

Die Eigentümerversammlung

Rechtsanwalt Christian Carstens

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Schwachhauser Heerstraße 53

28211 Bremen

carstens@schultz-carstens.de

www.schultz-carstens.de

Die Eigentümerversammlung

... ein Drama in drei Akten....

1. Akt Die Vorbereitung
2. Akt Die Durchführung
3. Akt Die Nachbereitung

Die Eigentümerversammlung

1. Akt Die Vorbereitung

Die Einberufung:

Wer beruft ein?

Verwalter

Beirat

Eigentümer

Die Mitwirkungsmöglichkeiten des Eigentümers

Die Erzwingung der Einberufung

Minderheitenquorum

Recht des Einzelnen

Die Eigentümerversammlung

Normalfall: Der Verwalter lädt ein, § 24 WEG

Bei Verhinderung oder Weigerung: Der Beirat durch Beiratsvorsitzenden, § 24 Abs. 3 WEG

Weigerung und Corona

Darf der Verwalter wegen Corona die Einladung verweigern?

Wohl nicht, wenn Einladung nach Landesregelung (wirtschaftlich) möglich

Die Eigentümerversammlung

Lädt ein Nichtberechtigter ein, so sind gefasste Beschlüsse i.d.R. nur anfechtbar (OLG Zweibrücken ZMR 2004, 63). Es gibt kein Selbsthilferecht eines Wohnungseigentümers mittels eigenständiger Einberufung (LG Koblenz ZMR 2018, 858; AG Dortmund ZMR 2016, 652). Wohnungseigentümer kann einen gerichtlichen Antrag nach § 43 auf Verpflichtung des Verwalters oder auf Ermächtigung zur selbständigen Einberufung zu stellen (BayObLG NJW 1970, 1136; LG Koblenz ZMR 2018, 858).

Eigenmächtige Einberufung kann durch einstweilige Verfügung unterbunden werden.

Aber: Erscheinen alle Eigentümer, liegt deshalb kein Anfechtungsgrund vor, BGH Urteil vom 11.3.2022 – V ZR 77/21

Die Eigentümerversammlung

1. Akt Die Vorbereitung

Wann und wo findet die Versammlung statt?

Versammlungsort muss verkehrsüblich und zumutbar sein (OLG Köln ZMR 2005, 77; OLG Hamm ZMR 2001, 383). Er sollte grds. im näheren Umkreis der Anlage liegen (OLG Köln NZM 2006, 227; NJW-RR 1991, 725)

Zeitpunkt der Versammlung

Tag und Uhrzeit der Versammlung

Einberufungsfrist

Die Eigentümerversammlung

1. Akt Die Vorbereitung

Wann und wo findet die Versammlung statt?

Online-Versammlung:

Die elektronische Teilnahme oder Stimmangabe kann im Einzelfall beschlossen werden.

Die Regelung soll nicht Präsenzversammlungen ersetzen, nur die mögliche Teilnahme regeln.

Die Eigentümerversammlung

1. Akt Die Vorbereitung

Versammlungszeit muss verkehrsüblich und zumutbar sein (OLG Düsseldorf WuM 1993, 305).

Einberufung soll im Regelfall ab 17:00 Uhr erfolgen (OLG Frankfurt a. M. NJW 1983, 398).

Bei Tagesordnung auf fünf Stunden mit mehr als 500 Wohnungseigentümern ist werktags ab 15 Uhr nicht zu beanstanden (OLG Köln ZMR 2005, 77).

Sonnabend ist zulässig, nicht Sonn- und Feiertage (BayObLG NJW-RR 1987, 1362).

Die Eigentümerversammlung

1. Akt Die Vorbereitung

Die Einberufung hat in Textform zu erfolgen (§ 24 Abs. 4).

Die Frist zur Einberufung soll mindestens **drei** Wochen betragen, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt.

Teilungserklärung kann anderes regeln.

Absage oder Verlegung der Versammlung ist zulässig (OLG Hamm OLGZ 1981, 24). Bei Verlegung ist für die neue Versammlung 2-Wochen-Frist einzuhalten. (BGH NJW 1987, 2580).

Die Eigentümersversammlung

1. Akt Die Vorbereitung

Der Inhalt der Einberufung

Tagesordnungspunkte, TOP müssen benannt werden.

