

Die Eigentümerversammlung

Referat
des Rechtsanwalts Axel Frohne
aus Berlin/ Bielefeld
am 23.09.2009 in Bielefeld
und am 29.09.2009 in Berlin

Gliederung:

- A.** Einleitung: Grundlagen und Allgemeines
- B.**
 - 1.** Einladung
 - 2.** Tagesordnungspunkte
 - 3.** Teilnahme an Eigentümerversammlungen
 - 4.** Vertretung in der Eigentümerversammlungen
 - 5.** Weisungen des Vollmachtgebers
 - 6.** Stimmrecht
 - 7.** Beschlusskompetenzen
 - 8.** Die richtige Abrechnung
 - 9.** Störungen der Eigentümerversammlung
 - 10.** Protokoll über die Eigentümerversammlung
 - 11.** Wiederholung- und Fortsetzungsversammlung
 - 12.** Sondervergütung für mehrere Eigentümerversammlungen
 - 13.** Verhalten bei Anfechtungen

A. Grundlagen und Allgemeines

Für die Eigentümerversammlung gelten die Bestimmungen der §§ 23 bis 25 WEG mit den Hinweisen auf Tagesordnungspunkte, Versammlungseinberufung, -Vorsitz und Niederschrift über die Eigentümerversammlung und den Mehrheitsbeschluss selbst.

Gemäß § 24 Abs. 1 WEG hat der Verwalter mindestens einmal im Jahr eine Eigentümerversammlung einzuberufen.

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

Nach der Rechtsprechung des OLG München aus 2005 kann der Verwalter zum einen bei seiner Anwesenheit sich einer Hilfsperson bedienen und zum anderen die Versammlungsleitung auch auf einen Dritten wie einen Rechtsanwalt übertragen.

Auch wird der Versammlungsleiter automatisch Protokollführer. Sollte ein andere Protokollführer werden, müsste hierzu ein Geschäftsordnungsbeschluss gefasst werden. Im Übrigen ist in der Eigentümerversammlung ein heimlicher Tonbandmitschnitt nicht gestattet, sondern sogar gemäß § 102 StGB strafbar, was bedeutet, dass ein gewünschter Tonbandmitschnitt des Verwalters die Zustimmung aller Eigentümer erhalten muss oder zumindest die aller anwesenden Eigentümer darüber informiert werden müssen.

Zur Versammlungsdauer gibt es keine gesetzlichen Regelungen, sondern nur Rechtsprechungen wie vom OLG Hamm, OLG Köln und OLG Düsseldorf aus 1990, 2005 und 1997. Zunächst kommt es auf den Einzelfall an, also auf die Länge der Tagesordnung, die Größe der Anlage, die Beteiligung der Eigentümer, die Länge einzelner Wortbeiträge, den Wohnort der Eigentümer, die kulturelle und altersmäßige Zusammensetzung der Gemeinschaft und die Bedeutung einzelner Tagesordnungspunkt. Eine Versammlung von wenigen Minuten wird der Bedeutung eines Tagesordnungspunktes nicht gerecht, da die sachliche Erörterung eines Beschlussgegenstandes in einer nur zehnminütigen Versammlungsdauer nicht gewährleistet ist und damit die Beschlüsse anfechtbar werden.

Andererseits ist eine lange Versammlung von vielen Stunden nicht jedem Eigentümer zumutbar, wenn z.B. Kinder von Dritten in der Zeit gehütet werden müssen oder bei älteren Eigentümern. Entschieden wurde, dass bei einer Eigentümergemeinschaft mit 500 Eigentümern eine Eigentümerversammlung mit fünf Stunden nicht zu beanstanden ist.

