

1 Vorbemerkung

Die **gesetzlichen Grundlagen** zu den nachfolgend behandelten Fragen der Einberufung, Leitung und Durchführung von Eigentümerversammlungen sowie der anschließenden Beschluss-Protokollierung finden sich in den **§ 23 WEG**, **§ 24 WEG** und **§ 25 WEG** mit teils zwingenden, teils dispositiven (abdingbaren) Detailbestimmungen; auch diese speziellen Regelungen lehnen sich zum Großteil an BGB-gesetzliche Vorgaben zum Vereinsrecht und auch zum Recht der schlichten Bruchteilsgemeinschaft an; in Auslegungs- und Streitfragen darüber hinausgehende Analogien zu diesen und anderen gesetzlich geregelten Gemeinschaftsgebilden und Gesellschaftsformen zu ziehen, erscheint mir allerdings häufig nicht unbedenklich, insbesondere dann, wenn man bei solchen Auslegungsmethoden den "sui generis"-Charakter des Instituts Wohnungseigentum aus den Augen verlieren sollte und nicht bereits aus Sinn und Zweck (der Intention) des WEG selbst zu einem ausreichenden und zutreffenden Auslegungsergebnis gelangen könnte.

Im Rahmen der notwendigen gemeinschaftlichen Verwaltung einer Eigentumswohnanlage ist nun gerade der **Eigentümerversammlung** entscheidende Bedeutung beizumessen. Von den drei wohnungseigentumsgesetzlich genannten Funktionsträgern gemeinschaftlicher Verwaltung (Gemeinschaft/Verwaltung/Verwaltungsbeirat) muss man bekanntlich die **gesamte WE-Gemeinschaft** als eigenverantwortlichen Primär-Träger der Verwaltung und als obersten, entscheidenden und weisungsgebenden **Souverän** ansehen. Da "die Gemeinschaft" der Wohnungseigentümer als Gesamtheit allerdings weder intern noch extern mit eigener Rechtsfähigkeit ausgestattet, sondern sozusagen als Zwangskollektiv eigener Art mit diversen gemeinschaftlichen/wechselseitigen Bindungen der Mitglieder/Miteigentümer anzusehen ist, bedarf es zum notwendigen Handeln im Innenverhältnis dieses Personenverbandes (mit häufig gewollten Außenwirkungen auch gegenüber Dritten), notgedrungenenerweise grundsätzlich der **Versammlung** zur Entscheidungsvorbereitung und -bildung, beweiskräftig zum Ausdruck gebracht durch entsprechende **Beschlüsse** der Miteigentümer. Anders wäre gemeinschaftliches Organisieren, Entscheiden und Verwalten in einem solchen oft vielköpfigen Personenzusammenschluss ("Selbstverwaltungs-Handlungsverband") verständlicherweise gar nicht möglich. Die Versammlung ist also üblicherweise das **Entscheidungs-** und **Beschlussorgan**, Verwaltung und Beirat sind demgegenüber grundsätzlich Ausführungsorgane (der Beirat primär Beratungs- und Unterstützungsorgan). Werden also gerade in ordentlichen und außerordentlichen Eigentümerversammlungen die Weichen gestellt für viele anstehende, in den Kompetenzbereich der Gemeinschaft fallende Verwaltungsentscheidungen im weitesten Sinne, muss die Bedeutung solcher Veranstaltungen für alle Beteiligten sicher nicht eigens betont werden; ausgewogene Entscheidungen der Eigentümer im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung garantieren erst die Werterhaltung des jeweiligen Eigentums (Miteigentums), störungsfreies Zusammenleben der Bewohner und optimale Eigentümer-Interessenvertretung.

Pick (PiG 6/80, 17ff.) spricht deshalb auch zu Recht von der **Eigentümerversammlung** als “oberstem Organ für Legislative und Exekutive einer Gemeinschaft”.

Das Kollektiv WE-Gemeinschaft kann sich nur durch Diskussionen, Anträge und Beschlussfassungen artikulieren.

In der Versammlung besitzt nun jeder einzelne Eigentümer aus seinem ideellen Miteigentum resultierende **Mitsprache- und Mitentscheidungs-Rechte** und hat Anspruch auf ihm in ausreichender Weise zu gewährendes Gehör; er kann zu allen Fragen mitdiskutieren und erhält nötige Informationen; Gedanken, Argumente und Erfahrungen unter allen Beteiligten werden ausgetauscht, Fragen beantwortet; er lernt seine Miteigentümer kennen und kann Kontakte zu diesen knüpfen; Leistungen aller Auftragspersonen können überprüft und positiv wie negativ kritisiert werden; er kann sich auch zu intensiver Mitarbeit am Verwaltungsgeschehen zur Verfügung stellen, will er weitere und tiefere Einblicke in das gesamte Verwaltungsgeschehen erhalten (z.B. Übernahme eines Beiratsamtes).

Betrachtet man diese im Kernbereich grundsätzlich unabdingbaren, doch sehr “intimen” Eigentümerrechte, wird auch verständlich, dass die hRM zu Recht von grundsätzlicher **Nichtöffentlichkeit** der Eigentümerversammlung ausgeht. Das ebenfalls grundsätzlich freie Eigentümer-Vertretungsrecht allerdings in Eigentümerversammlungen allzusehr einzuschränken oder gar unter Hinweis auf diesen Nichtöffentlichkeitsgrundsatz das Mitbringen von Begleit- und Beratungspersonen im Regelfall zu untersagen (so **BGH v. 19.01.1993, Az.: V ZB 24/92**), halte ich jedoch nicht für sachgerecht, nötig und überzeugend, selbst wenn der BGH in vorgen. Grundsatzentscheidung einige Ausnahmemöglichkeiten im Einzelfall ebenfalls ausdrücklich angesprochen und eingeräumt hat.

Nach Gesetz und höchststrichterlicher Rechtsprechung steht das **Stimmrecht** i.Ü. dem (im Grundbuch noch oder schon eingetragenen) Eigentümer zu, in faktischer Ersterwerbsgemeinschaft nach Bauträgerteilung gem. **§ 8 WEG** auch schon dem dinglich gesicherten Erwerber (Auflassungsvormerkung) mit Fertigstellung und Übergabe seines Sondereigentums.

Die organisierte Meinungsbildung der Eigentümer zu bestimmten, in Einladungen kurz bezeichneten Themenkomplexen (den Tagesordnungspunkten) muss allerdings früher oder später – schon aus Zeitgründen – in Gestalt von zu formulierenden **Beschlussanträgen** und **Abstimmungen** hierüber ein Ende finden. Die vom Versammlungsleiter jeweils vorzunehmende Stimmenauszählung kann zu einem positiven **Beschluss** “der Gemeinschaft” führen oder aber auch zu einer – mehrheitlichen – Antragsablehnung (kein Beschluss); ein solches Entscheidungsergebnis ist erst einmal von allen Versammlungsbeteiligten als gewollt und (schwebend) gültig zu respektieren, d.h. wertungsfrei und unabhängig von der Qualität der Entscheidung selbst. Das mögliche **Beschlussanfechtungsrecht** (als Minderheiten-Schutzrecht) ergibt sich aus **§ 23 Abs. 4 WEG**.

Nichtige Beschlüsse sind demgegenüber von Anfang an unwirksam, müssen deshalb auch von den Beteiligten nicht beachtet und befolgt werden; ein unbefristet zu Gericht gestellter Nichtigkeits-Feststellungsantrag wäre im Streitfall (Rechtsschutzbedürfnis?) allerdings zulässig. Nichtig sind jegliche “Beschlussentscheidungen”, die gegen zwingendes Gesetz oder allgemeine Grundsätze des Anstands und der guten Sitten (**§ 134 BGB, § 138 BGB**) bzw. gegen allgemein herrschende Rechtsgrundsätze (z.B. unzulässige Rechtsgeschäfte zu Lasten Dritter) verstoßen oder in den Kernbereich dinglich gesicherter Sonderrechte

bzw. die Sondereigentumsstellung der einzelnen Eigentümer eingreifen, mit anderen Worten bei fehlender Kompetenz der Gemeinschaft zu entsprechender Beschlussregelung.

Im WE-Recht musste auch aus praktischer Notwendigkeit heraus das grundsätzliche – allerdings selten erreichbare – Einstimmigkeitsprinzip mehrfach durchbrochen werden, zumal kein Stimmrechtszwang besteht; es gilt das **Mehrheitsprinzip**, “gewissermaßen als Nothelfer aus Gründen der grundsätzlichen Undurchführbarkeit/Unerreichbarkeit ausschließlicher Einstimmigkeit; es ist nicht mit ethischer oder theoretischer Überzeugungskraft zu rechtfertigen, sondern allein durch Zweckmäßigkeitserwägungen”, wie Bärmann seinerzeit schrieb (in PiG 22/86, S. 238). Bereits kraft Gesetzes sind also Mehrheitsbeschlüsse der Eigentümer am Ende eines formalisierten Willensbildungsprozesses vielfach ausreichend, vgl. z.B. **§ 15 Abs. 2 WEG, § 21 Abs. 3 und 5 WEG, § 26 Abs. 1 WEG, § 28 Abs. 5 WEG und § 29 Abs. 1 WEG**. Auch einfache Mehrheitsbeschlüsse gerade zu diesen wichtigen Verwaltungsthemen entfalten die bekannten Wirkungen für Rechtsnachfolger ohne Eintragungsmöglichkeit und -notwendigkeit im Grundbuch (**§ 10 Abs. 3 WEG**) und für Eigentümer, die gegen den Beschluss-Antrag gestimmt oder an einer Beschlussfassung (zu ergänzen: in der Versammlung) nicht mitgewirkt haben (**§ 10 Abs. 4 WEG**).

