

Einberufung einer Wohnungseigentümersversammlung:

Im Normalfall wird eine Wohnungseigentümersversammlung **einmal im Jahr vom Verwalter** einberufen.

Zusätzlich können weitere Versammlungen einberufen werden wenn:

- der Verwalter es für erforderlich hält.
- eine Vereinbarung es vorsieht.
- **mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer** (Minderheitenquorum), nach Köpfen gerechnet, **die Einberufung schriftlich unter Angabe von Gründen verlangt.**

Weigert sich der Verwalter pflichtwidrig, eine Versammlung einzuberufen, oder ist kein Verwalter bestellt, dann kann die Versammlung vom **Verwaltungsbeiratsvorsitzenden** oder dessen **Stellvertreter** einberufen werden.

Weigert sich auch der Verwaltungsbeiratsvorsitzende pflichtwidrig oder ist kein Verwaltungsbeirat bestellt, dann kann **jeder Eigentümer durch Antragstellung beim Amtsgericht** die Einberufung einer Wohnungseigentümersversammlung herbeiführen (Notverwaltung).

Die Frage der ordnungsgemäßen Einberufung ist deswegen wichtig, weil **Beschlüsse** die auf einer **nicht ordnungsgemäß einberufenen Versammlung** gefasst wurden, allein deswegen **anfechtbar** sind.

Die Einladung hat in Textform zu erfolgen. Die Einberufung ist nur dann wirksam wenn sie in den Machtbereich des Empfängers gelangt.

Zur Versammlung sind die im Grundbuch eingetragenen Eigentümer zu laden. Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen zu, ist die Einladung allen Eigentümern zuzuleiten.

Die **Einberufungsfrist** soll **eine Woche** betragen. Wenn möglich sollte die Einberufung vier Wochen vorher versandt oder ein Dauertermin vereinbart werden.

In der Einladung ist anzugeben:

- Ort der Versammlung
- Zeitpunkt der Versammlung
- Tagesordnung

Die **Beschlussgegenstände** müssen im Einladungsschreiben hinreichend **deutlich dargestellt** werden. (hinschreiben was beschlossen werden soll). Nicht genügend deutlich formulierte Beschlussgegenstände ermöglichen grundsätzlich die **Anfechtung** der dazu gefassten Beschlüsse.

Nur über die in der Tagesordnung aufgeführten Punkte dürfen in der Versammlung Beschlüsse erfolgen. **Unter Top. Sonstiges dürfen keine Beschlüsse gefasst werden.**

Typische Beschlussgegenstände sind z. B.

- Jahresabrechnung
- Wirtschaftsplan
- Wahl des Verwalters
- Wahl des Beirates
- Maßnahmen der Instandhaltung
- Hausordnung
- Abschluss von Verträgen

Die Tagesordnung wird vom Verwalter ggf. unter Mitwirkung des Verwaltungsbeirates aufgestellt.

Durchführung der Wohnungseigentümersversammlung:

Den **Vorsitz** in der Versammlung führt grundsätzlich der **Verwalter**. Es kann jedoch durch **einfache Stimmenmehrheit** ein **anderer** zum Vorsitzenden **bestellt werden**.

Die Aufgaben des Vorsitzenden bestehen u. a. in:

- der Feststellung der Beschlussfähigkeit
- der Leitung der Versammlung entsprechend der Geschäftsordnung
- der Formulierung der Beschlussanträge
- der Aufzeichnung des Beschlussergebnisses
- der Protokollierung der Beschlüsse

Die Erstversammlung ist dann **beschlussfähig**, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer **mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile** vertreten.

Bei der Feststellung der Beschlussfähigkeit **scheiden** die Vertreter von Wohnungseigentümern **aus**, die ihre **ordnungsgemäße Bevollmächtigung** nicht nachweisen können.

