

Das Verwalter-Telegramm

Ausgabe August 2021

Formalien der Wohnungseigentümer- versammlung nach der WEG-Reform?

Die am 01.12.2020 durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) neu eingeführten bzw. zur alten Regelung abgeänderten Gesetze haben ihre erste Bewährungsprobe bestanden. Auch in den Formalien der **Durchführung der Eigentümerversammlung** haben **geänderte Vorschriften** Eingang gefunden und gestalten die Einladung und Versammlung nach bisher bestehenden bzw. neuem Recht u.a. wie folgt:

1.

Das **Einberufungsschreiben** zur Wohnungseigentümerversammlung muss deutlich machen, wann und wo die Versammlung stattfindet und welche Themen Gegenstand der Versammlung sein sollen.

Die Eigentümerversammlung in **Präsenzform** bleibt zwingend, § 23 Abs. 1 WEG. Die Wohnungseigentümergeinschaft hat die Kompetenz zu beschließen, dass Wohnungseigentümer auch **„online“** an der Eigentümerversammlung teilnehmen können, § 23

Abs. 1 S. 2 WEG. Bei weit auseinander wohnenden Eigentümern kann sich empfehlen, einen entsprechenden Vorratsbeschluss fassen zu lassen. Die reine Online-Eigentümerversammlung darf jedoch nicht beschlossen werden.

2.

Eine Erleichterung für die Fassung des **Umlaufbeschlusses** folgt aus § 23 Abs. 3 S. 2 WEG. Die Eigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand auch im Umlaufverfahren die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.

3.

Die nach altem Recht bei Durchführung der Versammlung erforderliche **Überprüfung** der sogenannten **Beschlussfähigkeit** ist **entfallen**. Bei der Beschlussfassung entscheidet nach § 25 Abs. 1 WEG die Mehrheit der abgegebenen Stimmen; dabei ist gleichgültig, wie viele Eigentümer an der Versammlung teilnehmen. Eine erhöhte Mehrheit ist nur in § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG im Hinblick auf die Kostenlast bei baulichen Veränderungen vorgesehen.

Damit entfällt auch die Notwendigkeit, ersatzweise eine Zweitversammlung vorzusehen.

4.

Die Einberufung erfolgt in Textform, d.h. gemäß § 126b BGB. Danach ist erforderlich, dass die Erklärung in einer zur dauerhaften Wiedergabe abgegebenen Form erstellt werden muss, das kann unter Umständen per Papier, Computer-Fax, ebenso wie per E-Mail erfolgen.

5.

Bislang waren einzelne Eigentümer nicht zur Einberufung befugt. Zwar konnte ein Viertel der Wohnungseigentümer unter Angabe des Zwecks die Einberufung gegenüber dem Verwalter fordern, aber nicht selbst einberufen. Nach § 24 Abs. 3 WEG können nunmehr auch **Eigentümer selbst** zur Eigentümerversammlung **aufrufen**, soweit dies durch den Verwalter oder Beiratsvorsitzenden nicht geleistet werden kann.

6.

Die **Ladungsfrist** ist verlängert auf drei Wochen, soweit nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt.

Soweit in der Teilungserklärung eine Frist von zwei Wochen vereinbart ist, soll diese Regelung gemäß § 47 WEG der Anwendung des § 24 Abs. 4 WEG nicht entgegenstehen, soweit sich nicht aus der Teilungserklärung ein anderer Wille ergibt. Hiervon dürfte im Regelfall aber nicht auszugehen sein.

7.

Aus § 24 Abs. 6 S. 1 WEG ergibt sich, dass das Beschlussprotokoll unverzüglich zu erstellen ist. Die zuvor geltende Regelung, nach dem jeder Wohnungseigentümer berechtigt war, die Niederschriften einzusehen, ist aufgehoben.

Aktuelle Entscheidungen im Wohnungseigentumsrecht

Vor der Beauftragung eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zur Ermittlung des Sanierungsbedarfs am gemeinschaftlichen Eigentum müssen regelmäßig keine Alternativangebote eingeholt werden - LG Frankfurt am Main, Urteil vom 25.02.2021; 2 - 13 S 47/20

Das Gericht führt aus, dass im Grundsatz Alternativangebote jedenfalls bei der Beauftragung von nicht geringfügigen Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich sind. Alternativangebote sind aber kein Selbstzweck, sondern dienen dazu, die Ermessensentscheidung der Wohnungseigentümer auf eine ausreichend gesicherte Tatsachengrundlage zu stellen. Alternativangebote sind deshalb in der Regel erforderlich, damit die Eigentümer eine sachgerechte Ermessensentscheidung treffen können. Hiervon bestehen allerdings Ausnahmen.

