

Die Eigentümer- versammlung

Beschluss / Vereinbarung
der Wohnungseigentümer

Überarbeitete Version
nach Inkrafttreten des WEG-Reformgesetzes
vom 26. März 2007 zum 01. Juli 2007



Verband der Immobilienverwalter Bayern e.V.

Die nachfolgenden Ausführungen entsprechen den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes nach Einführung der neuen gesetzlichen Bestimmungen zum 01. Juli 2007.

Soweit Vereinbarungen der Wohnungseigentümer (z. B. die Gemeinschaftsordnung zur Teilungserklärung) anderweitige Regelungen vorsehen, gehen solche Vereinbarungen grundsätzlich weiterhin den gesetzlichen Bestimmungen vor. Dies gilt allerdings nicht für Beschlüsse, die nunmehr ausdrücklich der Eigentümerversammlung im Wege der (s. nachfolgend ausgeführten) erweiterten Beschlusskompetenz vom Gesetzgeber zugewiesen wurden.

Beschluss-Kompetenz

In einer Eigentümerversammlung können alle Angelegenheiten geregelt werden, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer eine Entscheidung der Eigentümerversammlung durch Beschlussfassung möglich ist.

Hierzu gehören unverändert Beschlüsse über die Regelung des ordnungsmäßigen Gebrauchs und der ordnungsmäßigen Verwaltung, die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums.

Erweiterte Beschluss-Kompetenz

Erweiterte Beschlusskompetenz hat die Eigentümerversammlung aber nunmehr auch für die Änderung von Vereinbarungen bzw. von gesetzlichen Regelungen, und zwar

mit **einfachem Mehrheitsbeschluss** für

- Verteilung von Betriebskosten (im Sinne von § 556 Abs. 1 WEG i.V.m. Betriebskostenverordnung) und Verwaltungskosten, gem. § 16 Abs. 3 WEG,
- Fälligkeits- und Verzugsregelungen hinsichtlich der Hausgelder sowie weiterer Gebühren gem. § 21 Abs. 7 WEG,
- Aufhebung von Veräußerungsbeschränkungen gem. § 12 Abs. 4 WEG,
- bauliche Veränderungen, soweit die von der Veränderung benachteiligten Wohnungseigentümer zustimmen gem. § 22 Abs. 1 WEG,

- modernisierende Instandsetzung gem. § 22 Abs. 3 WEG,

mit **doppelt qualifiziertem Mehrheitsbeschluss** für

- Kostenverteilung bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Modernisierungsmaßnahmen und baulichen Veränderungen,
- Modernisierungen bzw. Maßnahmen zur Anpassung des Gemeinschaftseigentums an den Stand der Technik, wobei eine solche Beschlussfassung im Übrigen aber nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, wenn die Maßnahme im Sinne des § 559 Abs. 1 BGB den Gebrauchswert des Gemeinschaftseigentums nachhaltig erhöht, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden oder nachhaltig die Einsparung von Energie und Wasser bewirkt.

Keine Beschluss-Kompetenz

Weiterhin keine Beschlusskompetenz hat die Eigentümerversammlung bei Begründung, Änderung, Übertragung oder Aufhebung von Sondernutzungsrechten und weiterhin nicht – von Beschlüssen gemäß vorst. erweiterter Beschlusskompetenz abgesehen – für vereinbarungsändernde oder gesetzesabbedingende Beschlüsse.

Einberufung

Der Verwalter hat die Wohnungseigentümerversammlung mindestens einmal im Jahr einzuberufen.

Darüberhinaus ist eine Versammlung einzuberufen, wenn diese von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer (sog. Quorum) schriftlich unter Angabe des Zweckes und der Gründe verlangt wird.

Der Verwalter ist ausserdem berechtigt, weitere Versammlungen einzuberufen, wenn sachliche Gründe dafür vorliegen.

Der Verwaltungsbeirat (Vorsitzender) ist nur zur Einberufung berechtigt, wenn ein Verwalter fehlt oder wenn der Verwalter die Einberufung pflichtwidrig verweigert.

Ort

Der Versammlungsort muss für jeden Teilnehmereberechtigten verkehrsmässig erreichbar sein und sich im näheren Umkreis der Wohnanlage befinden.

