

## **Die Eigentümerversammlung – Phase 1 Vorbereitung FAQ**

Die Eigentümerversammlung ist das wichtigste Organ der Wohnungseigentümergeinschaft. Ob Verwaltervertrag oder Hausordnung, Jahresabrechnung oder Modernisierung: Im „Parlament“ der Gemeinschaft fallen alle wesentlichen Entscheidungen, die die Gemeinschaft und die Wohnungseigentümer betreffen. Damit Beschlüsse Bestand haben, müssen bei Vorbereitung, Einberufung, Ablauf, Durchführung und Beschlussfassung viele rechtliche Vorgaben beachtet werden. wohnen im eigentum beantwortet in diesem und weiteren Infoblättern wichtige Fragen rund um die Eigentümerversammlung.

### **Wie oft findet die Eigentümerversammlung statt?**

Generell gilt: Laut Gesetz muss der Verwalter die Eigentümerversammlung mindestens einmal im Jahr einberufen (§ 24 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz, WEG).

Meist wird die Eigentümerversammlung im ersten Jahresdrittel abgehalten.

Da das Gesetz keinen bestimmten Zeitpunkt vorschreibt, bis zu dem die Versammlung stattgefunden haben muss, sollten Verwalterverträge konkrete Vorgaben zum Termin enthalten.

Besondere Umstände können eine Wiederholung der Versammlung oder auch die Einberufung mehrerer Versammlungen binnen eines Jahres erforderlich machen. Ist eine Versammlung z. B. nicht beschlussfähig, **muss** der Verwalter eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand einberufen. Die Wiederholungsversammlung ist dann ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig (§ 25 Abs. 4 WEG). Darauf muss der Verwalter allerdings bereits bei der Einberufung hinweisen. Aus der Teilungserklärung können sich besondere Regelungen ergeben.

Sehen sonstige Vereinbarungen der Wohnungseigentümer die Einberufung zusätzlicher Versammlungen vor oder verlangen mehr als 25% der Wohnungseigentümer eine zusätzliche Versammlung, muss der Verwalter (eine) weitere Sitzung(en) einberufen (§ 24 Abs. 2 WEG). Das Verlangen muss schriftlich formuliert werden; Zweck und Grund der Versammlung (z. B. die Abberufung des Verwalters und die Neubestellung eines Nachfolgers) sind anzugeben (§ 24 Abs. 2 WEG).

**Achtung:** Verwalter lassen sich weitere Versammlungen häufig gesondert vergüten. Im Verwaltervertrag kann und sollte diese Art von Zusatzhonorierung grundsätzlich für alle

diejenigen Fälle ausgeschlossen werden, in denen die zusätzliche Versammlung wegen eines Fehlverhaltens des Verwalters erforderlich ist.

### **Warum sollten Wohnungseigentümer persönlich an der jährlichen Eigentümerversammlung teilnehmen?**

Wohnungseigentümer zu sein bedeutet, Rechte und Pflichten gleichermaßen aktiv wahrzunehmen. Anders als Inhaber von Einfamilienhäusern sind Wohnungseigentümer keine „Einzelkämpfer“. Sie müssen mit ihren Miteigentümern, der Eigentümergemeinschaft, eng zusammenarbeiten, damit erforderliche Entscheidungen – z.B. zur Nutzung, zur Erhaltung/Wertverbesserung des gemeinschaftlichen Eigentums sowie zum Zusammenleben – getroffen werden können.

Das Forum hierfür ist die Eigentümerversammlung. Jeder Eigentümer ist berechtigt und gehalten, sich dort an den Diskussionen zu beteiligen und durch seine Stimmabgabe die Geschicke der Gemeinschaft mitzugestalten. **Die Eigentümerversammlung ist das wichtigste Organ der Eigentümergemeinschaft. Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung ist das bedeutsamste Recht des Wohnungseigentümers.**

Nur, wer sich engagiert, wer sich im Vorfeld der Versammlung informiert und anwesend ist, kann dieses Recht wahrnehmen und nutzen.

