehmen. Da es strittig ist, ob sogar um 18.00 Uhr an Werktagen eine Eigentümerversammlung abgehalten werden darf, sollte man einen entsprechenden Organisationsbeschluss fassen, wenn die Teilungserklärung keine anders lautende Regelung vorsieht.

Auch der Ort der Versammlung ist wichtig, wobei es sich empfiehlt, die Versammlung der Eigentümer am Ort der Wohnanlage abzuhalten. Das heißt, der Ort sollte einen räumlichen Bezug zu der Wohnanlage aufweisen. Auch sollte der Tagungsraum gewährleisten, dass die Nichtöffentlichkeit gewahrt wird. Dies ist nicht der Fall, wenn die Versammlung in einer Gaststätte in einem von den übrigen Räumen nicht abgetrennten Raum abgehalten wird.

Weiterhin dürfen gemeinschaftliche Versammlungen verschiedener Wohnungseigentümergeinschaften nicht abgehalten werden.

Auch muss die Eigentümerversammlung gemäß § 24 Absatz 4 nur in Textform einberufen werden.

Gemäß § 23 Absatz 2 ist für die Gültigkeit eines Beschlusses erforderlich, dass der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet wird. Die konkrete Ausgestaltung der Tagesordnung wird in der Regel von dem Verwalter in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat vorgenommen. Wenn einzelne Eigentümer einen bestimmten Tagesordnungspunkt wünschen, sollte dieser in der Regel aufgenommen werden und nur abgelehnt werden, wenn er sachwidrig ist. Nachträgliche Aufnahmen von Tagesordnungspunkten müssen noch innerhalb der Wochenfrist von § 24 Absatz 4 ergänzt werden. Im Übrigen genügt für die Tagesordnung die Kennzeichnung der Punkte in Stichworten. Die Beschreibung muss allerdings deutlich machen, über welches Thema diskutiert wird und ob ggf. hierzu ein Beschluss gefasst werden soll.

Zu der Eigentümerversammlung sind grundsätzlich alle Personen zu laden, die Inhaber eines Stimmrechts sind. Hierzu gehören in der Regel die Wohnungseigentümer, Insolvenzverwalter, Zwangsverwalter und Schuldner, Nachlassverwalter und Testamentsvollstrecker. Bei mehreren Eigentümern einer Wohnung müssen alle Eigentümer geladen werden.

Problematisch ist die sichere Zustellung der Einladung, da diese nur nachweisbar ist durch  
p;Zustellung durch Boten, Gerichtsvollzieher, Einschreiben mit Rückschein oder Telefax oder E-Mail. Allerdings wird bei allen formellen Mängeln und entsprechenden Anfechtungen beachtet werden müssen, dass der Anfechtende dann nachweisen muss, dass der formale Mangel kausal für den Beschluss war, er also bei seiner Teilnahme anders ausgefallen wäre.

Bei der Einladungsfrist müssen die Fristen der Gemeinschaftsordnung beachtet werden, ansonsten die Sollfrist des § 24 Absatz 4 WEG mit einer Woche.

In der Eigentümerversammlung führt grundsätzlich gemäß § 24 Absatz 5 WEG der Verwalter den Vorsitz, wenn die  
p;Versammlung nichts anderes beschließt.

Der Verwalter muss beachten, dass die Versammlung nicht öffentlich ist und zur Teilnahme daher zunächst nur die stimmberechtigten Personen zuzulassen sind. Hierzu hat der BGH 1993 entschieden, dass zunächst das Schutzrecht der Eigentümer bezüglich der Nichtöffentlichkeit überwiegt gegenüber Ansprüchen einzelner Eigentümer, einen Berater oder Begleiter mitzubringen. Wenn überhaupt kann dieser nur dann geschehen, wenn ein Grund in der Person des Eigentümers vorliegt, also Gebrechlichkeit oder Alter, oder ein Grund in der Schwierigkeit der Tagesordnungspunkte vorliegt. Hierbei muss allerdings auch berücksichtigt werden, ob der Berater sich zurückhält oder aktiv teilnehmen will, was bei der Abwägung gegen die Teilnahme spricht.