Für eine Eigentümerversammlung gilt die Verkehrsüblichkeit und die Angemessenheit, sodass nach der Literatur eine übliche Dauer von zwei bis drei Stunden und eine maximale Dauer von sechs Stunden angenommen wird. Wenn allerdings Beschlüsse zu einer Zeit gefasst werden, die nicht mehr als zumutbar einzustufen ist, könnten die Beschlüsse anfechtbar sein. Allerdings müsste bei einer Anfechtung schlüssig dargelegt werden, dass und warum eine andere Zeit zu abweichenden Beschlüssen hätte führen können.

B. 1. Die Einladung

Zunächst muss klargestellt werden, dass zwar der Verwalter nur mindestens einmal im Jahr zu einer Eigentümerversammlung einberufen muss, allerdings er auch von sich aus zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung einzuladen hat, wenn sich die Notwendigkeit ergibt, dass die Eigentümerversammlung kurzfristig eine Entscheidung durch Beschluss fasst.

Darüber hinaus hat der Verwalter gemäß § 24 Abs. 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 dem Verwalter die Frage, ob er eine Eigentümerversammlung einberufen muss, wenn er eine Kopie von Unterschriften von einigen Eigentümern erhält. § 24 Abs. 2 lautet, dass mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer, also der Köpfe, die Versammlung verlangen muss. Darüber hinaus ist ausdrücklich im Gesetz das Wort „schriftlich“ aufgeführt, sodass gemäß § 126 Abs. 1 BGB das Verlangen von den Ausstellern eigenhändig unterzeichnet werden muss, also eine Kopie nicht ausreicht.

Weiterhin ist der Zeitpunkt einer Eigentümerversammlung von Bedeutung, sodass eine Eigentümerversammlung nicht zur 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 (normaler Mehrheitsbeschluss), wenn die Teilungserklärung keine anders lautende Regelung vorsieht. Eine Eigentümerversammlung um 15:00 Uhr, die dadurch entgegen der Gefahr bei einer Versammlung mit Beginn um 18.00 Uhr rechtzeitig enden könnte, ist daher nicht zu beanstanden.

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.

Auch dürfen gemeinschaftliche Versammlungen verschiedener Wohnungseigentümergeinschaften nicht abgehalten werden.

Die Eigentümerversammlung muss gemäß § 24 Abs. 4 nur in Textform, also ohne zwingende Unterschrift, einberufen werden.

Problematisch ist die sichere Zustellung der Einladung, da diese nur nachweisbar durch Zustellung durch Boten, Gerichtsvollzieher, Einschreiben mit Rückschein, Telefax oder E-Mail ist. 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 neue Sollfrist des § 24 Abs. 4 WEG mit zwei Wochen.

Eventualeinberufungen sind nur bei Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung möglich, also Einberufungen mit dem Hinweis, dass bei fehlender Beschlussfähigkeit die Versammlung nach Ablauf von z.B. einer halben Stunde auf jeden Fall beschlussfähig wäre.

Einladungen durch nicht autorisierte Personen, z.B. Scheinverwalter, sind bezüglich der Beschlüsse nur anfechtbar und nicht nichtig. Mehrere Berechtigte eines Wohnungseigentums sind getrennt zu laden.

Einladungsadressaten sind alle Eigentümer, auch mehrere einer Sondereigentumseinheit, bei Zwangsverwaltung der Zwangsverwalter und der Schuldner sowie Insolvenzverwalter, Nachlassverwalter und eventuell Testamentsvollstrecker. Nießbrauchberechtigte sind nicht zu laden, sondern nur die eingetragenen Eigentümer.

2. Tagesordnungspunkte

Gemäß § 23 Abs. 2 WEG 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, muss dieser auch gemäß neuer Entscheidung des OLG Frankfurt aus 2008 aufgenommen werden, wenn er sachgemäß und nicht schikanös oder rechtsmissbräuchlich ist.

Nachträgliche Aufnahmen von Tagesordnungspunkten müssen noch innerhalb der Zweiwochenfrist von § 24 Abs. 4 WEG ergänzt werden.

Im Übrigen genügt für die Tagesordnung die Kennzeichnung der Punkte in Stichworten. Die Beschreibung muss allerdings deutlich machen, über welches Thema mit welchen Auswirkungen diskutiert wird und ob hierzu ein Beschluss gefasst werden soll.

