

Versammlung

1. **Versammlung** der **Wohnungseigentümer (WEV)**

1.1 Grundlagen

Die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Einberufung und Durchführung der WEV sind in den (nicht zwingenden) Vorschriften der §§ 23 bis 25 WEG geregelt.

Die Gemeinschaftsordnung (GO) kann also abweichende Regelungen enthalten. Eine Beschlusskompetenz für abweichende Vorgaben besteht hingegen nicht (also Nichtigkeit!).

Die Idee des Gesetzgebers war es, dass gültige Mehrheitsbeschlüsse grundsätzlich nur zustande kommen, wenn die Eigentümer die Möglichkeit haben, in einer Versammlung über den Beschlussgegenstand zu beraten.¹

1.2 Einberufung der Versammlung

1.2.1 Einberufung durch den Verwalter



Aufgabe des Verwalters ist die Einberufung der Wohnungseigentümersversammlung (c) PublicDomainPictures/pixabay

Es ist Aufgabe des Verwalters, die WEV einzuberufen. Er ist dazu verpflichtet,

- a. mindestens einmal jährlich (§ 24 Abs. 1 WEG),
- b. in den durch Vereinbarung bestimmten Fällen (§ 24 Abs. 2 WEG),
- c. wenn mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer (nach Anzahl der Köpfe) eine Einberufung schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangen (§ 24 Abs. 2 WEG),
- d. wenn eine Versammlung nicht beschlussfähig war (Wiederholungsversammlung, § 25 Abs. 4 WEG),
- e. wenn dies nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung erforderlich ist² (also wenn der Verwalter eine Entscheidung der Wohnungseigentümer braucht),
- f. wenn der Verwalter auf Antrag eines Wohnungseigentümers durch das Gericht zur Einberufung der Versammlung

verpflichtet wurde (OLG Hamm, Beschl. v. 04.09.1973, 15 W 34/73).

1.2.2 Fehlen eines Verwalters (bzw. pflichtwidrige Verweigerung der Einberufung)

Wenn ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, kann der Vorsitzende des Beirats oder sein Stellvertreter die Versammlung einberufen (§ 24 Abs. 3 WEG), **wenn** ein Verwalter fehlt **oder** der Verwalter sich pflichtwidrig weigert, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen. Herrschende Meinung ist, dass das »**kann**« gilt.

Falls ein Vorsitzender bzw. ein Stellvertreter nicht bestimmt ist, wird teilweise angenommen, dass dann der Gesamtbeirat eine Versammlung einberufen kann.³ Diese Auffassung ist unzutreffend, da sie im Gesetz keine Grundlage findet.

1.2.3 Einberufung durch »ermächtigten« Eigentümer oder alle Eigentümer

Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig **und** macht der Vorsitzende des Beirats bzw. sein Stellvertreter von seinem Recht auf Einberufung keinen Gebrauch, kann das zuständige Wohnungseigentumsgericht einen Eigentümer ermächtigen, die Versammlung einzuberufen. Beide Bedingungen müssen erfüllt sein, damit ein Wohnungseigentümer vom Gericht ermächtigt werden darf.⁴



Ausnahmsweise kann auch das Wohnungseigentumsgericht einen Eigentümer ermächtigen, die Versammlung einzuberufen – (c) succo /pixabay

Außerdem sind auch alle Eigentümer berechtigt, eine Versammlung einvernehmlich einzuberufen.⁵

1.2.4 Einberufung durch unzuständige Personen

Die Einberufung einer Versammlung durch unberechtigte Personen führt nicht sofort zur Ungültigkeit der dort gefassten Beschlüsse (also keine Nichtigkeit der gefassten Beschlüsse!). In der Regel wird es aus Gründen der Rechtssicherheit so sein, dass dort gefasste Beschlüsse nur ungültig sind, wenn sie vom Gericht für ungültig erklärt werden (§ 23 Abs. 4 WEG).⁶ Das ist aber nicht unumstritten.