Die spezifischen und allgemein zu beachtenden **Organisationsregelungen des WEG (§ 23 WEG, § 24 WEG und § 25 WEG)** für die WE-Versammlungen, teils in Form gesetzlich-dispositiver Vorschläge, teils als zwingende Gesetzesdiktate, sollen den ordnungsgemäßen Ablauf der Eigentümerversammlung und einen formalisiert-geordneten Willensbildungsprozess in der Gemeinschaft gewährleisten. Gerade die Wohnungseigentümergeinschaft mit strengeren und längeren personellen und dinglichen Bindungen als die schlichte Bruchteilsgemeinschaft des BGB (denken Sie z.B. an die Unauflösbarkeit nach **§ 11 WEG** oder das mit dem Sondereigentum tatsächlich und rechtlich untrennbar verbundene Miteigentum am gesamten Gemeinschaftseigentum) und auch mit aus der Natur der Sache heraus (Wohnungseigentum als rechtlich verselbständigter, fungibler hoher Eigentums-Sachwert) vielfach ganz anderen Organisationszwängen, als sie sich aus schlichter Mitgliedschaft in Vereinen ergeben, fordert solche **besonderen Formvorschriften** als Voraussetzung jeglicher interner Beschlussfassung; sie stellen sozusagen das Instrumentarium der **Eigentümer-Selbstverwaltung** dar.

Primär steht dem **Verwalter** das Versammlungs-**Einberufungsrecht** zu (**§ 24 Abs. 1 WEG**), unter bestimmten Voraussetzungen auch einem Verwaltungsbeiratsvorsitzenden oder seinem Vertreter (vgl. **§ 24 Abs. 3 WEG**). Gibt es in Gemeinschaften (meist nur interimswise) weder Verwalter noch Beirat, kann ausnahmsweise auch jeder einzelne Eigentümer entweder gerichtlichen Antrag nach **§ 26 Abs. 3 WEG** (auf gerichtliche Notverwalterbestellung) stellen (um Einladungskompetenzen zu legalisieren), hilfsweise gemäß **§ 21 Abs. 3, 4 WEG** u.U. auch auf Ermächtigung, selbst eine Eigentümerversammlung (mit bestimmter Tagesordnung, insbesondere dem Punkt “Verwalterbestellung”) einberufen zu dürfen (vgl. auch Abschn. 5 unten).

Gute **Vorbereitung** und **Leitung** der Eigentümerversammlungen sind **wesentliche Aufgaben** des **Verwalters** im Rahmen seiner pflichtgemäßen rechtlich-organisatorischen Amtstätigkeit. Das gewissenhaft vorbereitete, durchdachte und übersichtlich formulierte Einladungsschreiben stellt (neben der Jahresabrechnung und dem Versammlungsprotokoll) die Visitenkarte eines jeden Verwalters dar; wird

die Versammlung auch fachkundig geführt, dann sollte stets die Gewähr für einen ordnungsgemäßen Verlauf einer Versammlung, auch in einer vielköpfigen Großgemeinschaft, gegeben sein. Von erfahrenen Verwaltern darf in diesem Zusammenhang erwartet werden, dass sie jegliche Versammlungen korrekt vorbereiten, notwendige Berichte, Informationen und entsprechende Empfehlungen geben (vgl. auch Seuß, WE 9/95, 260), unter Hinweis auf die Sach- und Rechtslage zu überzeugen, nicht zu überreden versuchen, in allen Aufgabenbereichen sachlich und fachkundig argumentieren, objektiv, neutral und fair die Versammlung leiten, Solidaritätsgefühl und -verständnis bei Eigentümern wecken, Beschlussanträge und Antragsvarianten klar, bestimmt und auslegungsfrei formulieren (zur Vermeidung möglicher Anfechtungsrisiken) und auch Versammlungsergebnisse (insbesondere Beschlüsse) wahrheitsgemäß und möglichst kurzfristig protokollieren (mit Beweiserheblichkeit aufgrund der Beschlusswirkungen nach **§ 10 Abs. 3 und Abs. 4 WEG**).

Zu Recht hat Seuß auf einer der bekannten Tagungen des ESW Deutschland e.V. "Partner im Gespräch" schon im Oktober 1977 in Fischen bemerkt, dass der Gesetzgeber bewusst die Verantwortung für die Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung (primär) dem Verwalter übertragen habe, weil dieser nach dem Gesetz als Organ der Gemeinschaft zur Objektivität verpflichtet sei und aufgrund seiner Stellung und Erfahrung wissen müsse, wann und wie oft eine Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen und wie sie vorzubereiten sei, nämlich so, dass Aussprache und Beschlüsse materiell und formell richtig gehandhabt werden könnten (Heft 3 der Schriftenreihe des ESW Deutschland, PiG 78 S. 39). Zeigt sich der Verwalter formellen Fragen vor und in der Versammlung gewachsen, führt dies mit Sicherheit zur Stärkung des zwischen Eigentümern und Verwalter unausweichlich notwendigen Vertrauensverhältnisses.

Vgl. zu nachfolgenden Abschnitten auch Deckert, PiG 6/80, 35ff.; Müller, PiG 25/87, 23ff.; Bub, PiG 25/87, 49ff.; Huff, WE 2/88, 51f.; Bosse, WE 2/90, 48; Deckert, WE 7/95, 196; Seuß, WE 9/95, 260.

2 Vorbereitung der Versammlung

(Eigentümerversammlung nachfolgend mit "EV", Tagesordnung bzw. Tagesordnungspunkt nachfolgend mit "TO" bzw. "TOP" abgekürzt)

Die übliche, nach Gesetz einmal im Jahr (Geschäftsjahr) vom Verwalter einzuberufende "**ordentliche**" EV, aber auch etwaige "**außerordentliche**" (zusätzliche) EV'en im Jahr (vgl. auch Abschn. 8 unten) sind rechtzeitig gewissenhaft vorzubereiten, noch bevor das entsprechende Einladungsschreiben formuliert und verteilt wird. Ich denke hier insbesondere an die **Terminplanung**, d.h. eine Terminierung, die es auch möglichst vielen Eigentümern vermutetermaßen und in zumutbarer Weise ermöglicht, persönlich erscheinen zu können; Ferientermine sollten grds. ausgespart bleiben, ebenso Samstage, Sonntage und gesetzliche Feiertage (anders evtl. in Ferienwohnanlagen oder solchen mit überwiegend nicht ortsansässigen Kapitalanlegern als Eigentümern). Ein Versammlungsraum ist rechtzeitig organisatorisch sicherzustellen. Besondere, evtl. als eilbedürftig einzustufende Sach- und Beschlusszwänge können für kurzfristige Terminierung Anlass sein. Gewisse Terminvorgaben können sich auch aus früheren

Eigentümerbeschlussfassungen ergeben. Ansonsten handelt auch hier der Verwalter in pflichtgemäßem eigenem Ermessen, wobei er jedoch in erster Linie die Interessen der Eigentümer, weniger seine persönlichen bzw. firmenspezifischen zu berücksichtigen hat. Üblich sind allerdings rechtzeitige Absprachen insbesondere mit einem existierenden Verwaltungsbeirat.

Da dem Verwalter Entscheidungsnotwendigkeiten bekannt sind (sein müssten), hat er auch eigenverantwortlich den ersten **Entwurf** einer **Einladung** mit **“TOP'en** zu erstellen; auch die TO sollte jedoch im Regelfall mit dem Verwaltungsbeirat abgesprochen werden. Was TOP- und Antragswünsche einzelner Eigentümer betrifft (oft im Laufe des Jahres dem Verwalter mitgeteilt), hat der Verwalter die primäre Entscheidungsbefugnis über etwaige Aufnahme solcher Beschlusspunkte im Ladungsschreiben; mitunter kann auch Ablehnung aus übergeordneten Gemeinschaftsinteressen oder aus rechtlichen Gründen gerechtfertigt sein (vgl. auch Abschn. 7 unten). Müller (PiG 25/87, 34) schreibt insoweit zu Recht: “Sehr selektiv sollte der Verwalter bei Wünschen einzelner Eigentümer vorgehen. Generell kann als allgemeine Faustregel gelten: Wünsche einzelner Wohnungseigentümer sollten nur dann ihren Niederschlag in der TO finden, wenn sich der Verwalter bei Kenntnis des zugrundeliegenden Sachverhalts schon selbst verpflichtet gefühlt hätte, den Gegenstand in die Tagesordnung aufzunehmen.”

Etwaige **Vereinbarungs-Vorgaben** aus Gemeinschaftsordnung oder Verwaltervertrag (meist formalrechtlicher Art) in spezieller Gemeinschaft müssen bei endgültiger Einladungs-Formulierung ebenso berücksichtigt werden wie mögliche bestandskräftige Beschlüsse (oft “Zitter“- bzw. **“Orga-Beschlüsse”**) aus “der Vergangenheit” der betreffenden Gemeinschaft; zu denken ist hier z.B. an Fragen der Beschlussfähigkeit, die sog. Eventualeinberufung, an Stimmrechtsvollmachten usw.; Blanko-**Vollmachtsformulare** sollten i.Ü. jeder Einladung als Anlage beigelegt werden; spezielle Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung sind insoweit zu beachten.

Der Einladung als Anlage beigelegt werden **können** auch **Berichte** des Verwalters und/oder des Beirats über wesentliche Verwaltungs-Ereignisse im abgelaufenen und aktuellen Geschäftsjahr, **Informationen** tatsächlicher und rechtlicher Art (etwa über laufende Instandsetzungsmaßnahmen, über den Stand gerichtlicher Auseinandersetzungen, über behördliche Auflagen, Erläuterungen zu Abrechnungsvorgängen usw.) und zuletzt auch bereits **Beschlussantrags-Vorschläge** zu einzelnen Beschluss-Punkten. Beschlussantrags-Entwürfe sollte i.Ü. ein jeder Verwalter/Versammlungsleiter noch vor dem Versammlungstermin “in Ruhe” im Büro erarbeiten.

Gewissenhafte Vorbereitung einer anstehenden ordentlichen oder außerordentlichen Versammlung unter Berücksichtigung formeller Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung oder etwaiger früherer Beschlüsse ist der beste Garant für einen korrekten und zeitlich gestrafften Ablauf der Versammlung selbst, was im Interesse aller Eigentümer und auch eines jeden Verwalters liegen dürfte (müsste).