**Außerdem:** Wer nicht an der Versammlung teilnimmt, weiß nicht, welche Beschlüsse gefasst werden. Das kann sich rächen, wenn ein abwesender Eigentümer erst nach Zugang des Protokolls erfährt, dass Entscheidungen getroffen wurden, die nicht in seinem Sinne sind. Die Anfechtungsklage gegen Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung muss **innerhalb eines Monats vom Zeitpunkt der Beschlussfassung an** erhoben werden. Danach wird auch ein "unbekannter" und gegebenenfalls sehr unliebsamer Beschluss endgültig rechtmäßig. Diese gerichtliche Anfechtungsfrist ist eine so genannte „Notfrist“ und deshalb nicht verlängerbar! Darauf, dass er in der Eigentümerversammlung nicht anwesend war, kann sich ein Eigentümer nicht berufen (so erst kürzlich das Amtsgericht Chemnitz in seinem Urteil vom 07.07.10, Az. 18 C 272/10).

### **Worauf sollten Wohnungseigentümer und Verwaltungsbeiräte im Vorfeld der Eigentümerversammlung achten?**

Zur Eigentümerversammlung sind alle Wohnungseigentümer einzuladen (§ 24 Abs. 4 WEG). Einzuladen sind außerdem Personen, denen ein so genanntes gesetzliches Verfügungsrecht bezüglich des Wohneigentums zusteht (z. B. Testamentsvollstrecker, Insolvenzverwalter, etc.) Gewöhnlich übernimmt der Verwalter diese Aufgabe (§ 24 Abs. 1 WEG). Das Gesetz verlangt lediglich eine schriftliche Einladung. Die Einladung kann also in Form eines Briefes oder als Datei bzw. per E-Mail übersandt werden. Der Absender muss stets erkennbar sein. Bei elektronischer Übermittlung muss außerdem eindeutig sein, wo der Einladungstext endet. Eine eigenhändige Unterschrift ist dagegen nicht erforderlich, so dass sogar eine SMS

ausreichen kann, wenn sich ein Empfänger zuvor mit dieser Art der Übermittlung einverstanden erklärt hat. Diese Form der Einladung dürfte allerdings nur in sehr kleinen Wohnungseigentümergeinschaften praktikabel sein.

Folgende Elemente muss die Einladung zwingend enthalten:

- die Bezeichnung der Gemeinschaft und deren richtige und vollständige Postanschrift
- die Person und die Anschrift desjenigen, der die Einladung ausspricht (in der Regel also der Verwalter/die Anschrift des Verwalters)
- den Eigentümer (auch Teileigentümer), der im Zeitpunkt der Einladung im Grundbuch eingetragen ist (bzw. dessen gesetzlichen Vertreter)
- den Ausspruch der Einladung
- Ort, Datum und Uhrzeit der Versammlung
- die Tagesordnung
- Hinweise zur Beschlussfähigkeit und zur Wiederholungsversammlung.

Folgende Anlagen sollte die Einladung – je nach Beschlussgegenstand – außerdem unbedingt enthalten:

- die Jahresabrechnung für das vergangene Wirtschaftsjahr
- den Wirtschaftsplan für das kommende Wirtschaftsjahr
- Kostenvoranschläge
- Vertragsangebote
- gutachterliche Stellungnahmen.

Die Einladung hat nicht nur den Zweck, den Eigentümern Ort und Zeit der Versammlung mitzuteilen. Sie soll es dem Eigentümer auch ermöglichen, sich rechtzeitig und umfassend vorzubereiten. Liegen der Einladung also beispielsweise keine Kopien der Jahresabrechnung und/oder des Wirtschaftsplans bei, über die abgestimmt werden soll, sollten sich Eigentümer notfalls selbst beim Verwalter um Einsichtnahme bemühen.

**Generell gilt:** Abrechnungen, die man nicht prüfen und darum nicht nachvollziehen kann, sollten nicht genehmigt werden.

**Was tun, wenn die Eigentümer eine Versammlung pro Jahr für unzureichend halten, der Verwalter mehr als ein Jahr keine Versammlung einberuft oder unerreichbar ist?**

Diese Fälle sind in § 24 Abs. 2 und Abs. 3 WEG gesetzlich geregelt.

