

## Wohnungseigentümersversammlung

Die Wohnungseigentümersversammlung ist nach dem deutschen Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) das oberste Beschluss-, Willensbildungs- und Selbstverwaltungsorgan der Wohnungseigentümergeinschaft.

### Zuständigkeiten der Wohnungseigentümersversammlung

Im Wohnungseigentumsgesetz sind diejenigen Bereiche festgelegt, über die die Wohnungseigentümersammlung beschließen kann. Dies betrifft insbesondere die laufende Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums wie beispielsweise:

ordnungsgemäße Verwaltungsmaßnahmen

Gebrauchsregelungen des gemeinschaftlichen Eigentums

Instandhaltung und Instandsetzung

Bestellung und Abberufung des Verwalters

Ermächtigung des Verwalters zur Geltendmachung von Ansprüchen

Wirtschaftsplan

Jahresabrechnung und Rechnungslegung

Verwaltungsbeirat

bauliche Veränderungen und Aufwendungen

In der Regel werden die Beschlüsse mit Mehrheit der anwesenden Wohnungseigentümer gefasst. Eine Besonderheit stellen Beschlüsse über bauliche Veränderungen und Aufwendungen nach § 22 Abs. 1 WoEigG dar, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgehen. Solche Maßnahmen können nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer beschlossen werden.

Darüber hinaus können aufgrund einer Vereinbarung weitere Kompetenzen der Wohnungseigentümersammlung zugewiesen werden.

### Einladung und Tagesordnung

Nach § 24 WoEigG gilt für die Einberufung folgendes: Mindestens einmal im Jahr wird die Wohnungseigentümersammlung vom Verwalter einberufen. Wenn ein Viertel der Wohnungseigentümer es verlangt, muss der Verwalter eine Versammlung einberufen. Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, kann die Einberufung auch durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder dessen Stellvertreter erfolgen. Voraussetzung ist, dass ein Verwaltungsbeirat besteht (§ 29 WoEigG). Die Einladung muss schriftlich erfolgen. Die Einladungsfrist beträgt zwei Wochen, sofern nicht ein Fall von besonderer Dringlichkeit vorliegt. Die Einladung muss eine Tagesordnung haben, in der die Beschlussgegenstände eindeutig bezeichnet sind. Stehen Beschlussgegenstände nicht in der Tagesordnung, so kann über sie auch nicht beschlossen werden (Ausnahme siehe unten).

### Vorsitz der Versammlung

Der Verwalter führt den Vorsitz in der Wohnungseigentümersammlung, sofern diese nicht einen anderen Versammlungsleiter mit Mehrheit wählt. Als Geschäftsordnungsantrag muss die Wahl des Versammlungsleiters nicht in der Einladung als Tagesordnungspunkt benannt sein.

## Beschlussfähigkeit

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten. Ist eine Versammlung nicht beschlussfähig, so kann der Verwalter eine neue Versammlung mit der gleichen Tagesordnung einberufen, die dann ohne Rücksicht auf die vertretenden Miteigentumsanteile zu diesen Tagesordnungspunkten beschlussfähig ist. Darauf muss in der Einladung hingewiesen werden. Eine sogenannte Eventualeinberufung ist nicht zulässig. Eventualeinberufung heißt, dass schon bei der ursprünglichen Einladung zu einer neuen Wohnungseigentümerversammlung eingeladen wird, wenn diese nicht beschlussfähig sein sollte. Erst dann, wenn tatsächlich die Beschlussunfähigkeit der Versammlung festgestellt wird, kann zu einer neuen Versammlung eingeladen werden.

Die Beschlussfähigkeit kann in der Teilungserklärung abweichend geregelt werden. In dieser kann z.B. festgelegt sein, dass die Versammlung ohne Rücksicht auf die Anzahl der Erschienenen beschlussfähig ist; dies bedeutet dann, dass im Extremfall bei einem erschienenen Eigentümer die Versammlung beschlussfähig ist.

