

WEMoG

Eigentümerversammlung, Online- Teilnahme, Vollmacht und Beschlussfassung

1. Beiratsseminar der Firma Mietplan



MIETPLAN GMBH
HAUS- UND MIETVERWALTUNGEN

1. Ladung zur Versammlung der Eigentümer

§ 24 WEG Einberufung, Vorsitz, Niederschrift

(1) Die Versammlung der Wohnungseigentümer wird von dem Verwalter mindestens einmal im Jahr einberufen.

(2) Die Versammlung der Wohnungseigentümer muss von dem Verwalter in den durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer bestimmten Fällen, im Übrigen dann einberufen werden, wenn dies **in Textform** unter Angabe des Zwecks und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird.

(3)

(4) Die Einberufung erfolgt **in Textform**. Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, **mindestens drei Wochen** betragen.

1. Ladung zur Versammlung der Eigentümer

§ 24 WEG Einberufung, Vorsitz, Niederschrift

*„(4) Die Einberufung erfolgt in **Textform**.....“*

Im Gegensatz zur bisherigen Regelung reicht die Textform aus, d.h. Ladung mittels

- Email
- Fax
- Whatsapp oder anderer Messenger-Dienst

ist möglich und zulässig.

1. Ladung zur Versammlung der Eigentümer

24 Abs. 4 WEG Einberufung, Vorsitz, Niederschrift

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

Die Ladungsfrist wurde von 2 Wochen auf 3 Wochen verlängert, weil der Gesetzgeber den Eigentümern eine längere Vorbereitungszeit zubilligen wollte.

(Im ersten Entwurf des Gesetzes waren sogar 4 Wochen vorgesehen; Drucksache 19/18791, S. 72)

1. Ladung zur Versammlung der Eigentümer

Was ist aber, wenn in einer Gemeinschaftsordnung andere Fristen vereinbart sind, zB 1 Woche, wie es noch im Gesetz gültig bis zum 30.06.2000 geregelt war, oder 2 Wochen, entsprechend den Regelung des WEG gültig seit dem 01.07.2007 ?

Neue Rechtslage

§ 47 WEG Auslegung von Altvereinbarungen

Vereinbarungen, die vor dem 01.12.2020 getroffen wurden und die von solchen Vorschriften dieses Gesetzes abweichen, die durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom 16.10.2020 geändert wurden, stehen der Anwendung dieser Vorschriften in der vom 01.12.2020 an geltenden Fassung nicht entgegen, soweit sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt. **Ein solcher Wille ist in der Regel nicht anzunehmen.**

Neue Rechtslage

§ 47 soll sicherstellen, dass die geänderten Vorschriften des WEG in der Regel auch in den Gemeinschaften gelten, in denen Wohnungseigentum vor Inkrafttreten der Änderungen begründet worden ist, so dass nur **noch im Ausnahmefall** die Regelung in der Gemeinschaftsordnung gelten soll.

Dies nur dann, wenn sich ein Fortgeltungswille über die Gesetzesänderung hinaus aus der Regelung der GO zeigt.

Neue Rechtslage

Eine abweichende Vereinbarung, die der Anwendung der geänderten Vorschriften entgegensteht, **ist nur anzunehmen, wenn sich aus der Vereinbarung der Wille ergibt, dass die Vereinbarung auch gegenüber künftigen Gesetzesänderungen Vorrang genießen soll.**

Aufgrund der negativen Formulierung hat derjenige, der einen solchen Willen behauptet, diesen Willen zu beweisen. Der Wille muss sich dabei aus der Vereinbarung selbst ergeben.

Neue Rechtslage

Nach Satz 2 ist das im Regelfall nicht anzunehmen. Im Einzelfall ist es aber nicht ausgeschlossen, dass sich ein solcher Wille aus einer Vereinbarung und ihrem Kontext mit hinreichender Deutlichkeit ergibt.