3 Ort der Versammlung; Nichtöffentlichkeit

Als Versammlungs-Örtlichkeit empfiehlt sich i.d.R. der **Ort der Wohnanlage** (bzw. örtliche Nähe zur Anlage); auf den Firmensitz des Verwalters kommt es grds. nicht an; dies gilt üblicherweise auch in Großwohnanlagen mit vielen Kapitalanleger-Eigentümern, die meist weit entfernt von der Anlage wohnen, ebenso in Ferienwohnungs-Objekten. Gesetzliche Bestimmungen über den Versammlungsort existieren allerdings nicht; somit besteht auch kein Zwang, die EV stets in der politischen Gemeinde stattfinden zu lassen, in der die Wohnanlage gelegen ist (so auch **OLG Frankfurt v. 20.06.1984, Az.: 20 W 602/83**, OLGZ 84, 333). Gemeinschaften können auch mehrheitlich über Ort und Zeitpunkt Beschluss fassen, wenn wechselnde Orte erwünscht werden (z.B. in vermieteten Kapitalanleger- und Bauherrenmodell-Anlagen), um Teilnahme- und Reiseerleichterungen im Wechsel für jeweilige Eigentümergruppen zu schaffen. Am Belegenheitsort mit räumlichem Bezug zur Anlage lassen sich Beschlussfragen i.d.R. am schnellsten, anschaulichsten und wirtschaftlichsten (u.U. auch mit der Möglichkeit vorheriger oder nachträglicher Besichtigungen vor Ort) klären. Allgemein ist vom Grundsatz auszugehen, dass Eigentümern Teilnahme-Möglichkeiten nicht allzusehr (unzumutbar) erschwert werden (ansonsten Beschlussanfechtungsrisiko!).

Was die **Tagungsstätte** selbst betrifft, sind je nach Größe der Gemeinschaften und erwarteter Teilnehmerzahl eigene Räumlichkeiten meist in Gaststätten, Restaurants, Hotels, gemeindlichen oder kirchlichen Sälen zu buchen bzw. (pauschal oder über Verzehrgarantie) anzumieten. Da **Nichtöffentlichkeit** einer jeden EV sicherzustellen ist, muss darauf geachtet werden, dass es sich insoweit um eigene, separate Räume (Nebenräume) handelt, also nicht etwa andere Gäste/Besucher mithören oder den Versamlungsverlauf stören können. In kleineren Gemeinschaften können Versamlungen mitunter auch im Verwalterbüro stattfinden, was vorteilhaft ist, wenn im Zuge von Diskussionen spontan Einblick in Verwaltungsakten genommen werden muss. In Eigentümer-Wohnungen sollten aus Neutralitätsgründen nur ausnahmsweise EV'en stattfinden (nur in absolut erwartetermaßen harmonisch ("familiär") verlaufenden Versamlungen von Kleingemeinschaften). Auch in dieser Frage ist generell auf den Zumutbarkeitsgrundsatz aus Sicht der Eigentümer abzustellen (ausreichende Raumgröße, gute Akustik, Ausstattung usw.), da andernfalls Beschlussanfechtungsrisiko besteht.

Aus der Rechtsprechung (auszugsweise):

- Kein Zwang, stets EV'en in der politischen Gemeinde der Wohnanlage durchzuführen; unzumutbare Erschwernisse sind jedoch zu vermeiden.
(**OLG Frankfurt v. 20.06.1984, Az.: 20 W 602/83**, OLGZ 84, 333).
- Auch in Kapitalanleger-Gemeinschaften mit entfernt gelegenen Wohnsitzen der Eigentümer kann es dem Gebot von Treu und Glauben entsprechen, die EV im näheren Umkreis der Anlage abzuhalten; ein hiervon abweichender Mehrheitsbeschluss ist anfechtbar und nach **§ 242 BGB** für ungültig zu erklären.
(OLG Köln v. 18.09.1989, DWE 4/89, 168 und 1/90, 30; vgl. auch OLG Köln v. 12.09.1990, NJW-RR 12/91, 725).
- Ein Mehrheitsbeschluss der Eigentümer ist anfechtbar, wenn die EV in einer Gaststätte nicht in einem besonderen, abgetrennten Raum stattgefunden hat.
(OLG Hamm v. 13.10.1989, MDR 90, 343 = WE 90, 97).
- Auch die Wahl eines Versamlungsorts, die den Eigentümern die Teilnahme an der EV unzumutbar macht oder in nicht hinnehmbarer Weise erschwert,

begründet nur die Anfechtbarkeit, nicht aber die Nichtigkeit der dort gefassten Beschlüsse.

(BayObLG v. 13.06.1990, Az.: 2 Z 25/90, S. 15 der Gründe).

- Die EV ist nichtöffentlich; findet sie in einem offenen Gaststättenraum (mit Anwesenheit weiterer Gäste) statt, ist der Nichtöffentlichkeitsgrundsatz verletzt. Nicht gewährleistete Nichtöffentlichkeit stellt einen Beschlussanfechtungsgrund dar.

(**OLG Frankfurt v. 07.04.1995, Az.: 20 W 16/95**, NJW 95, 3395).

- EV durfte zunächst in einem Gastraum (ohne fremde Gäste) stattfinden, danach im Vorgarten des Restaurants "Amore" nahe einer Hauptstraße; der Nichtöffentlichkeitsgrundsatz sei hier nicht verletzt worden; von feststehender Kausalität der im Anfechtungsverfahren gerügten formellen Mängel sei vorliegend ebenfalls nicht auszugehen gewesen (keine entscheidende Auswirkung auf die gefassten Beschlüsse).

(**KG Berlin v. 30.04.1997, Az.: 24 W 5809/96**).

4 Zeitpunkt der Versammlung (nicht zur "Unzeit")

Der jeweilige Versammlungszeitpunkt sollte zumindest zwischen Verwalter und Verwaltungsbeirat rechtzeitig abgestimmt und einvernehmlich festgelegt werden. Der Verwalter wird sich auch berechtigten Wünschen der Eigentümer – u.U. über entsprechende Mehrheitsbeschlussfassung in der vorausgegangenen Versammlung – nicht verschließen.

Das Gesetz geht in **§ 24 Abs. 1 WEG** von einer "mindestens einmaligen Versammlung im Jahr" aus, also einer "**ordentlichen Jahresversammlung**". Wenn auch diese Regelung von hRM als abdingbar bezeichnet wird, sollte von jährlichen Versammlungen auch über gesonderte Vereinbarung nicht abgewichen werden; der **Jahresturnus** trägt berechtigten Bedürfnissen auf Eigentümer- und auch Verwalterseite absolut Rechnung (insbesondere Jahresabrechnungs- und Wirtschaftsplan-Beschlussgenehmigungs-Erfordernis usw.). Hiervon abweichende Vereinbarungen sollten m.E. bei Streitentscheidungserheblichkeit im Einzelfall einer Gültigkeits-Inhaltskontrolle seitens der Gerichte nach Grundsätzen von Treu und Glauben nicht standhalten. Vgl. auch Abschn. 8 unten zur ordentlichen und insbesondere zur außerordentlichen Versammlung.

Eine zur **Unzeit** einberufene Versammlung entspricht sicher nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und kann zu (unnötigen) Beschlussanfechtungen führen.

Die ordentliche Jahresversammlung sollte möglichst in der **ersten Jahreshälfte** des Folge-Geschäftsjahres abgehalten werden (so auch die Forderung nach hRM). Zu denken ist nämlich auch an die Eigentums-Vermieter, die mit ihren Mietern meist kurzfristig Nebenkosten abzurechnen haben und an rascher Genehmigungsbeschlussfassung einer Jahresabrechnung über das abgelaufene Geschäftsjahr interessiert sind. Eilbedürftigkeit kann sich auch für Eigentümer ergeben, die an ihrer Einkommensteuererklärung arbeiten. Auch eine Erstversammlung in einer neuerstellten Anlage (zur Regelung der vielschichtigen gemeinsamen Verwaltungsbelange) sollte nicht allzu lange hinausgeschoben

werden. Um möglichst vielen interessierten Eigentümern die Teilnahme an Versammlungen zu ermöglichen, sollten übliche Urlaubs- und Ferienzeiten (nicht zuletzt u.U. auch Fernsehprogramme!) bei der Terminfestlegung berücksichtigt werden. In Wohnanlagen in Fremdenverkehrsorten bieten demgegenüber wieder Termine in der Urlaubszeit die beste Gewähr für ein zahlreiches Erscheinen der Eigentümer.

Auch die festzulegende **Uhrzeit** für den Beginn der Versammlung hat sich an den mehrheitlichen Bedürfnissen einer Gemeinschaft zu orientieren; allen evtl. Einzelwünschen kann hier verständlicherweise nicht Rechnung getragen werden. Zu berücksichtigen sind üblicherweise dienstfreie Stunden und evtl. Anreisezeiten, aber auch die Größe der Gemeinschaft und auch Umfang und Problematik der abzuhandelnden Beschlusspunkte. Üblich sind heute Versammlungsbeginne werktags in der Zeit zwischen 16 und 18 Uhr, was den Interessen der Eigentümer und auch des Verwalters am ehesten entsprechen dürfte (vgl. auch Bosse, WE 2/90, 48). Ein routinierter Verwalter weiß auch, dass die Konzentrationsfähigkeit der Beteiligten in einer Versammlung gegen 22 Uhr rapide abnimmt, so dass nach dieser Zeit möglichst keine wichtigen Beschlüsse mehr gefasst werden sollten (ggf. Abbruch über Geschäftsordnungsbeschluss und Fortsetzung über neuerliche Ladung 2 bis 3 Wochen später unter Wahrung erneuter Ladungsfrist).

Versammlungen an Sonn- und Feiertagen (insbesondere an Vormittagen) sollten die Ausnahme bleiben.