3. Teilnahme an der Eigentümerversammlung

Der Verwalter muss beachten, dass die Eigentümerversammlung nicht öffentlich ist und zur Teilnahme daher zunächst nur die stimmberechtigten Personen zuzulassen sind. Sollten weitere Personen wie Familienangehörige teilnehmen wollen, ist das zunächst nicht gestattet. Zu seiner eigenen Sicherheit sollte hierbei der Verwalter einen Geschäftsordnungsbeschluss herbeiführen, ob diese Personen ohne Stimmrecht und ohne Rederecht zugelassen werden.

Wegen der Nichtöffentlichkeit sind nur ausnahmsweise Begleit- und Beratungspersonen zugelassen, worüber der BGH 1993 ausführlich entschieden hat. Der BGH führte aus, dass zunächst das Schutzrecht der Eigentümer bezüglich der Nichtöffentlichkeit gegenüber Ansprüchen einzelner Eigentümer, einen Berater oder Begleiter mitzubringen, überwiegt. Wenn überhaupt, kann die Aufnahme nur geschehen, wenn ein Grund in der Person des Eigentümers vorliegt, also bei Gebrechlichkeit oder Alter, oder ein Grund in der Schwierigkeit der Tagesordnungspunkte erkennbar ist. Hierbei muss allerdings auch berücksichtigt werden, ob der Berater sich zurückhält oder aktiv teilnehmen will, was bei der Abwägung gegen die Teilnahme spricht.

Diese Überlegungen müssen nur angestellt werden, wenn keine Regelung in der Gemeinschaftsordnung zu finden ist. Sollte hiernach Begleit- und Beratungspersonen teilnahmeberechtigt sein, ist die Gemeinschaftsordnung maßgeblich

4. Vertretungsrecht

Stimmrechts- und damit auch teilnahmerechtsvertretungsberechtigt sind alle Personen mit einer gültigen Vollmacht, die schriftlich dem Verwalter nachzuweisen ist. Diese Möglichkeit der Vertretungsrechte durch alle anderen Personen kann durch die Gemeinschaftsordnung beschränkt werden. Üblich sind hierbei die Beschränkungen auf andere Eigentümer, Familienangehörige, den Verwalter oder zur Verschwiegenheit verpflichtete Personen.

Die Literatur ist diesbezüglich liberal und lässt z.B. bei Familienangehörigen auch bei konkreter Benennung der bestimmten Familienangehörigen möglicherweise andere zu. Auch bei Zulassung von Vertretungsberechtigten entgegen der Gemeinschaftsordnung über lange Jahre müssen diese wieder zugelassen werden, wenn nicht vorher der Vollmachtgeber auf die fehlende Vertretungsmöglichkeit hingewiesen wird.

5. Weisungen

Gemäß auch dem Schuldrecht des BGB hat im Jahr 2008 das Amtsgericht Merseburg bestätigt, dass auch gemäß der Entscheidung des Kammergerichts vom 08.01.1997 die Verantwortung für die Wahrnehmung eines Stimmrechts auch bei bindender Vollmachtserteilung nur in der Sphäre des Wohnungseigentümers verbleibt, weil eine Bevollmächtigung nach dem gesetzlichen Leitbild im Außenverhältnis regelmäßig nicht eingeschränkt ist und ein weisungswidriges Verhalten allenfalls zu Ersatzansprüchen im Innenverhältnis führt.

Das bedeutet, dass Weisungen auf einer Vollmacht keinerlei Bedeutung gegenüber der Eigentümergemeinschaft oder dem Verwalter haben, wenn dieser nicht Bevollmächtigter ist. Wenn ein Vollmachtnehmer Weisungen auf seiner Vollmacht nicht ausführt, ist trotzdem seine Abstimmung innerhalb der Eigentümergemeinschaft wirksam. Er hat sich möglicherweise lediglich in Form von möglichen kaum nachzuweisenden Schadensersatzansprüchen zu rechtfertigen.