2. Versammlungsleitung / Einberufung

§ 24 WEG Einberufung, Vorsitz, Niederschrift

(1) Die Versammlung der Wohnungseigentümer wird von dem Verwalter mindestens einmal im Jahr einberufen.

(5) Den Vorsitz in der Wohnungseigentümerversammlung führt, sofern diese nichts anderes beschließt, der Verwalter.

Mit Blick auf die bisherige Regelung hat sich hierzu nichts geändert.

Subsidiär: Verwaltungsbeiratsvorsitzender oder Vertreter (§ 24 Abs. 3 WEG), „wenn ein Verwalter fehlt oder sich der Verwalter pflichtwidrig weigert, eine Versammlung einzuberufen“

3. Niederschrift der Versammlung

§ 24 WEG Einberufung, Vorsitz, Niederschrift

(6) Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist unverzüglich eine Niederschrift aufzunehmen. Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben.

Inhaltlich hat sich hierzu ebenfalls nichts geändert, wohl aber mit Blick darauf, ob der Verwalter von einem Eigentümer als eigenen Anspruch des Eigentümers dazu angehalten werden kann, das Protokoll zu berichtigen.

Protokollberichtigung

Der nicht in der Versammlung der Eigentümer anwesende Eigentümer B erhält noch innerhalb der Anfechtungsfrist das vom Verwalter unterschriebene Protokoll. Unter TOP 4 muss er lesen:

„Einige Miteigentümer geben zu Protokoll, dass sie sich das querulatorische Verhalten der Miteigentümer B dauerhaft nicht mehr bieten lassen werden. Die Verwaltung soll juristisch prüfen lassen, ob die Miteigentümer durch die wiederholten Beschlussanfechtungen Schadensersatzansprüche gegenüber dem Miteigentümer B geltend machen können.“

B erhebt – nach fruchtloser außergerichtlicher Aufforderung – gegenüber dem Verwalter Klage auf Protokollberichtigung, da er sich durch den Text schikaniert fühlt.