Bei der Beschlussfähigkeitsfeststellung muss der Versammlungsleiter daran denken, dass bei jedem Beschluss die Beschlussfähigkeit von mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile vorliegen muss. Bezüglich der stimmberechtigten Personen können nur neben den genannten Eigentümern oder vergleichbaren Teilnehmern Vertreter zugelassen werden, die nach der

Teilungserklärung erlaubt sind. Sollte nichts in der Teilungserklärung stehen, kann jeder Eigentümer von jedem vertreten werden. Sollte aber die Vollmacht beschränkt sein auf z. B. Verwalter, anderen Eigentümer und Ehegatten oder zur Verschwiegenheit verpflichtete Personen, muss dieses beachtet werden. Sollte hierbei allerdings eine Vertretung eines Eigentümers nicht möglich sein, wird auch eine ähnliche Person nach der Rechtsprechung erlaubt, z. B. bei verhindertem Ehegatten Eltern oder Kinder.

Weiterhin ist der Versammlungsleiter automatisch Protokollführer. Sollte ein anderer Protokollführer werden, müsste hierzu ein Geschäftsordnungsbeschluss gefasst werden, wie er sich auch empfiehlt bezüglich der Teilnahme von Beratern.

Bei den Abstimmungen muss der Verwalter bzw. Versammlungsleiter das Stimmrecht genau kennen, also eine Regelung in der Teilungserklärung z. B. bezüglich des Wert- oder Objektstimmrechts, also nach Miteigentumsanteilen oder Einheiten, oder nach dem gesetzlichen Schlüssel des § 25 Absatz 2 nach Köpfen. Weiter muss der Verwalter beachten, ob ein Stimmrechtsausschluss für einen Eigentümer vorliegt, der gemäß § 25 Absatz 5 dann vorliegt, wenn die Beschlussfassung die Vornahme eines Rechtsgeschäfts mit ihm oder einen Rechtsstreit mit ihm oder einen Rechtsstreit der anderen Eigentümer gegen ihn betrifft oder er wegen Entziehung des Eigentums rechtskräftig verurteilt ist.

Weiterhin stellt sich oft die Frage, was bei ungebührlichem Verhalten einzelner Eigentümer der Verwalter oder der Versammlungsleiter machen kann. Er hat zunächst nur begrenzte Ordnungsgewalt, kann also bei ungebührlichem Verhalten den Betroffenen abmahnen und Geschäftsordnungsbeschlüsse auf Wortentziehung fassen lassen. Entfernen aus dem Sitzungssaal, Unterbrechung und Abbruch der Versammlung herbeiführen. Gewaltanwendung gegen Störenfriede ist ihm nicht gestattet. Übergeordnet besteht oft auch noch das Hausrecht des Saaleigentümers, der ein weiteres Aufenthaltsverbot gegen einen Störer aussprechen und auch sofort angemessen durchsetzen könnte z. B. wegen Hausfriedensbruchs. Kommt es zum Abbruch einer Versammlung, sind Schadensersatzansprüche gegen den Störer denkbar. Wird ein Teilnehmer allerdings zu Unrecht des Saales verwiesen, kann dies zu Beschlussanfechtungen führen.

zuletzt wird noch darauf hingewiesen, dass ein heimlich Tonbandmitschnitt nicht gestattet ist, sogar gemäß § 102 StGB strafbar wäre, das heißt ein gewünschter Tonbandmitschnitt des Verwalters sollte die Zustimmung der Eigentümer erhalten oder auch wenigstens die Information, da er dann nicht mehr heimlich ist.

Eventualeinberufungen sind nur bei Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung möglich. Wiederholungsversammlungen sind immer beschlussfähig, wobei diese nicht erforderlich ist, wenn bei fehlender Beschlussfähigkeit davon auszugehen ist, dass die 2. auch beschlussunfähig z. B. wegen Ruhen des Stimmrechts ist. Bei Stimmrechtsausschlüssen muss eine Wiederholungsversammlung durchgeführt werden. Bei formellen Mängeln sind die Beschlüsse nur anfechtbar, wenn der formelle Mangel kausal für die Beschlüsse war. Die Kausalitätsvermutung ist widerlegbar.

Eigentümerversammlungen durch nicht autorisierte Personen sind bezüglich der Beschlüsse nur anfechtbar und nicht nichtig. Mehrere Berechtigte eines Wohnungseigentums sind getrennt zu laden.

Geschäftsordnungsbeschlüsse sind nicht anfechtbar, können aber zur Anfechtbarkeit normaler Beschlüsse führen. Ein heimlicher Tonbandmitschnitt eines Eigentümers ist nicht gestattet, sogar strafbar. Ein Protokoll hat nur Beweisfunktion, so dass Protokollberichtigungen nur ausnahmsweise beantragt werden können. Die Beschlüsse können auch durch Zeugen nachgewiesen werden.