Bei der Berechnung der Beschlussfähigkeit **scheiden** auch Eigentümer **aus**, die **geschäftsunfähig** sind, oder **beschränkt Geschäftsfähige ohne Einwilligung** ihres gesetzlichen Vertreters.

Die Beschlussfähigkeit muss für jeden einzelnen Beschluss gegeben sein.

Ist die **Versammlung nicht Beschlussfähig** muss eine neue, die **Zweitversammlung**, mit der Selben Tagesordnung einberufen werden. Diese Zweitversammlung ist dann unabhängig von der Anwesenheitsquote **in jedem Fall beschlussfähig**. **Hierauf ist in der Einladung zur Zweitversammlung hinzuweisen.**

In der Einladung zur Erstversammlung kann auf die Möglichkeit der Einberufung einer Zweitversammlung hingewiesen werden.

Stimmrecht in der Wohnungseigentümersversammlung:

Stimmberechtigt ist der im Grundbuch eingetragene Eigentümer.

Die Stimmabgabe ist eine ***einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung***, die darauf gerichtet ist, einen Beschlussantrag anzunehmen oder abzulehnen. Sie erfolgt ***gegenüber den Wohnungseigentümern*** bzw. gegenüber ***dem Versammlungsvorsitzenden***.

Nach dem Gesetz hat ***jeder Wohnungseigentümer eine Stimme***, unabhängig vom Umfang seines Wohnungseigentums. (***Kopfprinzip***)

Sind ***mehrere Personen Eigentümer*** (z. B. Ehepartner) ein und ***derselben Wohnung***, haben sie zusammen ***nur eine Stimme*** und können diese nach außen nur einheitlich einsetzen.

Es können abweichen vom Kopfprinzip andere Stimmrechtsprinzipien vereinbart werden, wie „Objektprinzip“ oder „Wertprinzip“.

Beim Objektprinzip hat der Eigentümer so viele Stimmen, wie er selbstständige Wohnungseigentums- / Teileigentumseinheiten in der Anlage hat.

(z. B. 3 Wohnungen = 3 Stimmen)

Beim Wertprinzip hat jeder Eigentümer so viele Stimmen, wie er Miteigentumsanteile in der Anlage auf sich vereinigt.

(z. B. 50 Miteigentumsanteile = 50 Stimmen)

Das ***Stimmrecht*** der Wohnungseigentümer ist ***kein persönliches Recht***, es kann also ***auch durch bevollmächtigte Dritte*** ausgeübt werden. ***Nicht ordnungsgemäße Vollmachten*** können zur ***Anfechtung*** der Beschlüsse führen.

Im Falle einer ***Interessenkollision*** ist der betreffende ***Wohnungseigentümer vom Stimmrecht ausgeschlossen***. (z. B. Abschluss eines Rechtsgeschäfts mit dem Eigentümer – Malermeister – Anstrich der Fassade)

Der **Verwalter der gleichzeitig Wohnungseigentümer** ist, ist von dieser Regelung in folgender Weise betroffen.

Er ist vom Stimmrecht **ausgeschlossen** bei der Beschlussfassung:

- zu seiner Entlastung als Verwalter
- zur Jahresabrechnung
- zur Erhöhung der Verwaltervergütung
- zu seiner Abwahl

Nicht ausgeschlossen ist der **Verwalter/Eigentümer** bei der Beschlussfassung **zu seiner Bestellung und zum Wirtschaftsplan**.

Der Stimmrechtsausschluss gilt auch für gegebene Vollmachten.

Beschlussfassung in der Wohnungseigentümersversammlung:

Die Abstimmung kann durch Handheben, Stimmzettel, geheim, durch namentlichen Aufruf erfolgen.

Bei der Abstimmung ist die **Anzahl der Ja-Stimmen, der Nein-Stimmen und der Stimmenthaltungen festzustellen**. Anschließend sind eventuelle **Stimmrechtsausschlüsse und Fälle des Ruhens des Stimmrechts festzustellen sowie die Vollmachten zu kontrollieren**.