Zeitpunkt

Eine Versammlung darf nicht zur Unzeit terminiert werden (z. B. Sonn- und Feiertage).

Versammlungsraum

Der Versammlungsraum muss, da es sich um eine nicht öffentliche Veranstaltung handelt, abgeschlossen sein.

Form / Frist

Die Einladung muss in Textform unter Beigabe der Tagesordnung, die vom Verwalter aufzustellen ist, an alle Wohnungseigentümer versandt werden.

Handelt es sich um eine werdende (faktische Eigentümergemeinschaft), sind alle bereits durch Auflassungsvormerkung gesicherte Erwerber zur Eigentümerversammlung einzuladen.

Die Ladungsfrist soll (besondere Dringlichkeit ausgenommen) mindestens 2 Wochen betragen.

Beschlussfähigkeit

Eine Eigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile anwesend oder durch Vollmacht vertreten sind.

Dies gilt auch bei werdenden (faktischen) Eigentümergemeinschaften, wodurch die Nichtteilnahme des Bauträgers allein bereits zur Beschlussunfähigkeit der Versammlung führen kann (nicht zu verwechseln mit der Stimmrechtsausübung).

Ersatz-Versammlung

Ist eine Eigentümerversammlung danach nicht beschlussfähig, so hat der Verwalter eine Ersatzversammlung einzuberufen, die ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden oder durch Vollmacht vertretenen Eigentümer beschlussfähig ist. Soweit die Gemeinschaftsordnung keine entsprechende Vereinbarung enthält, ist der Verwalter nicht berechtigt, bereits in der Einladung zur Erstversammlung diese Ersatzversammlung einzuberufen.

Eine dennoch bereits mit der Einladung zur ersten Versammlung vorsorglich einberufene Ersatzversammlung ist, wie auch alle Beschlüsse, rechtswidrig.

Teilnahmerecht

Jeder Eigentümer ist berechtigt, an der Eigentümerversammlung teilzunehmen und sich zu äussern. Berater dürfen nur dann beigezogen werden, wenn ein Eigentümer aufgrund besonderer Umstände, die regelmäßig in seiner Person liegen müssen, nicht in der Lage wäre, die Tragweite eines Beschlusses zu erfassen.

Vorsitz

Den Vorsitz führt grundsätzlich der Verwalter. Die Eigentümerversammlung kann hiervon abweichend durch Mehrheitsbeschluss auch einen anderen Versammlungsleiter bestimmen.

Stimmrechte

Jeder Eigentümer hat 1 Stimme, unabhängig von der Anzahl seiner Einheiten. Sind mehrere Eigentümer eines Sondereigentums, können diese ihr Stimmrecht nur gemeinsam ausüben. Bei einer werdenden (faktischen) Eigentümergemeinschaft steht das Stimmrecht bereits den durch Auflassungsvormerkung gesicherten Erwerbern zu und insoweit nicht dem im Grundbuch ggf. noch eingetragenen Bauträger.

Stimmrechtsausschluss

Das Stimmrecht entfällt für einen Eigentümer, wenn der Beschluss ein Rechtsgeschäft und / oder einen Rechtsstreit für oder gegen ihn zum Inhalt hat oder er in Bezugnahme auf die Entziehung seines Sondereigentums rechtskräftig zur Veräußerung verurteilt ist.

Stimmrechtsvollmacht

Jeder Eigentümer ist zur Erteilung einer Stimmrechtsvollmacht an Dritte berechtigt, soweit die Gemeinschaftsordnung keine Beschränkung vorsieht.

Tagesordnung

Die Tagesordnung hat alle Punkte zu beinhalten, über die im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung im Wege der Beschlussfassung zu entscheiden ist (z.B. Jahresabrechnung, Wirtschaftsplan, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Verwalterbestellung).

Hinweis: Bei einer neu gegründeten Eigentümergemeinschaft beträgt die höchstzulässige Verwalter-Bestellungsdauer nur noch 3 Jahre.