Der Verwalter **muss** eine Versammlung einberufen, wenn

- Vereinbarungen der Wohnungseigentümer dies vorsehen oder
- wenn mehr als ein Viertel der Eigentümer eine Einberufung verlangt; hier gilt übrigens **immer** die **Kopfzahl**, auch wenn in der Teilungserklärung das Objekt- oder das Wertprinzip verankert ist.

In letzterem Fall muss das Einberufungsverlangen

- **schriftlich** an den Verwalter gerichtet werden und zwar
- unter Angabe des **Einberufungszwecks** und der **-gründe**

Bleibt der Verwalter weiterhin untätig – das ist beispielsweise der Fall, wenn er trotz objektiver Dringlichkeit erst 2,5 Monate nach dem Zugang des schriftlichen Einberufungsbegehrens der Eigentümer zur Versammlung einlädt (vgl. LG Frankfurt, Beschluss vom 01.04.2010, AZ: 6 a T 50/09) – hat die Gemeinschaft folgende Möglichkeiten:

- Gibt es einen Beirat, kann der Beiratsvorsitzende oder sein Stellvertreter zur Versammlung einladen.
- Hat die Wohnungseigentümergeinschaft keinen Beirat bestellt, kann sich einer der Eigentümer durch das Gericht ermächtigen lassen, die Versammlung einzuberufen und die Tagesordnung aufzustellen.

Beruft ein Eigentümer die Versammlung **ohne** richterliche Ermächtigung ein, ist dies ein Verstoß gegen § 24 Abs. 3 WEG. Beschlüsse, die in einer solchen Versammlung gefasst werden, sind aber nicht nichtig, sondern lediglich anfechtbar; so jedenfalls das BayObLG in seinem Beschluss vom 13.12.2001; AZ: 2 Z BR 93/01.

### Wie viel Zeit muss sein? Von der Einladung bis zum Beginn der Versammlung

Die **gesetzliche Einladungsfrist** beträgt nach § 24 Abs. 4 WEG für alle gewöhnlichen Beschlussgegenstände **zwei Wochen**; die „besondere Dringlichkeit“ einer Entscheidung rechtfertigt eine Verkürzung der Frist.

Mit Rücksicht auf die vielen Verpflichtungen in der heutigen modernen Gesellschaft sind zwei Wochen allerdings extrem kurz. Es empfiehlt sich, eine längere Einladungsfrist (z. B. vier Wochen) zu vereinbaren. Das kann im Verwaltervertrag geschehen.

Wichtig ist, dass den Eigentümern ausreichend Zeit bleibt, sich auf die Eigentümerversammlung vorzubereiten. Für Verwaltungsbeiräte gilt das in besonderem Maße. Denn sie haben nach § 29 Abs. 3 WEG die verantwortungsvolle Aufgabe, den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung zu prüfen sowie Rechnungslegungen und Kostenanschläge zu kontrollieren. Darüber hinaus **müssen** Verwaltungsbeiräte die Jahresabrechnung zwingend mit einer Stellungnahme versehen (auch wenn das Gesetz „soll“ formuliert), bevor die Wohnungseigentümerversammlung über sie beschließt. Im Hinblick auf diese große Verantwortung sollten Verwaltungsbeiräte grundsätzlich und nachdrücklich darauf bestehen, dass sie sämtliche Abrechnungen, insbesondere die Jahresabrechnung, rechtzeitig erhalten. Je nach zeitlicher Auslastung des zumeist ehrenamtlich tätigen Beirats und der Größe der

jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft sollten sie **mindestens vier bis sieben Wochen** vor einer geplanten Eigentümerversammlung mit der Prüfung beginnen können.

Aber auch alle anderen Eigentümer sollten sich im eigenen Interesse intensiv mit den Tagesordnungspunkten, die zur Entscheidung anstehen, auseinandersetzen.