6. Stimmrecht

Vor den Abstimmungen in der Eigentümerversammlung muss der Verwalter bzw. der 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 Abs. 2 WEG nach Köpfen kennen. Das Gleiche gilt für die neuen Beschlusskompetenzen nach der WEG-Reform, bei denen für die schwierigen Abstimmungen der Verwalter besonders bezüglich der Stimmrechte gefordert ist.

Auch muss der Verwalter beachten, ob ein Stimmrechtsausschluss für einen Eigentümer vorliegt, der gemäß 25 Abs. 5 WEG dann gegeben ist, 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. Die schwierigen neuen Stimmrechte nach der WEG-Reform in §§ 12 Abs. 4, 16 Abs. 3 und Abs. 4 sowie § 22 Abs. 2 WEG werden beeinflusst durch die Regelung, dass vor allem bei den §§ 12 Abs. 4 und 16 Abs. 3 WEG nach dem Gesetz die Stimmrechte nicht durch eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer eingeschränkt oder ausgeschlossen werden können.

Das bedeutet mittlerweile nach der herrschenden Meinung, dass auch hierbei das Kopfprinzip wie bei den deutlich im Gesetz geregelten §§ 16 Abs. 4 und 22 Abs. 2 WEG zur Anwendung kommt. Weiter hat auch das Landgericht Hamburg im Jahr 2008 die Schwierigkeiten beim Kopfstimmrecht nach § 25 Abs. 2 WEG dadurch erhöht, dass es plötzlich innerhalb eines Sondereigentums mit mehreren Eigentümern das Stimmrecht einzelner Eigentümer höher gewichtet und damit diesen höher gewichtigen Eigentümer wie einen Alleineigentümer betrachtet. Diese Rechtsprechung erscheint aber zweifelhaft zu sein. Zuletzt gehört auch hierhin, dass der BGH entschieden hat, dass bei Vereinbarung eines Objektstimmrechts in der Gemeinschaftsordnung die Unterteilung einer Wohnungseigentumseinheit, die ja ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer möglich ist, nicht zu einer Stimmrechtsvermehrung führt.

7. Beschlusskompetenzen

Zunächst muss der Versammlungsleiter bei der Beschlussfähigkeitsfeststellung daran denken, dass bei jedem Beschluss die Beschlussfähigkeit von mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile ohne Regelung in der Gemeinschaftsordnung vorliegen muss. Bezüglich der stimmberechtigten Personen können nur neben den genannten Eigentümern oder vergleichbaren Teilnehmern Vertreter zugelassen werden, die nach der Teilungserklärung erlaubt sind. Beschlüsse sind gemäß § 23 Abs. 1 WEG stets möglich, wenn sie im Wohnungseigentumsgesetz oder in der Gemeinschaftsordnung erlaubt sind. Im Gesetz ergeben sich die Beschlusskompetenzen durch die entsprechenden Formulierungen.

So wird beispielhaft auf die erste Beschlusskompetenz im Gesetz in § 12 Abs. 4 hingewiesen, indem im ersten Halbsatz des ersten Satzes verankert ist, dass die Eigentümer durch Stimmenmehrheit beschließen können. Entsprechendes ergibt sich bezüglich der Beschlusskompetenzen auch in den anderen Regelungen, also in §§ 15 Abs. 2, 16 Abs. 3 und 4, 18 Abs. 3, 21 Abs. 3 und 7, 22 Abs. 1 und 2, 26 Abs. 1, 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 und Satz 3, 28 Abs. 4 und Abs. 5, 29 Abs. 1 und 45 Abs. 2. In der Teilungserklärung ergeben sich Beschlusskompetenzen durch Öffnungsklauseln. Eine Beschlusskompetenz fehlt gemäß Entscheidung des BGH vom 20.09.2000 bei Beschlüssen, die die Gemeinschaftsordnung oder das Gesetz ohne eine ausdrückliche Kompetenz ändern.