## Stimmgewicht

Nach § 25 Abs. 2 hat jeder Wohnungseigentümer eine Stimme. Auch ein Eigentümer mehrerer Wohnungen hat in der Wohnungseigentümerversammlung nur eine Stimme (Kopfprinzip). In der Regel wird das Stimmgewicht aber in der Teilungserklärung abweichend geregelt. Häufige Formen sind hierbei:

das Wertprinzip: Das Stimmgewicht richtet sich nach den Miteigentumsanteilen. Hierbei kann es vorkommen, dass ein Eigentümer, dem mehrere Wohnungen gehören, die Wohnungseigentümerversammlung beherrscht. Nachteilig ist auch, dass bei größeren Wohnungseigentümerversammlungen das Abstimmungsergebnis aufwendiger festzustellen ist.

das Objektprinzip: Hiernach steht jede Wohnung für eine Stimme. Hier kann es zu Verzerrungen kommen, wenn die Wohnungen ungleich groß sind.

## Stimmrecht bei mehreren Inhabern einer Eigentumswohnung

Haben mehrere Inhaber (z.B. Ehegatten, Lebenspartner) eine Eigentumswohnung gemeinsam, so haben sie trotzdem nur eine Stimme, die nach § 25 Abs. 2 Satz 2 WoEigG nur einheitlich auszuüben ist. Häufig ist in der Teilungserklärung geregelt, dass solche Gemeinschaften dem Verwalter einen stimmberechtigten Vertreter zu benennen haben, andernfalls das Stimmrecht in der Wohnungseigentümerversammlung ruht.

## Ausschluss von der Abstimmung

Ein Wohnungseigentümer ist nicht stimmberechtigt, wenn der Beschluss ein Rechtsgeschäft mit ihm beinhaltet (§ 25 Abs. 5 WoEigG). Auch wenn die Einleitung oder die Erledigung eines Rechtsstreits mit ihm beschlossen werden soll, ist er nicht stimmberechtigt.

## Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung

Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung werden in der Regel mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Stimmenthaltungen haben auf das Verhältnis der abgegebenen Ja- und Nein-Stimmen keinen Einfluss, sie gelten als nicht abgegeben. Eine Ausnahme stellen Beschlüsse über bauliche Veränderungen und Aufwendungen nach § 22 Abs. 1 WoEigG dar, die der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedürfen (in besonders objektiv begründeten Fällen genügt jedoch seit einer Neuregelung vom 1. Juli 2007 eine Dreiviertelmehrheit, § 22 Abs. 2 WoEigG).

Die gefassten Beschlüsse müssen eindeutig sein und sollen keinen Interpretationsspielraum bieten. Fehlt diese inhaltliche Bestimmtheit und Klarheit, kann ein Beschluss anfechtbar sein. Ist er widersprüchlich, kann er auch sogar nichtig sein. In beiden Fällen stehen zur Klärung ein gerichtliches Verfahren zur Verfügung.

#### Niederschrift

Die Beschlüsse der Versammlung sind in einer Niederschrift festzuhalten. Das Protokoll muss vom Versammlungsleiter und einem Wohnungseigentümer unterschrieben werden. Besteht ein Verwaltungsbeirat, so ist die Niederschrift auch vom Vorsitzenden oder seinem Stellvertreter zu unterschreiben.

#### Beschlüsse ohne Versammlung

Auch ohne Versammlung sind Beschlüsse gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erklärt haben (§ 23 Abs. 3 WoEigG). Diese Einstimmigkeit ist dem Vereins- und GmbH-Recht entlehnt und dient dem Minderheitenschutz, da die Beschlüsse ohne Aussprache und Beratung getroffen werden. Die Initiative zu einem solchen Beschluss nach § 23 Abs. 3 WoEigG kann auch von jedem Wohnungseigentümer ergriffen werden, er ist dann der Abstimmungsleiter und muss den Beschluss verkünden. Erst mit der Verkündung an alle Wohnungseigentümer wird ein solcher Beschluss rechts- wirksam.

#### Gültigkeit von Beschlüssen gegenüber Rechtsnachfolgern

Beschlüsse der Wohnungseigentümer sind auch gegenüber Rechtsnachfolgern, z.B. Wohnungskäufern, rechtsgültig. Sie sind nicht in das Grundbuch einzutragen. Da wegen der Vielzahl von Beschlüssen häufig der Überblick verloren gehen kann und um mögliche Rechtsnachfolgern über die aktuelle Beschlusslage zu informieren, muss der Verwalter eine Beschluss-Sammlung führen (§ 24 Abs. 7, 8 WoEigG).