1.3 Einberufungsformalien

Die Einberufung erfolgt durch Ladung. Dabei sind folgende Modalitäten zu beachten:

- a. Die Einberufung bedarf der **Textform** (§ 24 Abs. 4 WEG i.V. m. § 126b BGB).
- b. Die Ladung muss grundsätzlich allen Teilnahmeberechtigten zugehen (**Ladungsempfänger – Zugang**).
- c. Die **Einberufungsfrist** soll (bedeutet hier wohl: muss) mindestens zwei Wochen betragen, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt (§ 24 Abs. 4).
- d. Die Ladung hat **Ort und Zeit** der Versammlung anzugeben.
- e. Die Beschlussgegenstände sind in einer **Tagesordnung** zu bezeichnen (Bezeichnung Beschlussgegenstände).

Einzelheiten:

Zu a) Textform:

- Fotokopie, Telefax, E-Mail, SMS reichen aus.
- Die GO kann eine strengere Form festlegen (z. B. Schriftform).
- Die Eigentümer müssen mit der Textform einverstanden sein. Niemand muss damit rechnen, dass er eine Einladung per Fax, E-Mail oder SMS erhält. Das Einverständnis kann aber darin zu sehen sein, dass ein Eigentümer seine E-Mail-Adresse oder Faxnummer dem Verwalter mitteilt. Ob die Angabe einer Handy-Nummer als Einverständnis für die Einladung per SMS gelten kann, ist mehr als zweifelhaft.



Einladung zur Eigentüerversammlung per SMS? – (c) kevinschmitz /pixabay

Zu b) Ladungsempfänger und Zugang:

- Richtiger Ladungsempfänger ist derjenige, der zum Zeitpunkt der Absendung der Einladung im Grundbuch eingetragen ist (dazu drei Ausnahmen: Erbe, Erwerb in Zwangsversteigerung, werdender Wohnungseigentümer; spannend, wenn Personengesellschaften eingetragen sind!).
- Steht das Eigentum mehreren Mitberechtigten zu (Erbengemeinschaft, Eheleute), sind alle einzuladen.
- Dritte, die kraft Gesetzes berechtigt sind: Zwangsverwalter, Insolvenzverwalter, Testamentsvollstrecker; Nachlassverwalter).

- Zugang heißt: Die Einladung ist in den Machtbereich des Empfängers gekommen und es kann unter normalen Umständen mit der Kenntnisnahme gerechnet werden (Einwurf am Samstagabend heißt Zugang im Montag, Einschreiben mit Rückschein geht nicht zu, wenn Post lediglich eine Benachrichtigung in Briefkasten wirft).
- Zugangsfiktionen in der GO ist zulässig.
- Eine Nichtladung kann ohne Folgen bleiben, wenn ein Wohnungseigentümer es versäumt, rechtzeitig eine ladungsfähige Anschrift anzugeben.
- Wird ein Berechtigter bewusst/böswillig nicht eingeladen, sind die Beschlüsse nichtig (spannend: wer trägt die Beweislast, wenn ein Wohnungseigentümer Böswilligkeit behauptet?).
- Beiratsmitglieder, die nicht Wohnungseigentümer sind, sind einzuladen. Das ist zwar strittig, aber zwingend: Der Nichteigentümer kann ja Vorsitzender (bzw. sein Stellvertreter) des Verwaltungsbeirats sein, und als solcher muss er zwingend das Versammlungsprotokoll unterzeichnen.

Zu c) Einberufungsfrist:

- Frist ist gewahrt, wenn Einladung dem Empfänger so rechtzeitig zugegangen ist, dass die Frist noch in voller Länge besteht.
- Werden nach Zugang der Einladung Tagesordnungspunkte nachgeschoben, geht das nur, wenn die Frist dann noch eingehalten wird.
- Die Einberufungsfrist kann in Fällen besonderer Dringlichkeit verkürzt werden.
- Eine kürzere Einladungsfrist in der GO berechtigt nicht, die 2-Wochen-Frist abzukürzen.