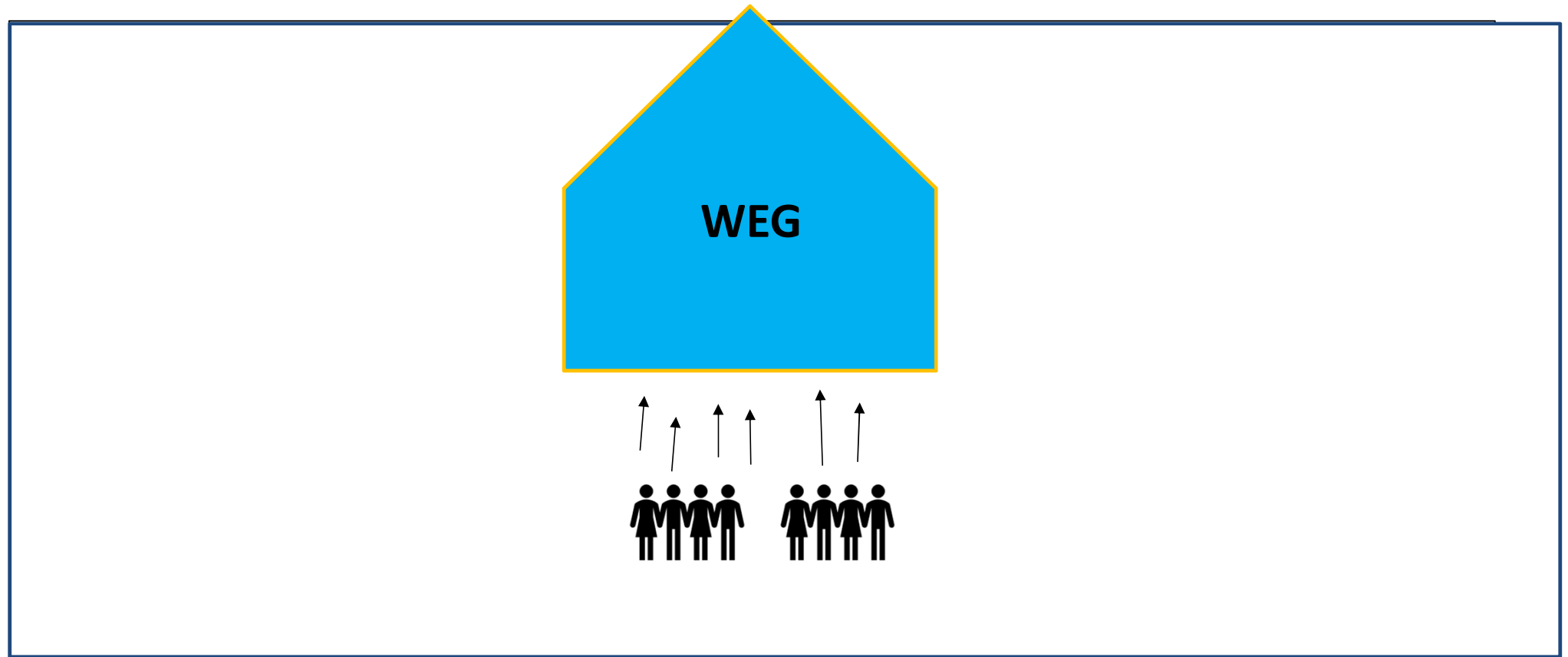
Standortbestimmung

Die „Firma“



Wohnungseigentümergeinschaft

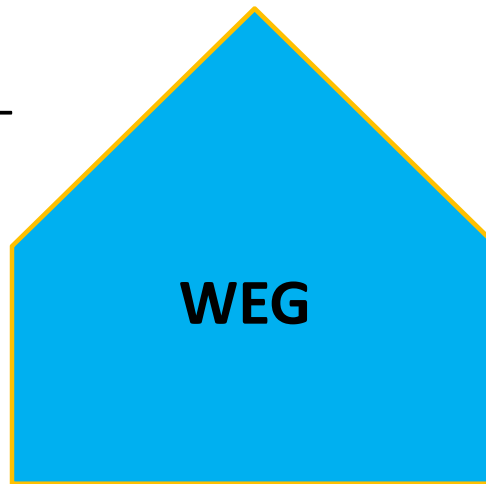
Standortbestimmung



Standortbestimmung

§ 9b Abs. 1 WEG

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten,...



Verwalter



Standortbestimmung

Gemäß § 18 Abs. 2 WEG besteht ein Rechtsanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung nur noch gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als rechtsfähigem Verband gemäß §§ 9 a Abs. 1, 18 Abs. 1 WEG, aber **nicht mehr gegenüber dem Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft.**

Es obliegt daher dem betroffenen Eigentümer, anlässlich einer Eigentümerversammlung zu beantragen, dass ein Beschluss gefasst werden soll, die Verwalterin anzuweisen, eine Protokollberichtigung vorzunehmen und diesen Anspruch erforderlichenfalls als Wohnungseigentümergeinschaft gerichtlich durchzusetzen. Für den Fall, dass ein solcher Beschluss nicht zustande kommt, ist eine Beschlussersetzungsklage im Sinne des § 44 Abs. 1 WEG einschlägig.

AG Ratingen, Urteil vom 12.05.2021 – 8 C 373/20

Anmerkung

Es ist derzeit streitig, ob in Fällen der Protokollberichtigung tatsächlich nur der Anspruch gegen die Gemeinschaft gerichtet werden kann, zumal die nach § 24 WEG weiter das Protokoll unterzeichnenden Personen (Beirat, Eigentümer) unzweifelhaft persönlich in Anspruch genommen werden müssen.

➡ Da nach dem Gesetz kein Ablaufprotokoll, sondern nur ein Beschlussprotokoll zu führen ist, sollte sich zur Streitvermeidung das Protokoll der Versammlung nur darauf beschränken.