Aus der Rechtsprechung (auszugsweise):

- I Eine auf 10 Uhr vormittags eines Werktages terminierte Versammlung (es handelte sich um eine kurzfristig erforderlich gewordene Wiederholungsversammlung eines in dieser Zeit an Abenden total "ausgebuchten" Verwalters, die überraschenderweise voll beschlussfähig (!) war) hielt das **OLG Frankfurt (v. 09.08.1982, Az.: 20 W 493/82, NJW 83, 398)** für unzulässig; die Wahl eines solchen ungewöhnlichen Zeitpunkts könne einen Einberufungsfehler darstellen und zur Anfechtung sowie zur Nichtigkeit (hierzu m.E. allerdings nicht!) gefasster Beschlüsse führen. Es liege nicht im nicht nachprüfbar Ermessen eines Verwalters, zu welcher Zeit er eine Eigentümerversammlung einberufe.
- I Die Einberufung einer Versammlung auf einen Sonntag, 11 Uhr, liegt noch im Rahmen des Verkehrsüblichen und Zumutbaren, wenn dies im übrigen unter Abwägung der Belange sämtlicher Eigentümer gerechtfertigt erscheint.
(OLG Stuttgart v. 18.12.1985, WMR 9/86, 292, NJW-RR 86, 315).
- I Die Einberufung auf Karfreitag-Nachmittag (hier: 16 Uhr) ist zulässig, weil die Teilnahme an der Versammlung ohne unzumutbare Beeinträchtigung ermöglicht wird.
(OLG Schleswig v. 06.04.1987, WE 2/88, 59, NJW-RR 87, 1362).
- I Über den Wunsch einzelner Eigentümer, den Sonntagvormittag bis 11 Uhr von Versammlungen freizuhalten, darf grds. nicht hinweggegangen werden.
(BayObLG v. 25.06.1987, Az.: BReg 2 Z 68/86, MDR 11/87, 937 = NJW-RR 87, 1362; vgl. auch OLG Stuttgart, NJW-RR 86, 315).

- I An einem Samstag (nach einem gesetzlichen Feiertag) ab 20 Uhr kann durchaus im Einzelfall eine EV einer Ferienwohnanlage stattfinden.
(OLG Zweibrücken v. 29.11.1993, Az.: 3 W 133/93).
- I Trotz entsprechend in der GO vereinbarter Möglichkeit und trotz jahrelang unbeanstandeter gleicher Praxis, erachtete das AG eine neuerlich für werktags 15 Uhr eingeladene EV als “zur Unzeit geladen” und erklärte auf Anfechtung eines Eigentümers hin alle dort gefassten Beschlüsse für ungültig.
(AG Ettlingen v. 16.10.1997, Az.: 1 UR II 17/97– noch nicht rechtskräftig –).

5 Einberufungskompetenzen, Schriftform der Einladung, Ladungsadressaten

Primär steht dem **Verwalter** das **Einberufungsrecht** zu (§ 24 Abs. 1 WEG), sekundär auch einem **Verwaltungsbeiratsvorsitzenden** (oder seinem Vertreter) unter den in § 24 Abs. 3 WEG genannten Voraussetzungen (wenn ein Verwalter fehlt oder er sich pflichtwidrig weigert, die Versammlung einzuberufen), vgl. hierzu auch Abschn. 8 unten. Zwang zur Einberufung der EV besteht i.Ü. kraft Gesetzes für den Verwalter dann, wenn sich eine entsprechende Pflicht aus getroffener Vereinbarung ergeben sollte oder wenn eine Einberufung schriftlich (d.h. unterschrieben) unter Angabe des Zwecks und der Gründe von **mehr** als einem **Viertel der Wohnungseigentümer** (somit also berechnet nach Kopfzahl) verlangt wird (sog. **Minderheitenquorums-Recht** der Eigentümer nach § 24 Abs. 2 WEG); die hRM betrachtet die Regelungen des § 24 WEG überwiegend allerdings als abdingbar (durch Vereinbarung; damit besteht aber auch “Zitterbeschlussmöglichkeit” bei Abweichung von diesen gesetzlichen Regelungen); ich selbst halte zumindest § 24 Abs. 2 WEG (Quorumsrecht nach Köpfen) für gesetzlich zwingend, also nicht erschwerend oder erleichternd abänderbar, ebenso i.Ü. die grundsätzliche Protokollierungspflicht von EV-Beschlüssen nach § 24 Abs. 6, Satz 1 WEG (aus Beweisgründen).

Das **Quorum** kann zwar die Einberufung der a.o. Versammlung fordern, allerdings nicht zu einem ganz bestimmten Termin (Tag, Uhrzeit); ein **gewisser Ermessensspielraum** muss hier einem Verwalter noch verbleiben (m.E. u.U. auch 6 bis 10 Tage später als gefordert, je nach Dringlichkeit); ungebührliche und grundlose Verzögerung in Verletzung von Eigentümerinteressen kann jedoch im Einzelfall zu einem berechtigten Schuldvorwurf i.S. des § 24 Abs. 3 WEG (“pflichtwidrige Weigerung”) führen und nachfolgender Einberufungsberechtigung des Beirats oder gerichtlicher Antragstellung durch Quorumseigentümer (mit der Möglichkeit des Erlasses einer entsprechenden einstweiligen Anordnung durch das Gericht nach § 44 Abs. 3 WEG). Nach Prüfung und Feststellung der formellen Quorums-Berechtigungen (der erforderlichen Anzahl von Eigentümer- Unterschriften) muss also der Verwalter ohne weitergehenden eigenen Ermessensspielraum die geforderte (meist a.o.) EV ohne Wenn und Aber in etwa zum genannten Termin einberufen (vgl. z.B. **KG Berlin v. 19.04.1990, Az.: 24 W 4658/89**; vgl. auch **AG Karlsruhe-Durlach v. 23.02.1995, Az.: UR II 55/94**).

Zur Forderung der Aufnahme einzelner TOP'e in das Ladungsschreiben einer anstehenden EV durch einzelne Eigentümer vgl. unten Abschn. 7.

Im **Ausnahmefall** könnte m.E. auch ein gerichtlicher Antrag nur eines **Eigentümers** auf (i.d.R. eigene) Ermächtigung zur Einberufung einer (meist außerordentlichen) EV erfolgreich durch Gerichtsbeschluss entschieden werden; die Anspruchsberechtigung ergibt sich aus **§ 21 Abs. 4 WEG**; das Gericht muss auch hier vom dringenden Bedürfnis der Durchführung einer EV (mit entsprechenden Beschlussfassungsnotwendigkeiten) in objektiver Wertung überzeugt werden; vorzutragen und zu beweisen wären hier auch bisher **ergebnislos** verlaufene **Versuche**, Dritte zur Einberufung zu bewegen bzw. das Eigentümer-Quorum zu erhalten; m.E. besteht also auch dieses zusätzliche Minderheitenschutzrecht, das nicht stets vom vorrangigen **§ 24 Abs. 2 WEG** verdrängt wird. Sehr häufig kam es in der Vergangenheit z.B. zu **§ 26 Abs. 3 WEG** (Notverwalterbestellung durch das Gericht) statt gerichtlicher Einsetzung eines Notverwalters zu einer solchen – oft auch hilfsweise beantragten – Einberufungsermächtigungsentscheidung (mit den TOP'en "Verwalterbestellung" und "Vertragsabschluss") durch Gerichtsbeschluss.

Die grundsätzliche Kompetenz des Verwalters zur Einladung entfällt auch nicht allein schon dann, wenn seine Amtszeit (von allen Beteiligten evtl. bisher unbemerkt) zum Einladungszeitpunkt bereits abgelaufen sein sollte, er insoweit in dieser Zeit als sog. **Schein- oder Pseudo-Verwalter** (Geschäftsführer ohne Auftrag) anzusehen ist; in einer solchermaßen von einer sozusagen nichtlegitimierten Person eingeladenen Versammlung können damit auch wirksam Beschlüsse gefasst werden (allerdings behaftet mit einem Anfechtungsrisiko), d.h. sog. Zitterbeschlüsse (vgl. BayObLG v. 14.03.1991, Az.: BReg 2 Z 139/90, NJW-RR 91, 531; BayObLG v. 02.04.1992, WM 6/92, 331; **OLG Hamm v. 13.01.1992, Az.: 15 W 13/91**; **BayObLG v. 11.02.1994, Az.: 2 Z BR 6/94**); auch bei einem solchen Formfehler kann es auf Kausalitätserwägungen ankommen. Zur Einladung vorerst einmal legitimiert bleibt auch ein Verwalter, dessen **Bestellungs-** (bzw. Wiederbestellungs-)Beschluss form- und fristgerecht **angefochten** ist und zwar bis zu etwaiger rechtskräftiger Ungültigerklärung eines solchen Beschlusses (vgl. auch BayObLG v. 13.09.1990, Az.: BReg 2 Z 100/90; BayObLG v. 24.10.1991, Az.: BReg 2 Z 121/91).