Zu d) Zeit und Ort:

- Versammlungsort muss Nichtöffentlichkeit und ungestörte Versammlungsführung gewährleisten.

- Zeit der Versammlung muss verkehrsüblich sein (z. B. muss berücksichtigt werden, dass Berufstätige teilnehmen können aber auch, dass weit Angereiste rechtzeitig nach Hause kommen, Samstag und Sonntag sind möglich, Ferien sind kritisch, wohl aber zulässig).
- Versammlungsort muss in der Nähe der Wohnanlage liegen (Ausnahme: Ferienobjekte).
- Die erste Versammlung muss wohl in den ersten 6 Monaten eines Jahres stattfinden, weil bis dahin die Abrechnung grundsätzlich vorzulegen ist. Abweichende Vereinbarung sind zulässig.

Zu e) Bezeichnung der Beschlussgegenstände

- Wohnungseigentümer müssen verstehen und überblicken können, was beraten werden soll (Stichpunkte reichen, grundsätzlich gilt: umso teurer umso ausführlicher).
- Tagesordnung wird grundsätzlich vom Einberufenden festgelegt, Wohnungseigentümer können aber Tagesordnungspunkte vorgeben, wenn deren Behandlung ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.
- Über nicht in der Tagesordnung bezeichnete Gegenstände darf grundsätzlich nicht beschlossen werden (Ausnahme: Bagatellen oder alle ET sind anwesend und einverstanden).

1.4 Einberufung einer Wiederholungsversammlung

Die Einberufung einer Wiederholungsversammlung (gleiche Tagesordnung!) ist erforderlich, wenn die erste Versammlung nicht beschlussfähig war (§ 25 Abs. 4 WEG). Es gelten grundsätzlich die gleichen Regeln wie für die Einberufung der ordentlichen Versammlung.

Zusätzlich muss aber in der Einladung darauf hingewiesen werden, dass die Wiederholungsversammlung unabhängig von der Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig ist.

Eventualeinberufungen sind unzulässig, falls sie nicht durch die GO legitimiert sind. Beschlusskompetenz – auch im Einzelfall – gibt es nicht.

1.5 Absage der Versammlung – Verlegung des Versammlungsortes

Zu dieser Frage äußert sich der Gesetzgeber nicht, wohl aber der BGH: Eine anberaumte WEV kann vom jeweils Einladenden wieder abgesetzt werden. Das ist Ausdruck des allgemeinen verbandsrechtlichen Grundsatzes, der auch im Recht des Wohnungseigentums gilt.⁷

Ebenso wie die Auswahl des Versammlungsortes der zur Einberufung zuständigen Person obliegt, kann die Verlegung des Versammlungsortes (nur) durch den Einberufungsberechtigten erfolgen.⁸

1) Becker, Ott, Suilmann, Wohnungseigentum, Köln 2015 (3. Aufl.), S. 191.

2) Becker, Ott, Suilmann, a.a.O., S. 192.

3) Drasdo, Die Eigentümerversammlung nach dem WEG, München 2014, S. 56 unter Berufung auf die Entscheidung des OLG Köln, NZM 2000, 675.

4) Drasdo, Die Eigentümerversammlung nach dem WEG, München 2014 (5. Aufl.), S. 32.

5) BGH, Urteil vom 10.06.2011, V ZR 222/10: »Ausnahmsweise sind aber auch die Eigentümer berechtigt, eine Eigentümerversammlung einzuberufen, sofern die Einberufung einvernehmlich durch alle Wohnungseigentümer erfolgt (OLG Celle, MDR 2000, 1428, 1429; Merle in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 24 Rn. 24; Elzer in Jennißen, WEG, 2. Aufl., § 24 Rn. 30)«. Hinweis: Ein Verwalter war in dieser Gemeinschaft nicht bestellt.

6) Becker, Ott, Suilmann, a.a.O., S. 194.

7) BGH, a.a.O., Rz. 6

8) BGH, a.a.O., Rz. 9