4. Eigentümerversammlung

§ 25 WEG aF Mehrheitsbeschluß

*(3) Die Versammlung ist nur beschlußfähig, wenn die **erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile**, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten.*

(4) Ist eine Versammlung nicht gemäß Absatz 3 beschlußfähig, so beruft der Verwalter eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand ein. Diese Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlußfähig; hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen.

Eine nach § 24 WEG geladene Versammlung konnte demnach nur abgehalten werden, wenn ein **nach dem Gesetz bestimmtes Quorum** anwesend oder vertreten war.

4. Eigentümerversammlung

§ 25 Abs. 1 WEG Beschlussfassung

Bei der Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

Es ist nun **nicht mehr erforderlich, dass ein Quorum von mehr als 50 % der Miteigentumsanteile anwesend ist.**

Für die Beschlussfassung in einer Versammlung und für die Beschlussfähigkeit einer Versammlung genügt es damit, wenn nur **ein einziger Eigentümer** anwesend oder vertreten ist.

➡ Dies erleichtert einerseits die Verwaltung der Gemeinschaft, birgt aber auch die Gefahr, dass es – je nach Beteiligungsdichte – zu Ergebnissen kommt, die ggf. nicht den Mehrheitswillen aller Eigentümer entspricht.

4. Eigentümerversammlung

§ 25 WEG Beschlussfassung

(3) Vollmachten bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Textform.

Vollmachten müssen nicht mehr im Original vorgelegt werden. Es reicht eine pdf, ein Fax, etc.

Die Regelung ist – auch wenn man an der Formulierung Kritik üben kann – ein Segen, da so auch kurz vor der Versammlung noch Vollmachten eingereicht werden können, ohne dass es den mühseligen Weg der Postzustellung bedarf.

5. Online-Versammlung

§ 23 WEG Wohnungseigentümersversammlung

*(1)..... Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege **elektronischer Kommunikation ausüben können**.*

Hieraus leitet sich die Möglichkeit der sog. **Onlineversammlung** ab.

Allerdings beschränkt sich die Teilnahme nicht. Denkbar ist auch, die Teilnahme zB über eine telefonische Konferenzschaltung zu ermöglichen.

5. Online-Versammlung

Das Recht auf physische Teilnahme darf jedoch **nicht ausgeschlossen oder eingeschränkt werden**.

Das gilt auch, wenn öffentlich-rechtliche Vorgaben an Zusammenkünfte die Anmietung großer Räume und die Aufstellung eines aufwendigen Lüftungskonzepts erfordern.

Deshalb verstoßen Einladungen gegen den Grundsatz ordnungsmäßiger Verwaltung, in denen Wohnungseigentümer mehr oder weniger zwingend aufgegeben wird, sie müssten den allein anwesenden Verwalter bevollmächtigen, selbst wenn die Möglichkeit zur Erteilung von bindenden Weisungen für die Abstimmung besteht.

AG Kassel v. 27.08.2020, 800 C 2556/20 welches sogar Nichtigkeit annimmt; AG Lemgo v. 24.08.2020, 16 C 10/20

5. Online-Versammlung

Soweit die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hiernach einen Beschluss über zB die Teilnahmemöglichkeit zur Eigentümerversammlung durch eine Online-Zuschaltung ermöglicht, ist **die Verwaltung angehalten**, auch dafür Sorge zu tragen, ausreichend große Räume für eine **Präsenzveranstaltung für die Versammlung vorzuhalten**.

Dies auch in Pandemiezeiten.

Denn selbst wenn ein Eigentümer im Vorfeld einer Versammlung mitteilt, nicht persönlich anwesend zu sein, kann ein späteres Umdenken des Eigentümers und ein persönliches Vorstelligwerden in den Versammlungsräumen „mangels Platz“, nicht dazu führen, ihn von der Versammlung auszuschließen.

