

Wohnungseigentumsverwaltung

Die Eigentümerversammlung



Immobilien  **Stolz**
www.immobilien-stolz.de

Wir machen Fremdvorträge uns nicht zu eigen und danken für Unterstützung daraus

Die Vorgaben aus § 23–25 WEG

- ▶ Die **Wohnungseigentümersversammlung** ist das **oberste Entscheidungsorgan**
- ▶ Die Eigentümer regeln hier ihre **technischen, finanziellen und organisatorischen Belange**

Einberufung

Grundsätzlich durch den

Verwalter

- ▶ bestellt für max. 3 Jahre vom Bauträger bzw. in Erstverwaltung
- ▶ oder für max. 5 Jahre in Wiederbestellung durch Eigentümer in der Eigentümerversammlung

- ▶ auch Umlaufbeschluss möglich

Rahmenbedingungen

Turnus

- ▶ mindestens **einmal jährlich**
i.d.R. Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan

Ort

- ▶ legt Verwalter fest: in der Nähe der Wohnanlage
unter Ausschluss der Öffentlichkeit – Nebenzimmer

Zeitpunkt

- ▶ zu verkehrsüblichen und zumutbaren Zeiten
nicht nach Bürozeiten notwendig, aber: sollte beschlussfähig sein

Einberufungsform

Textform: schriftlich,

pers. Unterschrift nicht notwendig

- ▶ Vervielfältigtes Schreiben
z.B. Serienbrief
- ▶ Tele- oder Computerfax
- ▶ E-Mail

Einberufungsfrist

Einladungsfrist

mindestens **2 Wochen**

Unterschreitung bei Dringlichkeit möglich

Wer ist einzuladen ?

**Alle
Wohnungseigentümer,
die im Grundbuch
eingetragen sind**

Wer nicht ?

- ▶ Keine Erwerber
- ▶ Keine Nießbrauchberechtigten
- ▶ Keine Wohnberechtigten

aber/Besonderheit:

- ▶ Insolvenzverwalter
- ▶ Zwangsverwalter

Hinweis: Bevollmächtigung in TE/GO geregelt

Tagesordnung

Die Einladung enthält neben Angaben zu **Ort** und **Zeit** was zu besprechen sein wird (wichtige Bereiche):

- ▶ Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- ▶ Hausordnung
- ▶ Verwaltung gemeinschaftlicher Gelder

Tagesordnung

Möglichkeit zur Vorbereitung auf die Themen,
was auf der ETV beschlossen werden soll.

z.B. Infos zu Abrechnung, Vorhaben, Anträge,
Umfang von und Hintergrund für Reparaturen (-Planung),

**Gem. § 23 Abs. 2 WEG notwendig, dass
Tagesordnungspunkt im Einladungsschreiben
genannt ist.**

Tagesordnung

Eigentümer hat **Anspruch** auf **Aufnahme von Tagesordnungspunkten**, soweit diese ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

aber: innerhalb der Ladungsfrist
und: **Verwalter bestimmt**

auch möglich: Qualifizierte Minderheit von mehr als ein Viertel der Eigentümer will das und Beirats-Mitbestimmung!

Beschlussfähigkeit

§ 25 Abs. 3 WEG:

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.

Eventualeinberufung

§ 25 Abs. 4 WEG:

Ist eine Versammlung gemäß Absatz 3 nicht 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.

▶ auf sep. Einladung !

Einlasskontrolle ?

Da ETV nicht öffentlich,
nur Eigentümer und Bevollmächtigte

Kontrolle der Vollmachten lt. TE/GO

Notwendig:

- ▶ Anwesenheitsliste für Unterschriften mit Miteigentumsanteilen und Stimmenanteilen, und ? Auszählungsspalte/n

Eröffnung

Begrüßung

- ▶ Bestimmung von Vorsitz, Protokollführung, Protokollunterschriften
- ▶ Feststellung Beschlussfähigkeit
- ▶ Erlaubnis für unberechtigte Personen
- ▶ Anträge zur Geschäftsordnung

Vorsitz

Der Verwalter hat den Vorsitz

gem. § 24, Abs. 5

auch eine andere Person möglich

- ▶ durch Geschäftsordnungsbeschluss
- ▶ oder gem. Gemeinschaftsordnung

- ▶ Vorsitzender hat Hausrecht

Beschlussfähigkeit

In der **Erstversammlung**:

- ▶ **Mehr als die Hälfte** der Miteigentumsanteile
gem. Grundbuch
anwesend oder gültig vertreten
aber auch ausgeschlossen in GO

Grundsätzlich bei jeder Abstimmung
Achtung, wer verlässt den Raum ?

Beschlussfähigkeit

Ein Beschluss, der in einer **nicht beschlussfähigen Versammlung** gefasst wurde, ist **lediglich anfechtbar**.