Abgesehen von den angesprochenen Ausnahmefällen der Einladung (Quorumsverlangen, über Gericht erzwingbare Einberufung) kann grundsätzlich **kein einzelner Eigentümer** und auch **kein fremder Dritter** (etwa ein Mieter, der Hausmeister, der Anwalt eines Eigentümers usw.) eine EV einberufen. Wird allerdings durch eine solchermaßen nicht legitimierte (unbefugte) Person die gesamte Gemeinschaft tatsächlich geladen (also etwa durch den Schein-/Pseudo-Verwalter, durch den Beiratsvorsitzenden ohne Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen nach **§ 24 Abs. 3 WEG** hierzu, durch einen einzelnen Eigentümer ohne gerichtliche Ermächtigung oder m.E. auch durch einen fremden Dritten – insoweit strit-tig –) und findet die EV auch statt, sind m.E. in allen diesen Fällen von der hierzu kompetenten Versammlung gefasste Beschlüsse "nur" **formmangelhaft** (Einladungsfehler!) und damit allein (im Regelfall erfolgreich) **anfechtbar**, jedoch **nicht** aus diesem Grund **nichtig** (also Zitterbeschlussfassungs-Möglichkeit); hat die Gemeinschaft als Entscheidungsträger mindestens mehrheitlich entschieden, verstoßen diese Beschlüsse m.E. insoweit nicht gegen zwingendes Gesetz oder gegen den Grundsatz von Anstand und guten Sitten; fehlende Beschlusskompetenz kann insoweit ebenfalls nicht angenommen werden, ebenso erkenne ich keinen Eingriff in den sog. Kernbereich der WE-Rechte. In der Fachliteratur wird

demgegenüber vereinzelt allerdings auch unter Hinweis auf Rechtssicherheitsgründe die Auffassung vertreten, dass überhaupt nicht von einer Versammlung im wohnungseigentumsrechtlichen Sinne gesprochen werden könne, wenn ein fremder Dritter zur "EV" eingeladen haben sollte; daraus folge, dass gar nicht von WE-Beschlüssen in einer solchen Versammlung gesprochen werden könne (Nullum, Nihil), zumindest von von Anfang an nichtigen Beschlüssen, vgl. z.B. Seuß in WE 9/95, 260, 263. Verkannt wird m.E. von dieser Mindermeinung der Unterschied zwischen einer "geladenen" EV (Ladung an alle Eigentümer) oder "der Ladung" einer nur bestimmten "Sympathisanten"-Eigentümergruppe zu einer mehr oder weniger informellen Zusammenkunft ("Scheinversammlung", vgl. auch schon **OLG Celle v. 03.03.1983, Az.: 4 W 24/83**); nur im zweiten Fall kann m.E. nicht von einer EV gesprochen werden (keine Beschlusskompetenz nur einer Eigentümergruppe!) und damit auch nicht von Beschlüssen im wohnungseigentumsrechtlichen Sinne. Das BayObLG hat die strittige Frage der Beschluss-Nichtigkeit oder nur – Anfechtbarkeit bisher unentschieden gelassen (**BayObLG v. 10.02.1994, Az.: 2 Z BR 106/93**).

Alleinige **Gruppenentscheidungsbefugnisse** können sich demgegenüber dann allerdings wieder als zulässig erweisen, wenn hier zu bestimmten Verwaltungsthemen ausdrückliche spezielle Vereinbarungen in der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung getroffen sein sollten (nicht selten in sog. **Mehrhausanlagen**, vgl. z.B. BayObLG v. 25.07.1984, Az.: BReg 2 Z 57/84).

Benachbart gelegene eigenständige Gemeinschaften sind selbst bei gleicher Verwaltung und Versorgungs-Überschneidungen getrennt zu laden; notwendig sind auch jeweils zeitlich und räumlich getrennte Eigentümergebäudeversammlungen (ansonsten Verletzung des Nichtöffentlichkeitsgrundsatzes!), vgl. z.B. **AG München v. 12.11.1986, Az.: UR II 660/86**.

Die Einberufung hat grds. **schriftlich** zu erfolgen (vgl. **§ 24 Abs. 4, Satz 1 WEG**); ist von gesetzlich geregelter Schriftform – wie auch hier – auszugehen, gilt wohl auch (der oft übersehene) **§ 126 Abs. 1 BGB**, der besagt, dass eine (solche) Urkunde vom verantwortlichen Aussteller **eigenhändig** durch Namensunterschrift oder mittels notariell beglaubigten Handzeichens **unterzeichnet** werden muss (vgl. auch BayObLG, WE 91, 297, 298; Weitnauer/Lüke, § 24 Rn. 6; Pal./Bassenge, **§ 24 WEG** Rn. 8 und zuletzt **OLG Schleswig v. 04.12.1996, Az.: 2 W 85/96, Az.: 2 W 85/96**); gleichgültig ist zwar die Schriftart (stenographische Unterschrift genügt), "Unterzeichnungen" allein durch **Stempel, Maschinenschrift, Faksimile** oder sonstige mechanische Hilfsmittel sollen allerdings grds. **unzulässig** sein, ebenso Telegramm-Aufgaben oder Telefax-Kopien (so Palandt/Heinrichs, 54. Aufl., § 126 Rn. 5, 7ff.). In heutiger Verwalterpraxis (mit maschinellen Ladungs-Ausdrucken) wird allerdings sehr häufig gegen diese Formvorschrift verstoßen, zumal sich der Aussteller (Absender) einer Einladung i.d.R. unschwer aus dem Briefkopf mit Firmenbezeichnung des Verwalters erkennen lässt; statt persönlich-eigenhändiger Unterschrift des Verwalters (Inhabers, Geschäftsführers) kann i.Ü. auch ein (firmenintern) bevollmächtigter Vertreter mit "i.V."-Vermerk eigenhändig unterzeichnen; angezweifelt oder gar bestritten wird eine solche Vollmacht i.d.R. in heutiger Praxis nicht, so dass auch spezieller (unterschriftlicher) Vollmachtsnachweis üblicherweise entbehrlich sein sollte. Es genügt also nach derzeit wohl hM grds. nicht, wenn ein Verwalter lediglich ein Einladungsoriginal persönlich unterzeichnet, dieses Schreiben in die Verwaltungsakten nimmt und den Eigentümern nur Kopien in die Briefkästen wirft oder an diese postalisch verschickt; aus der Sicht der Eigentümer handelt es sich auch bei Einladungsschreiben um empfangsbedürftige

Willenserklärungen an jeden einzelnen Eigentümer, die damit auch jeweils persönlich und urschriftlich unterzeichnet sein müssten. Selbst im Zuge eines Beschlussanfechtungsverfahrens dürften diese Formfragen allerdings nur selten entscheidungserheblich sein/werden, insbesondere im Hinblick auf i.d.R. zu **verneinende Kausalität** für eine Beschlussungültigkeit allein aus diesen Gründen (vgl. hierzu auch Abschn. 10 unten). Kritisiert wurde die hM (und insbesondere die vorerwähnte Entscheidung des OLG Schleswig v. 04.12.1996) jüngst von Röll in DWE 4/97, 137 und von Buß in WE 2/98, 42; vgl. auch Riecke, MDR 97, 823.

Im **Einberufungsschreiben** sind **inhaltlich** mindestens nach der vollständigen Absenderangabe die jeweiligen Eigentümer mit Namen und Anschrift (Adressaten) zu benennen, ebenso dann Ort, Tag, Uhrzeit der EV der bestimmten Gemeinschaft mit Straßenbezeichnung, die TO (mit den einzelnen Beschlusspunkten im Kurzbescrieb), ggf. auch etwaige Hinweise zur Eventualeinberufung – soweit vereinbart oder in der Vergangenheit bestandskräftig beschlossen – und i.d.R. abschließend Erläuterungen zu Stimmrechtsvollmachten zu geben; ein entsprechendes Blanko-Vollmachtsformular (unter Berücksichtigung evtl. getroffener einschränkender Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung) sollte der Einladung stets beigelegt werden.

Zu laden ist grds. der im Grundbuch zum Einladungszeitpunkt bekanntermaßen eingetragene **Eigentümer** (nach letztem Kenntnisstand des Einladenden). In faktischer Gemeinschaft sind neben dem noch im Grundbuch eingetragenen Alleineigentümer (Bauträgerverkäufer) mit noch nicht fertiggestelltem und damit noch nicht übergebenem Sondereigentum auch alle **werdenden** (faktischen) **Eigentümer** (d.h. Besitzer von Sondereigentum nach erfolgter Übergabe/Abnahme des Sondereigentums und vorausgegangenem notariellen Erwerb und eingetragener Auflassungsvormerkung, vgl. oben Abschn. 2).

Steht Sondereigentum kraft grundbuchmäßiger Eintragung (bzw. erwerbsvertraglicher Regelung in faktischer Gemeinschaft) im Eigentum einer **Personenmehrheit** (z.B. in Bruchteilsgemeinschaft eines Ehepaares zu je 1/2 Anteilen oder z.B. dreier Kinder zu je 1/3 Bruchteilen), so sind grds. auch alle Teilhaber (Bruchteilseigner) zu laden, sofern (noch) kein bevollmächtigter **Zustellvertreter** benannt/bestellt wurde (oft besteht hier die vereinbarte Verpflichtung, einen Zustellungsvertreter mitzuteilen). Bei Eigentümern in anderen Gesellschaftsformen kraft Grundbuch-Eintragung sollte an die gesetzlichen Vertreter solcher Gesellschaften (Geschäftsführer, Vorstand) – soweit bekannt – wirksam zugestellt werden. Bei häufigem Ehegatten-Eigentum (in Bruchteilsgemeinschaft) ist die Ladung an beide Eheleute unter bekannter Anschrift zu adressieren; werden getrennte Wohnsitze mitgeteilt, muss aber auch hier getrennt („doppelt“) an beide Miteigentümerseiten geladen werden.

Wird nach Ladungsabsendung (jedoch noch vor dem Versammlungstermin) ein **Eigentumswechsel** bekannt, sollte die Ladung auch unverzüglich an einen bekannt gewordenen Rechtsnachfolger abgeschickt (nachgereicht) werden. Letztendlich ist stets derjenige zu laden, der in der Versammlung auch als stimmberechtigt anzusehen ist; stimmberechtigt ist nur der aktuelle Eigentümer (mit Vertretungsmöglichkeit nach Gesetz oder Vereinbarung).

Die Ladung ist an Eigentümer unter der dem Verwalter/Einladenden zuletzt bekannten (bisher benannten) **Anschrift** zu richten. Einem Verwalter bisher nicht mitgeteilte Wohnsitzwechsel können diesem bei Rücklauf eines Ladungsschreibens („unzustellbar“, „unbekannt verzogen“) m.E. nicht als Formfehler angelastet werden.