Bei Beschlüssen, die gegen die Gemeinschaftsordnung oder das Gesetz verstoßen oder die Gemeinschaftsordnung oder das Gesetz ersetzen, aber eine Beschlusskompetenz vorliegt, sind die Beschlüsse nur anfechtbar und nicht wie bei der fehlenden Beschlusskompetenz nichtig. Nichtig sind Beschlüsse, die vor allem gegen zwingende Vorschriften des Gesetzes verstoßen, wie z.B. den Zeitraum für die Bestellung des Verwalters in § 26 WEG, die gegen gesetzliche Verbote verstoßen oder sittenwidrig sind, die in den Kernbereich des Wohnungseigentums, also den dinglichen Teil des Sondereigentums oder der Sondernutzungsrechte eingreifen oder die nicht bestimmt sind.

Geschäftsordnungsbeschlüsse sind im Wohnungseigentumsgesetz in § 23 Abs. 1 WEG nicht vorgesehen, sodass sie auch nicht selbstständig angefochten werden können. Allerdings besteht eine Beschlusskompetenz, wenn die Gemeinschaftsordnung nichts anderes regelt. Wenn sich Fehler bei den Geschäftsordnungsbeschlüssen auf wohnungseigentumsrechtliche Beschlüsse auswirken, sind diese allerdings anfechtbar. In der Regel dürfen Geschäftsordnungsbeschlüsse sich nur auf die bestimmte eine Eigentümerversammlung beziehen.

Wichtig ist noch bei Beschlüssen, dass diese gemäß Entscheidung des BGH vom 23.08.2001 zu ihrer Wirksamkeit verkündet werden müssen. Gemäß OLG Hamm aus 2008, ist die Verkündung aber nicht zwingend, sondern kann auch in konkludenter Weise geschehen.

8. Die richtige Abrechnung

Da die Eigentümerversammlung eines Jahres in der Regel als wichtigsten Punkt die Beschlussfassung über die Gesamt- und Einzelabrechnungen vorsieht, ist die richtige Abrechnung als Pflichtaufgabe des Verwalters nach § 28 Abs. 3 WEG von größter Bedeutung, um Abberufungen oder Schadensersatzansprüche zu vermeiden.

Die Geldverwaltung stellt einen Pflichtaufgabenschwerpunkt eines jeden Verwalters zur Werterhaltung sowie optimalen Betreuung und Versorgung des gemeinschaftlichen Vermögens dar. Bezüglich der Jahresabrechnung und auch eines Wirtschaftsplanes sollte die herrschende Meinung unbedingt beachten werden, sodass auf keinen Fall eine Abrechnung bilanzartig aufgebaut werden darf. Das vorgeschriebene Zu- und Abflussprinzip ergibt sich aus dem BGB, indem in § 259 das Einnahmen-/Ausgaben-Prinzip vorgeschrieben ist.

Das notwendige Vertrauensverhältnis zwischen Eigentümern und Verwalter steht und fällt gerade mit geordneter, allgemein verständlicher und nachvollziehbarer Buchführung, d.h. der in zeitlicher Folge systematisch durchgeführten Aufzeichnung aller die Geldwertbewegungen gemeinschaftlicher Verwaltung betreffenden Tatbestände, die es einem insoweit treuhänderisch tätigen Vermögensverwalter erst ermöglicht, eine Jahresabrechnung mit Einzelabrechnungen, einen Wirtschaftsplan und einen empfehlenswerten zeitnahen Abrechnungsstatus zu erstellen.