Mehrheitsbeschluss: Für das Zustandekommen eines Mehrheitsbeschlusses müssen die **Ja-Stimmen die Nein-Stimmen überwiegen**. Stimmenthaltungen zählen nicht. Bei Stimmgleichheit und beim Überwiegen der Nein-Stimmen über die Ja-Stimmen ist der Beschluss nicht zustande gekommen.

Qualifizierter Mehrheitsbeschluss: Ein Beschluss mit qualifizierter Mehrheit erfordert eine **Mindestanzahl der abgegebenen JA-Stimmen (2/3 oder 3/4 der in der Versammlung anwesenden Eigentümer** oder sogar aller Eigentümer) Das WEG schreibt nur bei der Entziehung des Wohnungseigentums (§ 18 Abs. 3) einen

qualifizierten Mehrheitsbeschluss vor. In diesem Fall müssen mehr als die Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer die Entziehung des Wohnungseigentums verlangen. Ansonsten können die erforderlichen Voraussetzungen unterschiedlichster Art sein. Sie müssen in jedem Fall **zwischen den Eigentümern vereinbart werden (in der Gemeinschaftsordnung)**.

Allstimmigkeit: Alle Miteigentümer müssen zustimmen, ob anwesend oder nicht. Das Gesetz verlangt dies bei **Änderung der Gemeinschaftsordnung und Teilungserklärung und bei baulichen Veränderungen außerhalb der Instandhaltung**.

Umlaufbeschluss: Außerhalb einer Wohnungseigentümersversammlung ist ein Beschluss gültig, wenn **alle Eigentümer ihre Zustimmung schriftlich erklären**.

Zitterbeschluss: Ab Beschlussfassung kann ein Beschluss **innen eines Monats angefochten werden**. Beschlüsse die der Vereinbarung bedürfen, werden für ungültig erklärt. Ist der Beschluss nicht angefochten, hat der Verwalter danach zu handeln.

Anfechtbare Beschlüsse sind wirksam und werden erst durch erfolgreiche Anfechtung unwirksam.

Nach der Auszählung der Stimmen ist vom Vorsitzenden der Versammlung das **Beschlussergebnis zu verkünden**. D. h., dass Feststellung und Bekanntgabe des Beschlussergebnisses **grundsätzlich konstitutive** (rechtserzeugende) **Bedeutung** für das rechtswirksame Zustandekommen eines Eigentümerbeschlusses haben. Dies gilt auch für einen schriftlichen Umlaufbeschluss.

Die Versammlungsniederschrift:

Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist eine Niederschrift aufzunehmen; wenn nichts anderes bestimmt ist, genügt ein einfaches Ergebnisprotokoll (Beschlussprotokoll).

Die Niederschrift sollte enthalten:

- Die Bezeichnung der Wohnungseigentümergeinschaft
- Verwalter, Gehilfen, Beiräte, Gäste, Berater
- Ort, Datum und Uhrzeit des Versammlungsbeginns
- Versammlungsleiter
- Schriftführer
- die anwesenden Wohnungseigentümer
- die vertretenen Wohnungseigentümer
- die Feststellung der Beschlussfähigkeit
- die Beschlussgegenstände
- die gefassten Beschlüsse und die Abstimmungsergebnisse
- die notwendigen Unterschriften (des Vorsitzenden, eines Wohnungseigentümers, des Verwaltungsbeiratsvorsitzenden oder dessen Stellvertreters und ggf. des Schriftführers)

Die Niederschrift ist spätestens eine Woche vor Ablauf der Beschlussanfechtungsfrist (ein Monat) zur Einsicht beim Verwalter aufzulegen bzw. dem Wohnungseigentümer zuzustellen. Eine ***Zusendung*** ist nach dem Gesetz ***nicht vorgesehen***. Verschicken der Niederschrift sollte als Zusatzleistung zu berücksichtigen sein.