In manchen Gemeinschaftsordnungen findet sich auch noch die allerdings bzgl. der Gültigkeit offensichtlich höchst umstrittene Vereinbarung, dass eine Ladung dann als zugegangen gilt (**Zugangs-Fiktion**), wenn sie der Verwalter an die ihm vom Eigentümer zuletzt benannte und damit bekannte Anschrift geschickt hat (Ungültigerklärung einer solchen Vereinbarung allerdings nach LG Magdeburg v. 22.07.1996, Az.: 3 T 117/96; Ungültigkeit entsprechender Klausel in einem Verwaltervertrag – Verstoß gegen AGBG – bereits BayObLG, WE 91/295).

Ladungen werden heute üblicherweise postalisch über **einfachen Brief** an die Eigentümer verschickt, mitunter auch durch Boten/Dritte in die Briefkästen derjenigen Eigentümer geworfen, die bekanntermaßen in der betreffenden Wohnanlage selbst wohnen. Korrektheit der Absendung einer Einladung an **alle** Eigentümer sollte zumindest über Eintrag in ein Postausgangsbuch im Verwalterbüro sichergestellt werden. Einschreib-Briefe mit entsprechenden Porto-Mehrkosten sind grds. nicht gefordert, zumal auch Einschreib-Quittungen nur einen Absende- jedoch keinen Zugangs-Nachweis erbringen. Auch die neuen “Einwurf”- und “Übergabe”-Einschreiben sind grds. nicht gefordert. Selbst ein postalischer Rückschein muss im Streitfall nicht stets zu einem schlüssigen Zustellnachweis führen (wenn Empfang bzw. Unterschrift verweigert oder gar behauptet wird, das besagte Einladungsschreiben habe sich nicht im betreffenden Briefumschlag befunden). Muss absolut sicherer Zustellnachweis im Einzelfall geführt werden (Verwaltern sind insoweit “schwierige” Eigentümer meist bereits bekannt), hilft nur “Botenzustellung”, d.h. Aushändigung des bestimmten Ladungsschreibens an eine Botenperson und Transport sowie Einwurf dieses Schreibens durch den Boten (als Zeugen) in den betreffenden namentlich gekennzeichneten Briefkasten der Empfängerperson (vgl. auch heutiges “Einwurf- oder Übergabe-Einschreiben”).

In alten Gemeinschaftsordnungen liest man vereinzelt noch vereinbarte Ladung “mittels Einschreibbrief”; m.E. hält eine solche Regelung heute einer Inhaltskontrolle nach **§ 242 BGB** (Treu und Glauben) nicht mehr stand; wird überdies jahrelang eine solche unnötige und strenge “Formvorschrift in betreffender Gemeinschaft – ohne bisherige Beanstandung – missachtet und einfacher (postalischer “Normalbrief”) gehandhabt, sollten sich (speziell neue) Eigentümer auch nicht erneut auf eine solche “überalterte” Vereinbarung berufen oder gar etwaige Beschlussanfechtungen (auch) auf einen solchen “**Ladungsmangel**” stützen. Erscheint ohnehin ein solchermaßen rügiger Eigentümer in der (ihm bekanntgewordenen) Versammlung, muss m.E. auch von seinem “stillschweigenden Verzicht” auf Geltendmachung dieses Formfehlers ausgegangen werden, ebenso von fehlendem prozessualen Rechtsschutzbedürfnis; er hat dann wohl auf irgendeine Weise rechtzeitig Kenntnis vom Versammlungstermin erhalten!

Sicher kann auch vereinzelt einmal neben einem noch selteneren Verlust eines Briefs auf dem Postwege der Fall eintreten, dass ein Verwalter **versehentlich** einem bestimmten Eigentümer keine Ladung zukommen lässt und dieser “unwissende” Eigentümer dann nicht zum Versammlungstermin erscheint. Hier besteht für diesen Eigentümer dann tatsächlich Beschlussanfechtungsmöglichkeit ab Kenntnis von gefassten Beschlüssen, evtl. auch nach Ablauf der einmaligen Anfechtungsfrist über begründeten **Wiedereinsetzungsantrag** (innerhalb von 2 Wochen ab Kenntnis zu stellen!) und gleichzeitig nachgeholter Beschlussanfechtung. Auch insoweit werden jedoch im Verfahren bei solchermaßen beantragter Beschlussungültigkeit “strenge” **Kausalitätserwägungen** angestellt, wenn Anfechtungen allein auf einen solchen **Formfehler** gestützt werden (vgl. hierzu Abschn. 10 unten).

Zu laden sind i.Ü. **alle** “aktuellen” Eigentümer, die grds. ein Stimmrecht besitzen, also auch solche, die in der Versammlung selbst von bestimmten Abstimmungsrechten ausgeschlossen sein sollten.

Im Falle eines eröffneten **Konkursverfahrens** über das Vermögen eines Eigentümers oder unter **Zwangsverwaltungs**-Beschlagnahme stehenden Wohnungseigentums ist auf jeden Fall (ggf. auch, strittig) der Konkurs- bzw. Zwangsverwalter zu laden und insoweit auf Abstimmungsberechtigungen (ebenfalls vereinzelt bestritten) abzustellen; fehlende uneingeschränkte Verfügungsberechtigung über das Eigentum dürfte auch zu einem Stimmrechtsentzug des betreffenden Eigentümers führen, der dann nicht (zusätzlich) geladen werden müsste; Konkurs- und Zwangsverwalter sind jeweils **Partei kraft Amtes** und nehmen sozusagen die Position des Eigentümers/Schuldners mit allen Rechten und Pflichten ein. Stehen nur einzelne Wohnungen eines Eigentümers unter Zwangsverwaltung (andere nicht) und gilt in der Gemeinschaft das gesetzlich geregelte Abstimmungs-Kopfprinzip, bleibt auch dieser Eigentümer grds. (mit)stimmberechtigt und muss damit (auch) geladen werden; bei konkreten Abstimmungen muss dann wohl auch hier **§ 25 Abs. 2, Satz 2 WEG** analog gelten (ebenso KG Berlin v. 12.07.1989, WE 6/89, 207).

Ist allerdings über ein Raumeigentum **Zwangsversteigerung** angeordnet, bleibt bekanntlich das Stimmrecht noch beim Schuldner bis zu etwaigem Eigentumswechsel kraft Zuschlag, was dann auch gleichermaßen bedeutet, dass er nach wie vor in seiner Eigentumszeit zu EV'en zu laden ist.

Nur **dinglich Berechtigte** am Wohnungseigentum als außenstehende Dritte ohne Wohnungsbesitzrechte besitzen grds. kein Stimmrecht und sind damit auch nicht zu EV'en zu laden; dazu gehören Hypotheken- und Grundschuld-Gläubiger sowie Grundstückseigentümer mit Erbbaurechtsbelastung und nachfolgend begründeten Wohnungserbbaurechten. Bei **Nießbrauchs-** (§§ 1030ff. **BGB**) oder **Dauerwohnrechts-** (§§ 31ff. **WEG** oder § 1093 **BGB**) Bestellungen mit noch umstrittenen Fragen der Stimmrechtszuweisung (allein beim Nutzungsberechtigten, bei beiden, unterschiedlich nach jeweiliger Beschlussthematik, ausschließlich beim Eigentümer?) sollten m.E. stets beide (Eigentümer und Nutzer) förmlich geladen werden (ebenso auch KG Berlin v. 01.04.1987, DWE 4/87, 134). Bei Abstimmungen und Teilnahme beider würde ich auch nicht nach Abstimmungsthemen differenzieren, sondern ebenfalls **§ 25 Abs. 2, Satz 2 WEG** anwenden; erscheint von beiden geladenen Personen nur einer, könnte auch von stillschweigender Auftrags- bzw. Vollmachtsberechtigung ausgegangen werden (ähnlich wie bei Eheleuten als Wohnungseigentümern und Erscheinen nur eines Ehepartners); man könnte auch von einem “Subsidiär”-Stimmrecht des Eigentümers ausgehen (vgl. OLG Hamburg v. 10.09.1987, WE 3/88, 92).

Im bekanntgewordenen **Erbfall** eines Eigentümers kann nicht geladen werden, solange etwaige Erben nicht Rechtsnachfolgen ordnungsgemäß nachgewiesen haben (Erbschein); bei noch nicht geteilten Erbengemeinschaften ohne nachgewiesenen Zustellvertreter sind grds. alle Miterben einer solchen Gesamthandsgemeinschaft zu laden.

Teilversammlungen für abgrenzbare Gruppen von Eigentümern (z.B. in **Mehrhausanlagen**) sind grds. zulässig, bedürfen allerdings entsprechender Vereinbarungs-Hinweise (getrennte Verwaltung bestimmter Gebäude oder abgegrenzter Gebäudeteile einer WE-Anlage), vgl. z.B. BayObLG v. 22.12.1983, Az.: 2 Z 9/83; **BayObLG v. 07.08.1986, Az.: 2 Z 49/86**. Hat allerdings ohne ausdrücklich

wirksam bestehende “Gruppen-Vereinbarung” z.B. nur eine kleine Gruppe von Garagen-Teileigentümern einer Gemeinschaft zu einer eigenen “Eigentümer-Versammlung” geladen und “Beschlüsse” über eine TG-Dachsanierung (zwingendes GE der Gesamtanlage) fassen lassen, sind solche “Beschlüsse” (Scheinbeschlüsse) nichtig, m.E. sogar als sog. Nicht-Beschlüsse zu qualifizieren; beschlusskompetent wäre hier nur die gesamte Gemeinschaft gewesen (vgl. schon **OLG Celle v. 03.03.1983, Az.: 4 W 24/83**).

Auch – ggf. unter gleicher Verwaltung stehende – benachbarte, eigenständige Gemeinschaften können selbst bei Verwaltungs- und Versorgungsüberschneidungen (z.B. gleiche Hausmeisterversorgung, Beheizung durch Heizzentrale von einer Gemeinschaft aus über Fern- bzw. Nahwärme-Versorgungsregelungen usw.) **nicht** zu einer **Gesamtversammlung** am gleichen Ort zu gleicher Zeit geladen werden (Risiko zumindest anfechtbarer Beschlüsse); jeder Eigentümer einer Nachbargemeinschaft wäre fremder Dritter/Außenstehender in der Versammlung der jeweiligen anderen Gemeinschaft, die bekanntlich nichtöffentlich ist.