Dazu kann es erforderlich sein, Verwaltungsunterlagen einzusehen. Das gilt insbesondere dann, wenn der Verwalter der Einladung zur Wohnungseigentümerversammlung nicht die oben erwähnten Anlagen beifügt. Das Einsichtsrecht in alle Verwaltungsunterlagen steht allen Wohnungseigentümern grundsätzlich zu (So zuletzt der Bundesgerichtshof - BGH - in seinem Urteil vom 11.02.2011; Az.: V ZR 66/10).

### Was tun, wenn ...

#### a) ... der Verwalter die Einsichtnahme verweigert?

Immer wieder verweigern Verwalter den Eigentümern die Einsichtnahme in alle oder in bestimmte Unterlagen. Zur Begründung wird häufig auf das Datenschutzgesetz verwiesen. Eigentümer sollten sich davon nicht verunsichern lassen, sondern vielmehr auf ihrem Einsichtsrecht bestehen. Die ständige Rechtsprechung ist eindeutig (siehe nur beispielhaft das OLG München in seinem Beschluss vom 29.05.2006; AZ: 34 Wx 27/06; BGH vom 11.02.2011; Az.: V ZR 66/10). Allerdings sollte er dieses Recht in der Regel während der üblichen Bürozeiten wahrnehmen.

#### b) ... das Büro des Verwalters weit entfernt vom Wohnort ist? Habe ich Anspruch auf Übersendung von Kopien?

Eigentümer haben zwar ein Einsichtsrecht; aber **keinen Anspruch auf Übersendung** von Unterlagen. Eigentümer dürfen die Unterlagen **in den Räumlichkeiten des Verwalters** einsehen, **selbst** Ablichtungen fertigen (Fotokopien, Fotos, Scans) oder – gegen Erstattung von Kopierkosten – Kopien fertigen lassen. Der Verwalter muss die Unterlagen auch dann nicht zusenden, wenn der Eigentümer die Kosten erstattet und/oder wenn das Büro des Verwalters und der Wohnsitz eines Eigentümers weiter voneinander entfernt liegen (so der BGH in seinem Urteil vom 11.02.11, Az. V ZR 66/10; ob bei größeren Entfernungen als 21 km anders entschieden worden wäre, ließen die Richter ausdrücklich offen).

Verwehrt der Verwalter die Einsichtnahme in die Unterlagen, ist dies im Allgemeinen kein Grund für eine Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund (BayObLG vom 06.08.1985; AZ: 2 Z 45/85).

#### c) ... ein wichtiger Tagesordnungspunkt in der Einladung nicht auftaucht?

Nicht selten kommt es vor, dass ein Punkt, den Eigentümer persönlich für wichtig und diskussionswürdig halten, auf der Tagesordnung fehlt. In diesem Fall sollte der Verwalter schriftlich um Aufnahme dieses Tagesordnungspunktes gebeten werden. Professio-

nell arbeitende Verwalter berücksichtigen in aller Regel berechnigte Ergänzungsvoorschläge zur Tagesordnung, weil sie – genau wie die Eigentümer – ein Interesse daran haben, dass alle wichtigen Themen in der Versammlung behandelt werden.

Verlangen **mehr als ein Viertel der Eigentümer** die Aufnahme eines bestimmten Tagesordnungspunktes, **muss** der Verwalter den Punkt berücksichtigen. Ein einzelner Eigentümer hat grundsätzlich nur dann einen Anspruch auf Aufnahme eines bestimmten Tagesordnungspunktes in die Tagesordnung, wenn dies ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Das ist z. B. dann der Fall, wenn es um unaufschiebbare Reparaturen oder um Maßnahmen geht, die gesetzlich vorgeschrieben sind (Aktuelle Beispiele: Entscheidung über die Dämmung begehbare Geschossflächen laut Energieeinsparungsverordnung, kurz EnEV; Entscheidungen im Zusammenhang mit der Dichtigkeitsprüfung).

Ein berechtigter Anspruch auf Aufnahme eines bestimmten Tagesordnungspunktes kann dann im Wege einer gerichtlichen einstweiligen Verfügung durchgesetzt werden.

**Hinweis:** Mitglieder von wohnen im eigentum finden auf der Website des Vereins Musterschreiben, mit denen sie die Aufnahme bestimmter TOPs in die Tagesordnung fordern. Wenn die auf Aufnahme des Tagesordnungspunktes gerichtlich und im Eilverfahren durchgesetzt werden muss, sollte stets anwaltlicher Rat eingeholt werden.