5. Online-Versammlung

§ 23 WEG Wohnungseigentümersversammlung

*(1)..... Die Wohnungseigentümer **können beschließen**, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege **elektronischer Kommunikation ausüben können**.*

Aus der Regelung „können beschließen“ folgt kein „muss beschließen“.

Die Norm gibt einem Eigentümer daher keinen Anspruch auf eine positive Beschlussfassung durch die Gemeinschaft.

5. Online-Versammlung

Die Zulassung der Teilnahme im Wege elektronischer Kommunikation durch Eigentümerbeschluss kann **nur für die Zukunft erfolgen**, für die nächste oder für alle weiteren Eigentümerversammlungen, auch nur für bestimmte Tagesordnungspunkte.

Zulassung darf auch nicht „überraschend“, also ohne Ankündigung, in einer laufenden Versammlung entzogen werden.

5. Online-Versammlung

§ 23 WEG Wohnungseigentümersversammlung

*(1)..... Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und **sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise** im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.*

Wie der Ablauf einer Versammlung im Wege der elektrischen Kommunikation zu erfolgen hat, bzw. welche Rechte dem teilnehmenden Eigentümer hierbei zugebilligt werden können, besagt das Gesetz nicht.

Allerdings sieht das Gesetz vor, dass Recht eines Eigentümer, die er in der Präsenzversammlung hat, eingeschränkt werden dürfen.

5. Online-Versammlung

Zu lösende Probleme für die Online-Versammlung:

- technische Ausstattung der Verwaltung ?
- Sicherstellung der Nichtöffentlichkeit ?
- Bei welcher Gelegenheit werden Teilnahmerecht eingeschränkt (zB Rederecht, Stimmrecht) ?
- Was geschieht, wenn die Verbindung abbricht ?
- Erfassung des Abstimmungsergebnis bei Stimmrechtsabgabe ?

6. Umlaufbeschluss

§ 23 WEG Wohnungseigentümersversammlung

*(3) Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss **in Textform** erklären. Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.*

Zur Vereinfachung der Abstimmung reicht für den Umlaufbeschluss die Textform aus. Damit kann die Stimme also zB auch via Email wirksam abgegeben werden.

6. Umlaufbeschluss

§ 23 WEG Wohnungseigentümersversammlung

(3) Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären. Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.

Die Norm ermöglicht es – abweichend der sonst erforderlichen Zustimmung durch alle Eigentümer – unter gewissen Voraussetzungen auch einen Umlaufbeschluss mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen zu fassen.

6. Umlaufbeschluss

Hintergrund der Regelung:

Wenn sich die Wohnungseigentümer etwa in der Eigentümerversammlung mangels hinreichender Informationen nicht in der Lage sehen, abschließend einen Beschluss über einen bestimmten Gegenstand zu fassen, können sie beschließen, diesen Beschluss im Umlaufverfahren nachzuholen.

Drucksache 19/22634, S 45

Voraussetzung danach:

Eine Beschlussfassung über ein schriftliches Umlaufverfahren, nachdem die Mehrheit der in Textform abgegebenen Stimmen ausreicht, zu einem Beschlussgegenstand, der bereits Gegenstand einer „normalen“ Eigentümerversammlung war.

6. Umlaufbeschluss

Voraussetzung danach:

Eine Beschlussfassung über ein schriftliches Umlaufverfahren, nachdem die Mehrheit der in Textform abgegebenen Stimmen ausreicht, zu einem Beschlussgegenstand, der bereits Gegenstand einer „normalen“ Eigentümerversammlung war.

Damit kann folglich nur für **eine konkrete Abstimmung** in einem Umlaufverfahren eingeführt werden.

Ein „Vorrats-/Dauerbeschluss“ ist nicht möglich.

Die Rechtsfolge eines Verstoßes gegen die Norm ist in jedem Falle die Anfechtbarkeit des Beschlusses, wenn dieser nicht sogar nichtig ist.

Ende dieses Teiles