Antragsrecht

Das sogenannte Quorum (s. unter Einberufung) hat einen Anspruch auf Aufnahme bestimmter Punkte in die Tagesordnung der nächstfolgenden Versammlung, und zwar selbst dann, wenn solche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen sollten.

Ein einzelner Eigentümer hat nur dann ein Antragsrecht, soweit es sich um Maßnahmen im Rahmen einer ordnungsmäßigen Verwaltung handelt.

Jeder Wohnungseigentümer kann nunmehr aber auch eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint. Während vor WEG-Rechtsänderung eine „grobe“ Unbilligkeit und damit ein Verstoß

gegen den Treu- und Glaubengrundsatz vorliegen musste, wird nun nur noch auf „einfache“ Unbilligkeit abgestellt.

Beschluss-Fassung

Beschlüsse werden im Regelfall mit einfacher Mehrheit gefasst.

Ausnahmen gelten für folgende Beschlüsse im Rahmen der erweiterten Beschlusskompetenz:

Insoweit ist eine Beschlussfassung nur durch doppelt qualifizierten Mehrheitsbeschluss möglich, wenn

- eine vom geltenden vereinbarten oder gesetzlichen Kostenverteilungsschlüssel abweichende Verteilung der Kosten von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Modernisierungsmaßnahmen oder baulichen Veränderungen gem. § 16 Abs. 4 WEG erfolgt,
- Modernisierungsmaßnahmen oder eine Anpassung des Gemeinschaftseigentums an den Stand der Technik gem. § 22 Abs. 2 WEG beschlossen wird.

Danach müssen bei solchen Beschlüssen

- drei Viertel der Wohnungseigentümer nach dem Kopfprinzip des § 25 Abs. 2 WEG für die geänderte Kostenverteilung stimmen, und zwar nach dem Kopfprinzip selbst dann, wenn die Gemeinschaftsordnung ein anderes Stimmrecht, wie z. B. Stimmrecht nach 1.000stel, vorschreibt,
- zusätzlich die genannten drei Viertel der Wohnungseigentümer auch zusammen mehr als die Hälfte der im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile vertreten.

Grenzen der Beschlussfassung

Beschlüsse sind (nur) zulässig, solange sie sich im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung bewegen. Rechtswidrige Beschlüsse bleiben allerdings gültig, solange sie nicht vom Gericht durch rechtskräftiges Urteil für unwirksam erklärt sind.

Umlaufverfahren

Außerhalb einer Eigentümerversammlung kann ein Beschluss im Umlaufverfahren gefasst werden. Ein Umlaufbeschluss kommt jedoch immer nur dann zustande, wenn alle Eigentümer dem Beschluss schriftlich zustimmen.

Beschlussfeststellung / Verkündung

Ein Beschluss kommt mit der entsprechenden Feststellung / Verkündung des Beschlusses durch den Versammlungsleiter (i.d.R. der Verwalter) zustande (= rechtsbegründende (konstitutive) Wirkung der Beschlussfeststellung).

Bei Beschlüssen im Umlaufverfahren hat die Beschlussverkündung schriftlich gegenüber allen Eigentümern zu erfolgen.

Ein ordnungsgemäß festgestellter / verkündeter Beschluss ist solange gültig, solange er nicht vom Gericht durch rechtskräftiges Urteil für unwirksam erklärt ist.

Beschlussanfechtung

Ein Urteil auf Aufhebung eines Beschlusses setzt nunmehr eine entsprechende Beschlussanfechtungsklage voraus.

Nichtigkeit

Ein Beschluss, der gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann, ist nichtig.

Beschlüsse sind weiterhin nichtig, soweit es sich um die Änderung / Abbedingung gesetzlicher Bestimmungen oder Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung handelt, ausgenommen Beschlüsse im Rahmen der vorgenannten erweiterten Beschlusskompetenz.

Von Anfang an unwirksame (nichtige) Beschlüsse können auch nicht durch eine fälschlich erfolgte Beschlussfeststellung für wirksam erklärt werden.

Niederschrift

Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist ein Protokoll anzufertigen und die-

ses ist vom Versammlungsleiter und von einem Wohnungseigentümer zu unterzeichnen und, sofern ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von seinem Vorsitzenden.