Die Buchführung genügt nur dann den Erfordernissen ordnungsgemäßer Wohnungseigentumsverwaltung, wenn sie in Form einer geordneten Gegenüberstellung aller Einnahmen und Ausgaben unter Beifügung der Belege hierüber für die Eigentümer im Rahmen zumutbarer Sorgfalt verständlich und dadurch auch nachprüfbar ist. Ein Verwalter muss stets in der Lage sein, auf entsprechenden Rechnungslegungsbeschluss gemäß § 28 Abs. 4 WEG der Gemeinschaft einen zeitnahen Abrechnungsstatus der Gemeinschaft vorzulegen, aus dem sich zum Rechnungslegungstichtag Gesamteinnahmen und – Ausgaben sowie in Form eines Vermögensstatus auch vorhandene Außenstände und noch bestehende Verbindlichkeiten ersehen lassen.

Der Buchhaltung muss ein klarer Kontenplan zugrunde liegen und für jeden Eigentümer ein eigenes Hausgeldkonto geführt werden, aus dem jederzeit Soll und Haben und damit der Hausgeldsaldo ersichtlich ist. Jedes Buchführungssystem muss Aussagen machen können über die Summe aller Einnahmen (Hausgeldzahlungen und andere Gemeinschaftseinnahmen), die Summe aller gemeinschaftlichen Kosten (Ausgaben) und die Vermögens- und Schuldbestände (Bank einschließlich einer gesparten Instandhaltungsrückstellung).

Auf jeden Fall ist festzuhalten, dass jeder Verwalter verpflichtet ist, Gelder der Eigentümer von seinem Privat- bzw. Firmenvermögen getrennt zu halten. Weiterhin ist davon auszugehen, dass eine Geldvermischung mehrerer vom selben Verwalter betreuter Gemeinschaften nicht zulässig ist. Vor allem dürfen auch Geldmittel aus Mietverwaltungen nicht mit Gemeinschaftsvermögen vermischt werden. Das treuhänderisch eingeschränkte Eigengrund /-konto auf den Namen des Verwalters ist endgültig nach der WEG-Reform gemäß § 27 Abs. 3 Nr. 5 nicht mehr erlaubt und auch nicht empfehlenswert im Hinblick auf die Grundsätze der Abgabenordnung – Nachweispflicht der Konteninhaber durch die Bank dem Finanzamt gegenüber, Bankenrichtlinien und –Erlasse, Inhaber- und Verfügungslegitimationen.

Das offene Fremdkonto hat sich im Wohnungseigentumsrecht bewährt und auch überwiegend in der Praxis durchgesetzt. Das Betriebs- bzw. Bewirtschaftungskostenkonto einer Gemeinschaft, also das Arbeitskonto, ist das Girokonto. Auf gemeinschaftlichen Anlagekonten werden Instandhaltungsrückstellungsgelder angespart. Instandhaltungsrückstellungen dürfen allerdings nicht spekulativ angelegt werden. So stehen zur Wahl im Regelfall das Sparbuch, das Sparbuch mit Festgeldkonditionen, Festgeldkonten, festverzinsliche Wertpapiere und Schuldverschreibungen und ähnliches.

Die Abrechnung wie auch der Wirtschaftsplan müssen in den ersten Monaten eines Folgejahres, spätestens bis zum 30.06., erstellt sein. Zur Gesamtabrechnung wird auf § 28 Abs. 3 WEG hingewiesen, wonach der Verwalter nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen hat, über die gemäß § 28 Abs. 5 WEG die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschließen. Die Erstellung der Abrechnung ist somit zwingende Verwalterpflicht. Grundsätzlich muss die Jahresgesamtabrechnung in der Form einer einfachen Einnahmen- und Ausgabenüberschussrechnung – allein bezogen auf das Wirtschaftsjahr – dargestellt werden.

Es sind hier nur die tatsächlichen (effektiv geflossenen), im Geschäftsjahr eingegangenen Gesamteinnahmen und die tatsächlich geleisteten Gesamtausgaben zu erfassen und gegenüberzustellen. Nur eine solche Abrechnung nach Ist-Zahlen sei nach Meinung der Rechtsprechung allgemein verständlich. Eine Abrechnung in Form einer Bilanz ist nicht gestattet. Allein zur Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung wie auch zur Wasserkostenabrechnung werden Ausnahmen zugelassen, auch ausnahmsweise bezüglich einer Sollbetragsumbuchung in einem Instandhaltungsrückstellungsvermögen als abzurechnende Ausgabe angesehen.