Zum **schriftlichen Beschlussverfahren** (Herbeiführung von Beschlüssen außerhalb einer EV) vgl. Abschn. 11 unten.

Die Einberufungsfrist

Nach **§ 24 Abs. 4 Satz 2 WEG** soll die Frist der Einberufung, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens **eine Woche** betragen. Diese durch das Gesetz derzeit in Vorschlag gebrachte grundsätzliche (jedoch abdingbare/dispositive) Wochenfrist ermöglicht allerdings m.E. vielfach nicht mehr rechtzeitige Termindispositionen der Eigentümer. Deshalb sollte hier in einer “modernen” Gemeinschaftsordnung in zulässiger Weise mindestens eine **drei- oder gar vierwöchige Ladungsfrist** vereinbart sein. Ein weitsichtig und pflichtbewusst handelnder Verwalter wird einen vorgesehenen Versammlungstermin den Eigentümern ggf. auch einige Wochen vorher schriftlich ankündigen, ggf. sogar mit dem Vermerk, ihm in bestimmter Frist Anregungen und Top'e mit Antragsvorschlägen schriftlich mitzuteilen; oft werden neuerliche Termine bereits in Versammlungen zuvor recht präzise abgesprochen, mitunter sogar beschlossen. Die Ladung und TO im einzelnen wird ein Verwalter i.Ü. regelmäßig mit dem Verwaltungsbeirat abstimmen (vgl. vorstehenden Abschnitt).

Im Falle primär vom Verwalter in pflichtgemäßem Verwalterermessen festgestellter **“besonderer Dringlichkeit”**, Eigentümerentscheidungen zu bestimmten, eilbedürftig anstehenden Fragen/Themen möglichst rasch herbeizuführen, gestattet bereits das Gesetz selbst in **§ 24 Abs. 4 Satz 2 WEG** eine Unterschreitung der gesetzlichen (oder auch abweichend vereinbarten) Einladungsfrist; es wird hier stets auf die Einzelfall-Gegebenheiten ankommen.

Eine Einberufungsfrist ist i.Ü. erst dann gewahrt, wenn das Ladungsschreiben innerhalb der Frist beim Empfänger **eingegangen** ist (Berücksichtigung üblicher Postlaufzeit E+1 oder maximal E+2 bei Zusendungen im Inland).

Ob etwaige (behauptete) **Fristverstöße** (gegen die gesetzliche “Soll-Bestimmung”) als Einberufungsmangel (allein und entscheidungserheblich) zu einer erfolgreichen

Beschlussanfechtung führen können, ist strittig, dürfte m.E. unter Berücksichtigung von Kausalitätsüberlegungen allerdings im Regelfall eher zu verneinen sein (ebenso wohl auch die hM, z.B. BayObLG v. 08.06.90, Az.: BReg 1 b Z 18/89 vgl. auch hierzu Abschn. 9 unten).

Eine einmal einberufene Versammlung kann im Einzelfall auch einmal vom Verwalter wieder **abgesagt** und/oder **verlegt** werden (vgl. schon OLG Hamm, MDR 80, 1022; Merle, ZMR 80, 255); allerdings bedarf es hierzu nach diesseitiger Auffassung doch vernünftiger und nachvollziehbarer sachlicher Gründe; eine Abladung sollte auch so rechtzeitig erfolgen, dass sie Eigentümer noch erreicht, bevor diese zum Versammlungsort abgereist sind.

7 Tagesordnung; Beschlussgegenstände

Nach (abdingbarer) gesetzlicher Bestimmung (§ 23 Abs. 2 WEG) als weitere Schutzvorschrift) ist es für die Gültigkeit von WE-Beschlüssen erforderlich, dass die einzelnen (Beschluss-) **Gegenstände** bei (besser: in) der Einberufung/Einladung bezeichnet sind.

Das Ladungsschreiben hat also primär den Zweck, die vorgesehene TO mit den einzelnen vorgesehenen **Beschlussgegenständen** bekanntzugeben. Der einzelne **TOP** ist **stichwortartig**, aber doch möglichst eindeutig zu umschreiben, so dass ein jeder Eigentümer rechtzeitig informiert ist, über welches Thema in der bevorstehenden Versammlung im einzelnen diskutiert und Beschluss gefasst werden soll. Nähere Einzelheiten und Antragsmodalitäten der beabsichtigten Beschlussfassung müssen in der TO allerdings nicht vermerkt werden ("nicht alle Feinheiten", BayObLG v. 28.06.1982, BReg. Az.: 2 Z 38/81; "nicht zu strenge Anforderungen", AG Lüdenscheid, Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1/85, 35; "nicht alle Einzelheiten", BayObLG v. 10.07.1986, Az.: 2 Z 41/86; "schlagwortartige Bezeichnung genügt", BayObLG v. 09.07.1987, WE 2/88, 67 und nachfolgende Rspr). Maßgeblich ist nach der gefestigten und vorwiegend durch das BayObLG geprägten Rechtsprechung stets das berechnete **Informationsbedürfnis** der Eigentümer. Die Beteiligten sollen auch weitestgehend vor Überraschungen geschützt sein, die Möglichkeit der Vorbereitung besitzen und auch Überlegungen anstellen können, ob ihre Teilnahme an der Versammlung veranlasst ist oder nicht (vgl. ebenso Seuß, WE 9/95, 260, 262).

Die Bestimmung des § 23 Abs. 2 WEG über die Gegenstandsbezeichnung wird allerdings von der hM für **abdingbar** gehalten, vgl. schon BayObLG v. 17.11.1981, Az.: 2 Z 83/80; RPfl. 82, 100; BGH, WM 83, 1412; BayObLG v. 09.07.1987, Az.: 2 Z 70/87 ("Auf die Einhaltung des § 23 Abs. 2 WEG kann in einer sog.

Universalversammlung – 100%ige Beteiligung – einstimmig verzichtet werden; Voraussetzung für einen Verzicht durch schlüssiges Verhalten ist aber, dass alle Eigentümer den Inhalt dieser Vorschrift kennen"). Ein Verstoß führt also nicht zur Nichtigkeit, sondern nur zur **Anfechtbarkeit** ("Zitterbeschlussfassung"). Nicht unterschätzt werden sollte allerdings auch die vom Gesetzgeber gewollte Ordnungsfunktion dieser Bestimmung. Im Zuge einer etwaigen Gesetzesreform könnte und sollte m.E. der § 23 Abs. 2 WEG als zwingend konzipiert werden.

Aus der Rechtsprechung (auszugsweise):

- In einer früheren Entscheidung musste sich das BayObLG mit einer Kurzbezeichnung “Wohngelderhöhung” auf der Tagesordnung befassen. Das Gericht führte hier aus, dass diese Bezeichnung nicht erkennen lasse, dass im konkreten Fall das Wohngeld nicht allgemein, sondern – i.ü. drastisch – nur für den/die Ladeneigentümer erhöht werden sollte. Ein solcher, nur auf einen bestimmten Kreis der Eigentümer zugeschnittener Beschluss führe hier nach fristgerechter Anfechtung zur Ungültigkeit (BayObLG v. 26.07.1978, WuH 4/78 S. 199).
- Ein anderes Beispiel: Soll ein einzelner Gegenstand der in der Hausordnung geregelten großen Zahl von Verhaltensnormen geändert werden, so genügt es nicht, den Beschlussgegenstand in der Einladung zur Versammlung mit dem TOP “Änderung der Hausordnung” zu bezeichnen (OLG Köln v. 14.10.1987, DWE 1/88, 24).
- Schlagwortartige Kurzbezeichnung genügt insbesondere, wenn der (Entscheidungs-)Gegenstand auf Grund früherer Beschlussfassung oder erfolgter Vorkorrespondenz allen Eigentümern bereits bekannt geworden ist, vgl. BayObLG v. 27.01.1989, Az.: 1b Z 5/88.
- Ein TOP “Verwalterwahl” beinhaltet auch Beschlussfassungsmöglichkeit über einen Verwaltervertrag (OLG Celle v. 24.01.1995, Az.: 4 W 286/94).

► Hinweis für Verwalter:

Der korrekten (d.h. möglichst eindeutigen, widerspruchsfreien und schlagwortartigen) Formulierung eines Beschlussgegenstandes auf der Tagesordnung sollten deshalb Verwalter stets besondere Aufmerksamkeit schenken, um mögliche nachträgliche Beschlussungültigkeitsfolgen (auf form- und fristgemäße Anfechtung hin) zu vermeiden. Soll allerdings über einen ganzen **Regelungskomplex** diskutiert und Beschluss gefasst werden (zu denken ist hier z.B. an das in den ersten Jahren einer neuerstellten Anlage beinahe stets auftretende Problem der Baumängel und Gewährleistungsansprüche bzgl. des Gemeinschaftseigentums), so muss hier m.E. in der Tagesordnung nicht jeder Detailpunkt erwähnt sein. Es bietet sich hier z.B. eine Bezeichnung des Inhalts in der Ladung an: “Baumängel am Gemeinschaftseigentum (technische/rechtliche Überprüfung, außergerichtliche/gerichtliche Anspruchsverfolgung; Anwaltsbeauftragung; Finanzierung/Vorfinanzierung einzuleitender Maßnahmen; Durchführung der Sanierung)”.

Die Tagesordnung bestimmt primär der **Verwalter in pflichtgemäßem Ermessen**. Er kann deshalb auch – rechtzeitig mitgeteilte! – Antragswünsche einzelner Eigentümer berücksichtigen und sollte dies auch, wenn er Beschlussfassungen zu erwünschten Punkten für sachdienlich und notwendig erachtet. Die endgültige Festlegung der Tagesordnung sollte dann stets mit einem etwa bestellten Verwaltungsbeirat abgestimmt werden (bei unterstellter guter Zusammenarbeit zwischen Verwalter und Beirat).