Eigentümer soll prüfen können, ob er teilnehmen will oder nicht, es reicht schlagwortartige Beschreibung (BGH V ZR 129/11)

Problem: „Verschiedenes“

Im Einzelfall ist es erforderlich, den

Wohnungseigentümern bereits mit der Einladung eine

Unterlage zur Verfügung zu stellen, die ihnen eine

hinreichende inhaltliche Befassung mit dem

Beschlussgegenstand ermöglicht (wie vor)

Zuletzt Urteil vom 24.1.2020 – V ZR 110/19 zur

Verwalterbestellung

Die Eigentümerversammlung

1. Akt Die Vorbereitung

Folgen von Einberufungsmängeln:

Verstoß macht Beschlüsse anfechtbar, nicht nichtig.

Beschluss wird aufgehoben, wenn feststeht, dass bei ordnungsgemäß einberufener Versammlung der Beschluss ebenso gefasst worden wäre (BayObLG ZMR 2003, 217).

Bei der Beurteilung, ob der Verfahrensmangel für die Beschlussfassung ursächlich war, spricht eine tatsächliche Vermutung für die Kausalität (OLG Celle NZM 2005, 308; BayObLG NZM 2002, 794).

Die Eigentümerversammlung

2. Akt Die Durchführung

Die Versammlungsleitung

- geborene Zuständigkeit des Verwalters
- Gemeinschaft kann anderes bestimmen
- Versammlungsleiter hat Leitungshoheit,
Aber GO-Anträge jederzeit möglich

Beschlussfähigkeit

- Die Versammlung ist unabhängig von der Anzahl der erschienenen Eigentümer beschlussfähig.
- gelten abweichende Regelung weiter?

Auch eine 10-stündige Versammlung kann ordnungsgemäß sein

Die Eigentümerversammlung

2. Akt Die Durchführung

Teilnahmeberechtigung

Grundsätzliches Teilnahmerecht:

Eigentümer dürfen immer teilnehmen, werdende Eigentümer sind gleichwertig.

Prinzip der Nichtöffentlichkeit, daher muss Teilnahme von Beratern beschlossen werden.

Berater dürfen nur bei berechtigtem Interesse teilnehmen.

Keine Unterbrechung der Versammlung für Beratung (BGH V ZR 261/15)

Teilnahme kann durch GO-Beschluss erlaubt werden, Ist die Teilnahme bekannt, muss zur Verhinderung gerügt werden!

Die Eigentümerversammlung

2. Akt Die Durchführung - Teilnahme von Vertretern

Grundsätzlich ist Vertretung möglich.

Vollmacht ist in Textform zu erteilen.

TE kann kann Vertretungsmöglichkeiten einschränken,
z.B. Vertretung nur durch andere Eigentümer,
Ehepartner, Verwalter oder andere Personen.

Die Eigentümerversammlung

2. Akt Die Durchführung

Die Stimme

1. Stimmrecht
2. Stimmengewichtung
 - a. Kopfstimmrecht
 - b. Wertprinzip
 - c. Objektprinzip
3. Stimmrechtsentzug

Die Eigentümerversammlung

2. Akt Die Durchführung

Die Stimme

Stimmrecht

Darf grundsätzlich nicht entzogen werden,
gesetzlicher Stimmrechtsausschluss gemäß § 25

Abs. 5 WEG:

Rechtsgeschäft oder Rechtsstreit

Stimmrechtsausschluss bezieht sich auch auf
Vertreter

Der „befangene“ Vertreter darf nicht vertreten und
seine Stimme auch nicht abgeben.

Ausnahme: Stimmrechtsweisung

Die Eigentümerversammlung

2. Akt Die Durchführung

Die Stimme

2. Stimmengewichtung

a. Kopfstimmrecht

Jeder Eigentümer eine Stimme

Problem: teilweise gemeinschaftliche Einheiten

b. Wertprinzip

Jeder MEA hat eine Stimme

c. Objektprinzip

Jede Einheit hat eine Stimme

Stimmrecht muss genau beachtet werden, da verschiedene Ergebnisse möglich sind

Die Eigentümersversammlung

2. Akt Die Durchführung

Die Beschlussfassung

Zustandekommen

Aufruf

Diskussion

Antrag

Abstimmung

Feststellung des Ergebnisses

Verkündung des Ergebnisses

Weitere Arten und besondere Arten von Beschlüssen

1. Der Negativbeschluss

2. Der Nichtbeschluss

3. Der nichtige Beschluss

4. Zweitbeschluss

5. Der Beschluss zu Verschiedenes

6. Umlaufbeschluss

Die Eigentümerversammlung

2. Akt Die Durchführung

Die Beschlussfassung

Zustandekommen

Nach Aufruf erfolgt Diskussion, dann Abstimmung über den Antrag.

Antrag muss so formuliert sein, dass mit „ja“ und „nein“ abgestimmt werden kann.

Antrag am besten vorformulieren

Abstimmung -

Geheime Abstimmung?