Das Sachverständigengutachten dient gerade der Aufklärung, inwieweit das gemeinschaftliche Eigentum sanierungsbedürftig ist und welche Wege hier zur Verfügung stehen. Insoweit sind deshalb nach Auffassung des Gerichts unter Hinweis auf Landgericht Hamburg (ZMR 2014, 822) Alternativangebote entbehrlich. Geht es um die Aufklärung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum, so umfasst die von den Wohnungseigentümern zu ermittelnde Tatsachengrundlage, auf deren Grundlage sie über die Auswahl des Sachverständigen entscheiden, zunächst dessen Qualifikation, den Gutachtenauftrag durchzuführen und zudem sein Preisgefüge. Dies ist bei einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen gegeben, sollten im Einzelfall keine abweichenden Anhaltspunkte dafür vorliegen. [Link zum Urteil](#)

Der Verwalter darf – ohne das ein Verstoß gegen die DSGVO vorliegt – eine Saldenliste an sämtliche Eigentümer versenden, in welcher zahlungssäumige Eigentümer namentlich benannt und die Hausgeldrückstände aufgelistet werden. Die namentliche Nennung der Hausgeldschuldner durch den Verwalter darf in Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung, in der Regel nicht nur mündlich erfolgen; unabhängig davon auch schon zeitlich vor der anberaumten Eigentümerversammlung - LG Oldenburg, Urteil vom 22.12.2020; 5 S 50/20

Der Verwalter hatte vor Durchführung der Eigentümerversammlung den Wohnungseigentümern eine Saldenliste zugesandt, in der u.a. zahlungssäumige Wohnungseigentümer namentlich aufgelistet waren. Ein betroffener Wohnungseigentümer hatte auf Unterlassung geklagt. Das Gericht hat die Klage abgewiesen und ausgeführt, dass der Verwalter eine Reihe gesetzlicher Aufgaben zu erfüllen hat, woraus sich eine eigene Verantwortlichkeit zur Verarbeitung der insoweit erforderlichen Daten ergebe. Hierzu zählt u.a. die Vorbereitung von Beschlüssen durch die Eigentümergemeinschaft, mithin die Schaffung einer tragfähigen tatsächlichen Grundlage für eben diese Beschlussfassung. Damit die Eigentümer sich auf die Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung vorbereiten können, sind ihnen die für ihre Entscheidungsfindung erforderlichen Informationen rechtzeitig zur Verfügung zu stellen. Eine Information über Rückstände einzelner Mitglieder in der Versammlung selbst ist nicht ausreichend, respektive rechtzeitig. Denn dann müsste quasi sofort von den anwesenden Eigentümern entschieden werden, wie damit umzugehen ist. Jede einzelne Entscheidung muss innerhalb der Eigentümergemeinschaft diskutiert werden. Dies erfordert eine sachliche Auseinandersetzung, die nicht geleistet werden kann, wenn der Verwalter die hierfür erforderlichen Tatsachen – vorliegend Höhe der Rückstände und Person des Schuldners – erst in der Versammlung und dann unter Umständen nur mündlich mitteilt.

Anmerkung

Diese Entscheidung erging im Zusammenhang mit der Verwaltung einer Bruchteilsgemeinschaft. Sie hat Geltung auch für die Verwaltung von Wohnungseigentümergemeinschaften. [Link zum Urteil](#)

Das Verwalter-Telegramm erhalten Sie zukünftig einmal im Monat zusätzlich neben dem Newsletter. Wenn Sie dies nicht möchten, senden Sie uns bitte eine kurze E-Mail an newsletter@breiholdt-voscherau.de bzw. verwaltertelegramm@breiholdt-legal.de mit dem Stichwort: Abbestellung Verwaltertelegramm.

Bei Interesse an unserem monatlichen kostenlosen Newsletter, klicken Sie gerne hier [Newsletter-Anmeldung](#).

Unser Impressum finden Sie unter: www.breiholdt-voscherau.de