

Die Eigentümerversammlung: Worauf Wohnungseigentümer achten sollten!

Beschlussfähigkeit

Den Vorsitz in der Versammlung führt in der Regel der Verwalter. Er prüft die Teilnahmeberechtigung der anwesenden Personen und stellt fest, ob die Versammlung beschlussfähig ist - hierfür muss mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten sein. Die Höhe der einzelnen Anteile ist im Grundbuch eingetragen. Vorsicht ist bei der Beschlussfassung geboten: Wenn Eigentümer während der Versammlung (vorübergehend) den Saal verlassen, ist die Versammlung eventuell nicht mehr beschlussfähig. In einer solchen Situation wäre es sinnvoll, wenn sie dem Versammlungsleiter oder einem Miteigentümer eine (zeitlich begrenzte) Vollmacht erteilen und für die Abstimmung anweisen. Zudem kann die Beschlussfähigkeit entfallen, wenn Eigentümer bei einzelnen Punkten wegen einer Interessenkollision vom Stimmrecht ausgeschlossen werden. Eine solche liegt etwa dann vor, wenn über Abschluss oder Kündigung eines Vertrags zwischen der Gemeinschaft und einem Eigentümer entschieden werden soll. Als gesetzliches Stimprinzip gilt in der Regel das Kopfprinzip: Jeder Eigentümer hat eine Stimme unabhängig von der Größe der Wohnung. Das gilt auch dann, wenn er mehrere Wohnungen in der Gemeinschaft besitzt. Hiervon wird allerdings oft abgewichen. Eigentümer können aus der Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung ersehen, ob in ihrer Gemeinschaft das Kopf-, Wert- oder Objektprinzip gilt. Wie hoch die Zustimmung ausfallen muss, hängt von der Art des Beschlusses ab. Soll die Hausordnung geändert, das Streichen des Treppenhauses beschlossen oder die Betriebskostenverteilung geändert werden, genügt eine einfache Mehrheit. Bei Modernisierungen oder wenn Baukosten abweichend vom üblichen Schlüssel verteilt werden sollen, müssen drei Viertel aller stimmberechtigten Eigentümer zustimmen, die mindestens die Hälfte aller Anteile an der Wohnanlage besitzen. Man spricht dann von einer doppelt qualifizierten Mehrheit. Damit hierdurch keine wichtigen Maßnahmen verhindert werden, hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass Eigentümer für Schäden haftbar gemacht werden können, wenn sie durch Gegenstimme oder Enthaltung eine dringende Sanierung verzögern (VZR 9/14). Soll beispielsweise das optische Erscheinungsbild eines Mehrfamilienhauses stark verändert werden, müssen sogar alle Eigentümer zustimmen, wie das AG Schöneberg entschied (772 C91/15).

Protokoll

Damit Diskussionen und Beschlüsse auch von nicht anwesenden und künftigen Eigentümern nachvollzogen werden können, muss der Verwalter ein Protokoll der Versammlung erstellen. Hierin sind neben Beschlussfähigkeit, Beschlüssen und Abstimmungsverhältnis auch Berichte, Erläuterungen und wesentliche Beiträge der Teilnehmer festzuhalten. Unterschrieben wird es vom Verwalter und einem Wohnungseigentümer sowie ggf. dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder seinem Vertreter.

Eigentümer haben keinen automatischen Anspruch, dass ihnen das Protokoll zugeschickt wird. Eine solche Regelung muss im Verwaltervertrag oder der Gemeinschaftsordnung vereinbart sein. Erstellt und gegebenenfalls versendet werden muss das Protokoll spätestens in der dritten Woche nach der Versammlung. So haben Eigentümer die Möglichkeit, vor Ablauf der einmonatigen Anfechtungsfrist Einsicht in das Protokoll zu nehmen (§ 46WEG). Bereits unmittelbar nach der Versammlung muss der Verwalter die gefassten Beschlüsse in die Beschlussammlung der jeweiligen Eigentümergemeinschaft eintragen.

Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!