Bei Problemen bei vermietenden Eigentümern sind diese ohne Verwalter selbst zuständig und haben nach Terminabsprache ein Einsichtsrecht in die WEG-Abrechnungsunterlagen und auch gegen Kostenerstattung ein Recht auf Kopieaushändigung, so dass sie selbst sich Abrechnung erstellen können.

Auch wenn eine Form nicht vorgeschrieben ist, muss eine Jahresabrechnung auf jeden Fall vollständig, übersichtlich und verständlich gegliedert sein.

Ein Zeitraum von mehr als einem Jahr kann nicht abgerechnet werden, sondern bedarf dann mehrerer Abrechnungen. Kontenstände des gemeinschaftlichen Geschäftsgirokontos und des Rückstellungsvermögenskontos gehören ebenfalls in eine korrekte und vollständige Gesamtabrechnung.

Von der herrschenden Meinung nicht gefordert, aber empfehlenswert ist die Erstellung eines Vermögensstatus mit einer Übersicht über die offenen Forderungen und offenen Verbindlichkeiten. Das Abrechnungswerk des Verwalters ist in dessen Büro, also an seinem Wohn- oder Geschäftssitz zu erstellen, nicht am Ort der verwalteten Anlage. Vorgelegt wird die Abrechnung in der Eigentümerversammlung, da dort über die Abrechnung Beschluss zu fassen ist.

Eine Abrechnung ist nur dann vollständig, wenn auch die Einzelaufteilung des Gesamtergebnisses gemäß dem wirksamen Kostenverteilungsschlüssel erfolgt ist, wenn also die Einzelabrechnungen einschließlich der Heizkosteneinzelabrechnung mit umfasst sind. Über Einzelabrechnungen muss mit beschlossen werden. Sonderumlagezahlungen haben Wohngeldcharakter und sind ebenfalls gesamt- und einzelabzurechnen. Eine vollständige Eigentümersaldenliste gehört nach der herrschenden Meinung nicht zu den wesentlichen Bestandteilen einer zu genehmigenden Einzelabrechnung.

Die Abrechnung des Wohnungseigentumsverwalters betrifft ausschließlich den Eigentümer.

In einer Abrechnung müssen alle tatsächlichen im Geschäftsjahr auf dem Gemeinschaftskonto entnommenen Geldbeträge erfasst und dargestellt werden. Nur dann ist eine Abrechnung vollständig, lückenlos und rechnerisch richtig. Verwalterfehlverhalten im Ausgabenbereich ist allein bei der Entlastungsbeschlussfassung zu berücksichtigen.

Nach obergerichtlicher Rechtsprechung können und sollten nur in einigen Positionen fehlerhafte Abrechnungen auch nur insoweit angegriffen werden, es gibt somit Beschlussteilungültigkeiten. Ist eine Abrechnung unvollständig, ist Ergänzungsantrag zu stellen.

Saldovorträge einer Gesamtabrechnung sind nicht in eine neuerliche Abrechnung zu übernehmen, insbesondere nicht noch mal zu beschließen. Sie können informativ ausgedruckt werden.

Leistungsbestimmungen eines Schuldners bei Zahlungen sind zu beachten. Auch Saldenausgleiche gehören in eine vollständige und rechnerisch richtige Gesamtabrechnung, nicht in die entsprechende Einzelabrechnung.

9. Störungen der Eigentümerversammlung

Es stellt sich für den Versammlungsleiter 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 Abmahnungen und Geschäftsordnungsbeschlüsse auf Wortentziehung, Entfernen aus dem Sitzungssaal, Unterbrechen und Abbruch der Versammlung fassen lassen und 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 jedoch zu Unrecht des Saales verwiesen, kann dies zu Beschlussanfechtungen führen.