Beschluss-Sammlung

Unverzüglich nach der Eigentümerversammlung ist jeder Beschluss zusätzlich neben Erstellung einer Niederschrift (Versammlungsprotokoll) auch in eine Beschluss-Sammlung aufzunehmen (Wortlaut der verkündeten Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Versammlung, bzw. bei Umlaufbeschlüssen mit Angabe von Ort und Datum der Verkündung).

Soweit gerichtliche Entscheidungen ergehen, sind die Urteilsformeln mit genauer Angabe des Datums, des Gerichts und der Parteien aufzunehmen.

Die Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen sind fortlaufend einzutragen und zu nummerieren. Auch Anfechtungen oder Beschlussaufhebungen sind in der Beschluss-Sammlung zu vermerken.

Von Beschlüssen zu unterscheiden sind Vereinbarungen (Errichtung eines Nachtrages zur Gemeinschaftsordnung durch alle Eigentümer) und, damit die Vereinbarung gegenüber auch allen künftigen Eigentümern (Sondernachfolger) wirkt, auch deren Vollzug im Grundbuch.

Diese Fachinformation haben Sie von einem Mitglied des Verbandes der Immobilienverwalter Bayern e.V. erhalten. Die Mitgliedschaft eines Immobilienverwalters im Verband der Immobilienverwalter bringt Ihnen als Eigentümer folgende Vorteile:

- Verpflichtung zur regelmäßigen Fort- und Weiterbildung
- Führung des Logos des Verbandes als Qualitätsmerkmal und Gütesiegel
- Unterhalten einer Vermögensschadenshaftpflichtversicherung
- Anerkennung der Berufsordnung des Verbandes

- Nutzung von Rahmen- und Gruppenverträgen des Verbandes
- Verwalter verhalten sich kollegial, fair und sachlich im Wettbewerb

Die Mitglieder des Verbandes der Immobilienverwalter Bayern e.V. betreuen etwa 600.000 Objekte: kleine und große Wohnanlagen, Grundstücke und Gewerbeanlagen, WEG's und Fondsvermögen, aber auch das Eigentum von privaten Kapitalanlegern und institutionellen Investoren.

In der Summe blicken wir auf ein geschätztes Immobilienvermögen von ca. 50 Milliarden Euro. Tendenz weiter steigend. Der jährliche Geldfluss für deren Bewirtschaftung wird auf ca. 2 Milliarden Euro hochgerechnet.

Große Werte bedeuten auch eine große Verantwortung. Um ihr heute und in Zukunft bestmöglich gerecht zu werden, haben sich alle namhaften bayerischen Immobilienverwalter im Verband der Immobilienverwalter Bayern e.V. zusammengeschlossen.

Der Verband der Immobilienverwalter Bayern e.V. wurde 1978 gegründet und ist der älteste Verwalterverband in Deutschland. Mit seinen über 370 Mitgliedsunternehmen stellt er den größten Landesverband Deutschlands im DDIV Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V. dar. Der Landesverband bezweckt unter Ausschluss von Erwerbsinteressen die gemeinschaftliche Wahrnehmung der Belange der im Freistaat Bayern ansässigen Immobilienverwalter und der unmittelbar oder mittelbar mit der Immobilienverwaltung befassten Unternehmen in wirtschaftlicher, wirtschaftspolitischer, bildungspolitischer und technischer Hinsicht.

Die regionale Ausrichtung garantiert viele Vorteile für die Verbandsmitglieder ebenso für die Immobilienbesitzer, die durch das Verbandsmitglied betreut werden. Neben dem überregionalen Austausch von Erfahrungen und Kompetenz durch ständige, aktualisierte Weiterbildung der Verbandsmitglieder, profitieren alle von den kurzen Wegen zur regionalen Organisation und den finanziellen Vorteilen im Verband. Damit ist der Verband der Immobilienverwalter Bayern auch immer ein „**Verband zum Anfassen**“.



Verband der Immobilienverwalter Bayern e.V.

Elisenstraße 3
D-80335 München

Telefon 089 / 55 39 16
Telefax 089 / 5 50 12 07

E-mail info@vdiv-bayern.de
Internet www.vdiv-bayern.de