Anfechtbar

innerhalb eines Monats

Stimmrecht

Gesetzliche Regelung:

▶ **Kopfprinzip**

oder

▶ **Objektprinzip**

▶ **Wertprinzip**

Stimmrecht Bsp.1

| Antrag: | | | | | | |
|----------------------------------|-----------------------|-------------|-------------|-----------|----|------|
| Abrechnung soll genehmigt werden | | | | | | |
| | | Köpfe | MEA | Einheiten | | |
| W1 | Müller, Fritz u. Lisa | 1 | 200 | 1 | | nein |
| W2 | Müller, Fritz | 1 | 200 | 1 | | nein |
| W3 | Schmidt, Albert | 1 | 200 | 1 | ja | |
| W4 | Maier, Frieda | 1 | 200 | 1 | ja | |
| W5 | Maier, Frieda | | 200 | 1 | | |
| | | 4 | 1000 | 5 | | |
| Kopfprinzip | (gesetzlich) | 2 | | | | |
| Wertprinzip | | | 600 | | | |
| Objektprinzip | | | | 3 | | |
| | | nein | ja | ja | | |

Stimmrecht Bsp.2

| Antrag: | | | | | | |
|----------------------------------|-----------------------|-------------|-------------|-----------|----|------|
| Abrechnung soll genehmigt werden | | | | | | |
| | | Köpfe | MEA | Einheiten | | |
| W1 | Müller, Fritz u. Lisa | 1 | 400 | 1 | | nein |
| W2 | Müller, Fritz | 1 | 175 | 1 | | nein |
| W3 | Schmidt, Albert | 1 | 175 | 1 | ja | |
| W4 | Maier, Frieda | 1 | 125 | 1 | ja | |
| W5 | Maier, Frieda | | 125 | 1 | | |
| | | 4 | 1000 | 5 | | |
| Kopfprinzip | (gesetzlich) | 2 | | | | |
| Wertprinzip | | | 425 | | | |
| Objektprinzip | | | | 3 | | |
| | | nein | nein | ja | | |

Vertretung

Grundsätzlich ist Vertretung in ETV möglich

- ▶ keine besondere Form lt. BGB und WEG
- ▶ aber: Nachweisproblem

In TE/GO oft geregelt, dass

- ▶ schriftlich und
- ▶ nur andere Eigentümer, Verwalter, u.a.

- ▶ kein Nießbraucher, kein Mieter

Beschlussfassung

Beschlusstext muss präzise formuliert sein

- ▶ Was soll gemacht werden?
 - ▶ Wann soll es gemacht werden?
 - ▶ Wer soll es machen?
 - ▶ Wie oder womit?
-
- ▶ Wozu ? Ziel?
 - ▶ Warum?

Abstimmungsmodus

Vier verschiedene Formen:

- ▶ Offen, durch Handheben
 - ▶ Schriftlich, auf Zettel mit Namen und MEA
 - ▶ Namentlich, durch Aufruf
 - ▶ Geheim, nur schriftlich ! ohne Namen aber MEA
-
- ▶ bauliche Veränderung, Nachweis w/ Kosten und Nutzung
 - ▶ ? doppelte Mehrheit
 - ▶ ! Umlaufbeschluß

Verkündung

In Versammlung:

- ▶ mit x Ja- zu y Nein-Stimmen
bei z Enthaltungen
... ist der Antrag angenommen

Bei Umlaufbeschluss:

- ▶ mit Ergebnis-Mitteilung an Eigentümer,
i.d.R. per Rundschreiben

Anfechtungsfrist

Ein Monat

... ab Zustandekommen / Verkündung

Niederschrift

Ergebnisprotokoll

–beim Verwalter einzusehen, keine Versandverpflichtung–

- ▶ Ort
- ▶ Datum
- ▶ Beginn und Ende
- ▶ Teilnehmer (Köpfe, MEA) Versammlungsleiter
- ▶ Feststellung ordnungsgemäße Einladung
- ▶ Feststellung Beschlussfähigkeit
- ▶ Tagesordnung und Beschlussanträge, Ergebnis der Abstimmung, Verkündungstext
- ▶ Unterschriften

Beschlussausführung

**Verwalter ist berechtigt und verpflichtet,
Beschlüsse in angemessener Frist auszuführen**

- ▶ sofern nicht anders vermerkt/beschlossen
- ▶ sonst schadenersatzpflichtig

! gültig, bis von Gericht aufgehoben

Vereinbarung <> Beschluss

Vereinbarung:

- ▶ Vertrag unter den Eigentümern
- ▶ wenn alle eingetragenen Egt. zustimmen

- ▶ Grundsatz WEG: alle sollen sich einigen

Vereinbarung <> Beschluss

Vereinbarung:

- ▶ an keine besondere Form gebunden
- ▶ auch ohne Versammlung möglich
- ▶ zumeist in TE/GO fixiert

> Nachweisfrage

wenn, dann in TE/GO nachtragen

Vereinbarung <> Beschluss

an Vereinbarung

- ▶ sollen sich alle halten

Deshalb für Rechtsnachfolger
nur Weitergeltung, wenn in

in TE/GO notiert

Ansonsten:

Nachfolger nicht daran gebunden

Vereinbarung <> Beschluss

**für Bindungswirkung
gegenüber neuen Mitgliedern**

müssen Vereinbarungen
im Grundbuch eingetragen
werden

Vereinbarung <> Beschluss

Beschluss

kann angefochten werden,

>Anfechtung fristgebunden

Vereinbarung

kann nur nichtig sein

>nicht fristgebunden

Normalität

Damit reden wir gewöhnlich
vom **Beschluss**

... weil i.d.R. nicht alle dabei sind !

ein Beschluss
kann angefochten werden

und nun ?

**...besser informiert in eine
Versammlung
bei einem Fachmann**

Weitergehende Informationen?

**Ganz einfach von uns,
Sie melden sich am Stand mit
Ihrer (Mail-)Adresse**

Gute Objekte gehören in gute Hände