#### **d) ... ich an der Eigentümerversammlung nicht persönlich teilnehmen kann?**

Wenn die persönliche Teilnahme an der Eigentümerversammlung nicht möglich ist, sehen die meisten Teilungserklärungen die Möglichkeit vor, sich in der Mitgliederversammlung von bestimmten Personen – und nur von diesen – vertreten zu lassen. Meist werden benannt: der Verwalter, ein Miteigentümer und/oder der Ehegatte, Lebensgefährte oder – ausnahmsweise – ein naher Verwandter. Andere Personen werden nicht zugelassen, denn die Eigentümerversammlung ist grundsätzlich nichtöffentlich!

Um sich zu legitimieren, benötigt der Vertreter eine Stimmrechtsvollmacht, und zwar im Original. Eigentümer, die eine Vollmacht erteilen, sollten dabei immer folgende Grundsätze beachten, unabhängig davon, ob sie Selbstnutzer oder Kapitalanleger sind:

- die Vollmacht sollte immer befristet auf die anstehende Versammlung erteilt werden,
- die Vollmacht sollte nach Möglichkeit mit Weisungen versehen werden, wie der Vertreter zu den einzelnen Punkten abstimmen soll,
- die Vollmacht sollte im Zweifel eher einem vertrauenswürdigen Miteigentümer erteilt werden als dem Verwalter. Denn bei allen Entscheidungen, die den Verwalter betreffen, besteht die Gefahr einer Interessenkollision, die der Verwalter im Zweifel zu seinen Gunsten und nicht im Sinne des Vollmacht erteilenden Eigentümers lösen könnte. Diese Problematik wird dadurch

verschärft, dass Verwalter häufig eine Vielzahl von Vollmachten halten, oft Blankovollmachten ohne zeitliche Begrenzung, und so die Mehrheiten entscheidend beeinflussen können. Dies kann so weit gehen, dass keine Entscheidung gegen den Willen des Verwalters getroffen werden kann.

Je größer und anonymere eine Wohnungseigentümergeinschaft ist, desto schwieriger kann es sein, einen vertrauenswürdigen Miteigentümer zu finden und zu kontaktieren. Hier kann die Einsicht in die Eigentümerliste hilfreich sein. Manche Verwalter verweigern die Herausgabe der Eigentümerliste unter Hinweis auf das Datenschutzgesetz. Doch dafür gibt es keine rechtliche Grundlage. Selbstverständlich hat jeder Eigentümer das Recht, sich darüber zu informieren, wer seine Miteigentümer sind und wie er sie erreichen kann.

Mitunter wird den Eigentümern auch in der Versammlung die Einsicht in die Stimmrechtsvollmachten, die immer im Original vorliegen müssen, verweigert. Dem können Eigentümer mit dem Argument entgegen treten, dass jeder Miteigentümer das Recht hat, sich vor der Beschlussfassung zu jedem Tagesordnungspunkt darüber zu informieren, ob Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Wird die Einsicht in die Stimmrechtsvollmacht verweigert und wird ein Beschluss gefasst, der ohne die nicht vorliegende bzw. nicht nachgewiesene Vollmacht nicht zustande gekommen wäre, ist diese Entscheidung anfechtbar.

### Weiterführende Materialien

Mehr Informationen und Materialien finden Sie unter [www.wohnen-im-eigentum.de](http://www.wohnen-im-eigentum.de) (Eigentümerversammlung bei Suche eingeben). Mitglieder können außerdem verschiedene Musterbriefe rund um die Eigentümerversammlung herunterladen (<http://www.wohnen-im-eigentum.de/content/service/musterbriefe.php4>).

Gefördert durch:



Bundesministerium für  
Ernährung, Landwirtschaft  
und Verbraucherschutz

aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages

Dieses Informationsblatt wurde im Rahmen des vom Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz geförderten Projektes zur Vernetzung von Verwaltungsbeiräten erstellt.

Stand: Mai 2011