Feststellung des Ergebnisses und Verkündung des Ergebnisses

Verkündung ist konstitutiv, ohne Verkündung kein Beschluss

Auch „falsche“ Verkündung ist wirksam,

BGH, Urteil vom 29.05.2020 – V ZR 141/19

Nach Verkündung ist Beschlussgegenstand erledigt, kein neuer Aufruf!

Die Eigentümerversammlung

2. Akt Die Durchführung

Die Beschlussfassung

Grundsätzlich einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen, d.h. Enthaltungen werden nicht mitgezählt, entscheidend ist, dass mehr ja-Stimmen als nein-Stimmen abgegeben werden.

Eine bauliche Veränderung kann durchgesetzt werden mit doppelt qualifizierter Mehrheit: „mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde“.

Die Eigentümerversammlung

2. Akt Die Durchführung

Weitere Arten und besondere Arten von Beschlüssen

1. Der Negativbeschluss

- Antrag wird abgelehnt, nur anfechtbar bei Ermessensreduzierung auf Null.

2. Der Nichtbeschluss

Sieht aus wie Beschluss, ist aber keiner: „Garagenversammlung“

3. Der nichtige Beschluss

z.B. bei Kompetenzüberschreitung

4. Zweitbeschluss: Neuer Beschluss über alten Gegenstand

Zweitbeschluss muss schutzwürdige Belange aus Erstbeschluss beachten (LG München I 24.10.2016 - 36 S 6557/16 WEG)

Die Eigentümerversammlung

2. Akt Die Durchführung

Weitere Arten und besondere Arten von Beschlüssen

5. Geschäftsordnungsbeschluss:

Regelt den Ablauf der Versammlung, keine Wirkung über die Versammlung hinaus.

GO-Beschluss kann nicht gesondert angefochten werden. Ggf. Anfechtung des daraus resultierenden (Nicht)-Beschlusses

6. Umlaufbeschluss

Grundsätzlich Zustimmung aller Eigentümer in Textform.

Eigentümer können aber im Einzelfall einfache Mehrheit festlegen.

Nötig ist also zunächst eine Befassung der Eigentümer, spontane Initiative ist nicht möglich.

Die Eigentümerversammlung

3. Akt Die Nachbereitung

Die Protokollierung

- Beschlussprotokoll oder Verlaufsprotokoll

Keine gesetzliche Regelung, Verlaufsprotokoll nur in Ausnahmen nötig (BGH V ZR 244/14 zu Kreditaufnahme)

- Unterschriften:

Versammlungsleiter, ein Eigentümer und ggf. Beirat

TE kann Festlegung vor Versammlung bestimmen

- Versendung des Protokolls: keine gesetzliche Pflicht!

Protokoll muss unverzüglich erstellt werden.

Die Eigentümerversammlung

3. Akt Die Nachbereitung

Die Beschlussammlung

Die Beschluss-Sammlung enthält nur den Wortlaut

- der in der Versammlung oder per Umlauf gefassten Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Versammlung bzw. Verkündung

- der Urteilsformeln gerichtlicher Entscheidungen in einem Rechtsstreit gemäß § 43 mit Angabe ihres Datums, des Gerichts und der Parteien ab 2007.

Die Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen sind fortlaufend einzutragen und zu nummerieren.

Anfechtungen und Aufhebungen sind zu markieren, die Eintragung kann dann auch gelöscht werden.

Verwalter führt Beschlussammlung, ohne Verwalter der Beiratsvorsitzende oder besonders beauftragter Eigentümer.

Die Eigentümerversammlung

3. Akt Die Nachbereitung

Berichtigung des Protokolls:

Nur bei Rechtsschutzbedürfnis

Anfechtung von Beschlüssen

Fristen

Inhalt

Die Eigentümerversammlung

3. Akt Die Nachbereitung

Berichtigung des Protokolls:

Nur bei Rechtsschutzbedürfnis

Gegner: die Unterzeichnenden

Keine Frist, wenn nicht zugleich Inhalt betroffen,
dann Anfechtung!

Die Eigentümerversammlung

3. Akt Die Nachbereitung

Anfechtung von Beschlüssen

Frist: 1 Monat ab Beschlussfassung,

Begründung bis zwei Monate nach

Beschlussfassung,

Keine Verlängerung möglich, alle Argumente
müssen kommen

Wichtige Änderung durch WEG-Reform:

Anfechtungsgegner ist die WEG!

Die Eigentümersversammlung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

RA Christian Carstens
Schwachhauser Heerstraße 53
28211 Bremen

carstens@schultz-carstens.de

0421/343302