10. Protokoll über die Eigentümerversammlung

Protokolle sind von dem Protokollführer, also in der Regel dem Verwalter, innerhalb von drei Wochen zu erstellen. Auch muss der Verwalter in dieser Frist die Protokolle versenden, wenn dieses im Verwaltervertrag oder per Beschluss vereinbart wurde oder bereits diesbezüglich ständige Übung besteht. Ein Protokoll hat nur Beweisfunktion, so dass Protokollberichtigungen nur ausnahmsweise beantragt werden können. Die Beschlüsse selbst können auch durch Zeugen nachgewiesen werden. Gemäß § 24 Abs. 6 WEG ist die Niederschrift vom Versammlungsleiter und einem Eigentümer sowie dem Beiratsvorsitzenden bei Bestehen zu unterschreiben. Hierbei ist zu beachten, dass auch ohne Unterschriften der Verwalter verpflichtet ist, innerhalb von drei Wochen das Protokoll zu versenden.

11. Wiederholungs- und Fortsetzungsversammlung

Wenn Eigentümerversammlungen nicht beschlussfähig sind und die Gemeinschaftsordnung auch nicht regelt, dass auch bei fehlenden Voraussetzungen für die Beschlussfähigkeit nach § 25 Abs. 3 WEG die Eigentümerversammlung beschlussfähig ist, darf die Eigentümerversammlung nicht weiter geführt werden, so dass dann eine Wiederholungsversammlung gemäß § 25 Abs. 4 WEG erfolgen muss, die auf jeden Fall ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig ist, worauf hinzuweisen ist, und die gleiche Tagesordnung haben muss.

Wiederholungsversammlungen sind nicht erforderlich, wenn davon auszugehen ist, dass auch eine zweite Versammlung genau so beschlussunfähig wäre, weil z.B. bei vielen Eigentümern das Stimmrecht ruht. Bei Stimmrechtsausschlüssen allerdings muss eine Wiederholungsversammlung durchgeführt werden.

12. Sondervergütung des Verwalters für die Durchführung mehrerer Eigentümerversammlungen

Diese Sondervergütung ist nach der Rechtsprechung möglich, da mehrere Versammlungen nicht zu den Hauptpflichten des Verwalters gehören, der nur die Hauptpflicht hat, eine Eigentümerversammlung abzuhalten. Die Sondervergütung kann im Verwaltervertrag, der beschlossen werden sollte, vereinbart werden oder gemäß Beschluss nach § 21 Abs. 7 WEG beschlossen werden. Allerdings muss die Formulierung so lauten, dass der Verwalter nur eine Sondervergütung erhält, wenn er nicht die weiteren Eigentümerversammlungen zu vertreten hat.

13. Verhalten bei Anfechtungen

Gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG hat der Verwalter das Recht, Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Eigentümer gerichteten Anfechtungsrechtsstreit im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen. Das bedeutet, dass der Verwalter gesetzlich ermächtigt ist, in einem Anfechtungsverfahren die übrigen Eigentümer zu vertreten und auch einen Rechtsanwalt einzuschalten.

Dieses Recht hat er auch, wenn es um ihn persönlich betreffende Angelegenheiten geht. Allerdings hat er für diesen Fall nicht die Zustellungskompetenz, sodass er nicht berechtigt ist, Zustellungen des Gerichts oder des anfechtenden Eigentümers entgegenzunehmen und weiterzuleiten. Für diese Interessenskollision ist § 45 in der WEG-Reform neu erstellt worden, wonach die Eigentümer mit Mehrheitsbeschluss einen Ersatzzustellungsvertreter bestimmen können oder bei Fehlen das Gericht einen Ersatzzustellungsvertreter bestellen kann. Bei fehlendem Ersatzzustellungsvertreter müssten die Zustellungen vom Gericht an alle einzelnen Eigentümer erfolgen.