Einen **Anspruch** gegen den Verwalter, bestimmte TOP'e in die Ladung aufzunehmen, hat allerdings der einzelne **Eigentümer nicht** (ebenso Merle, Bestellung und Abberufung des Verwalters, S. 28); will er die Aufnahme erzwingen, ist m.E. primär auch hier der Weg des **§ 24 Abs. 2 WEG** analog einzuschlagen (Minderheitenquorum, ebenso wohl Seuß, WE 9/95, 260, 262). Gerichte haben allerdings insoweit vielfach einschränkend streng nach Wortlaut des **§ 24 Abs. 2**

WEG entschieden (z.B. BayObLGZ 1970, 1, 3; OLG Düsseldorf, DWE 86, 23; **KG Berlin v. 19.04.1990, Az.: 24 W 4658/89**; OLG Düsseldorf v. 06.07.1994, WE 12/94, 375 = DWE 4/94, 142 = ZMR 11/94, 520), dass diese gesetzliche Bestimmung nur für die Einberufung einer a.o. EV gelte, nicht (auch) für ein Verlangen auf Aufnahme bestimmter einzelner TOP'e in ein Ladungsschreiben einer anstehenden Versammlung; mich überzeugt diese restriktive Rspr. nicht. Folgt man jedoch dieser Rechtsmeinung, kann der einzelne Eigentümer die Aufnahme eines bestimmten TOP's nur – umständlich – über **gerichtlichen Antrag** (nach vorausgegangener erfolgloser Abmahnung) gegen die Gemeinschaft, m.E. auch gegen den Verwalter erzwingen (mit entsprechendem Zeitverzögerungs-Risiko!). Das Gericht muss dann die sachliche Berechtigung eines solchen beantragten Verlangens unter Würdigung der Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung überprüfen und entsprechend positiv oder negativ entscheiden. Dass ein Verwalter durch Gerichtsentscheidung verpflichtet werden kann, einen bestimmten TOP in ein Ladungsschreiben aufzunehmen, wenn er dem sachlich berechtigten Verlangen eines Wohnungseigentümers bisher nicht nachgekommen ist, hat das BayObLG bereits am 23.09.1988, Az.: BReg 2 Z 97/87, BayObLGZ 53/88 bestätigend entschieden. Unter keinen Umständen kann jedoch ein einzelner Eigentümer einen TOP selbständig und “am Verwalter vorbei” in eine Versammlung einbringen; wenn es doch hierüber zu einer Beschlussfassung kommen sollte, besteht zumindest – erfolgreiche – Beschlussanfechtungsmöglichkeit.

Handelt es sich um eine sog. **Universalversammlung** (alle Eigentümer sind vertreten), kann die Tagesordnung um zusätzliche Beschlusspunkte ergänzt werden; auch hier besteht jedoch m.E. ein Beschlussanfechtungs-Risiko, wenn sich ein Anfechtender darauf beruft, insoweit “überrumpelt” worden zu sein bzw. nicht genügend Zeit für Vorprüfungen oder Beratungsmöglichkeit gehabt zu haben (str.).

Nur solche Beschlussgegenstände sollten in eine Tagesordnung aufgenommen werden, über die auch eine Gemeinschaft Entscheidungen treffen kann (vgl. **§ 23 Abs. 1 WEG**); ist die Gemeinschaft zur Beschlussfassung **nicht kompetent** (z.B. Eingriff in dingliche oder verdinglichte Rechte der Sondereigentümer, Eingriffe in den Kernbereich des Wohnungseigentums), wäre ein dennoch gefasster Beschluss sogar **nichtig**.

Unter einem meist die Tagesordnung abschließenden Punkt “**Verschiedenes**” (“Diverses”, “Sonstiges”, “Verwaltungsangelegenheiten”) können grundsätzlich nur mit erheblichem Anfechtungsrisiko behaftete konkrete Sach-Beschlüsse gefasst werden, da hier etwaige materielle Beschlussgegenstände für nicht anwesende Eigentümer nicht im voraus erkennbar sind. Nach obergerichtlicher Rspr. (vgl. BayObLG v. 05.04.1990, Az.: BReg 2 Z 14/90 = NJW-RR 13/90, 784; **OLG Düsseldorf v. 04.09.1996, Az.: 3 WX 125/96**, ZMR 2/97, 91) sollen i.Ü. nur Beschlüsse von “untergeordneter Bedeutung” möglich und zulässig sein; ich bin der Auffassung, dass insoweit hier nicht nach Beschluss Themen (Inhalten) abgegrenzt und gewichtet werden sollte (Rechtsunsicherheit!); wie hier auch AG München v. 30.6.1994, Az.: UR II 275/94. Werden hier allerdings – entgegen der warnenden Hinweise eines Versammlungsleiters – doch (manchmal aus zwingender, insbesondere zeitlicher Notwendigkeit heraus) Beschlüsse gefasst, sind diese nicht nichtig, sondern (nur) **anfechtbar**, werden also mangels Anfechtung gültig und bestandskräftig (“Zitterbeschlüsse”, **§ 23 Abs. 2 WEG** ist – wie erwähnt – abdingbar). Eigentümer können also auch auf Einhaltung dieser Formvorschrift des **§ 23 Abs. 2 WEG** verzichten, insbesondere im Rahmen einer Universal- bzw. 100%igen

Vollversammlung, soweit sie Kenntnis von dieser Bestimmung besitzen (Hinweispflicht des Versammlungsleiters!).

Im Anschluss an die Tagesordnung können im Einladungsschreiben auch **Antragsvorschläge** zu einzelnen Beschlusspunkten aufgenommen werden, ebenso kurze informatorische Begründungen für zu behandelnde Themen. Auch **Stellungnahmen** des Verwaltungsbeirats und/oder des Verwalters sind der Ladung (auf Wunsch) beizufügen.

In einer **Nachtrags-Ladung** können wohl auch grds. noch TOP'e "nachgeschoben" werden; hier muss unter Berücksichtigung der Einberufungs-Fristbestimmungen den Eigentümern zumindest noch so viel Zeit verbleiben, sich entsprechend auch auf diese nachgetragenen Beschlussthemen vorbereiten zu können (im streitigen Einzelfall sicher richterliche Ermessensfrage).

Wurden Beschlüsse zu Themen gefasst, die nicht der TO in einer Einladung zu entnehmen waren, kann Eigentümern **nicht** vorgehalten werden, sie hätten sich (zusätzlich) eben vorher von sich aus gesondert **erkundigen** müssen. Hier dürfen Beschlussanfechtungen über fristgemäß vorgeschalteten Wiedereinsetzungsantrag im Regelfall zum Erfolg führen, d.h. zu gerichtlicher Ungültigkeits-Entscheidung eines solchen "überraschenden" Beschlusses (vgl. auch BayObLG v. 27.01.1989, Az.: 2 Z 67/88; etwas weitergehend – Informationspflicht! – wohl **OLG Düsseldorf v. 05.12.1994, NJW-RR 8/95, 464**).

Auch bei fehlendem Gegenstandsbeschrieb in der Einladung sind bei Beschlussanfechtung **Kausalitätsüberlegungen** anzustellen (vgl. BayObLG v. 05.03.1992, Az.: BReg 2 Z 171/91= DWE 2/92, 63 und Abschn. 10 unten).

8 Die ordentliche und insbesondere außerordentliche Eigentümerversammlung (a.o. EV)

Die **ordentliche EV** ist grds. einmal im (Geschäfts-)Jahr vom amtierenden Verwalter einzuberufen (**§ 24 Abs. 1 WEG**); da regelmäßig über die Abrechnung des vergangenen Wirtschaftsjahres und dem Wirtschaftsplan des laufenden Geschäftsjahres so bald wie möglich (genehmigend) entschieden werden muss (vgl. **§ 28 WEG**), fordert heute die hRM (im Anschluss an eine Rspr. des BayObLG) Einberufung dieser ordentlichen Jahresversammlung "in den **nächsten Folgemonaten** nach Ende eines Wirtschaftsjahres", d.h. wohl konkret auf jeden Fall im 1. Halbjahr des Folgejahres; Kalenderjahr und Wirtschafts-(Geschäfts-) Jahr müssen allerdings nicht gesetzlich zwingend identisch sein.

Sicher ist im Rahmen der Terminierung der ordentlichen Jahresversammlung auch auf weitere Dringlichkeiten und Entscheidungsbedürfnisse im wohlverstandenen Interesse einer Gesamtgemeinschaft abzustellen.

Die **erste** (ordentliche) EV in entstandener **faktischer Gemeinschaft** (nach Bauträger-Teilung, Verkauf, dinglicher Erwerbersicherung durch

Auflassungsvormerkungs-Eintragungen im Grundbuch sowie Fertigstellung und Übergabe von Sondereigentum) sollte ebenfalls sehr bald stattfinden, m.E. in etwa bei "mittlerem Bezug" aller Wohnungen, also erfolgter Wohnungsübergaben an etwa die Hälfte aller Ersterwerber/Eigentumsanwärter; gerade in einer solchen ersten EV mit erheblichem Informationsbedarf stehen meist wichtige Regelungskomplexe zur Entscheidung auf Eigentümerseite an, wie z.B. Genehmigung eines ersten aktuellen Wirtschaftsplanes, Beiratswahl, Abnahme Gemeinschaftseigentum, Hausmeistervertrag, Versicherungsabschlüsse, Anschaffung notwendiger Gerätschaften und vieles mehr.

Besondere Verwaltungsbelange und dringlich anstehende Entscheidungsbedürfnisse zwingen den **Verwalter** u.U. auch schon sehr bald zur Einberufung einer oder gar mehrerer **außerordentlicher Eigentümerversammlungen** (a.o. EV'en) im Geschäftsjahr. Dies ist oft der Fall, wenn anfängliche Mängelgewährleistungsansprüche im Bereich des Gemeinschaftseigentums rechtzeitig und fachkundig verfolgt werden müssen, wenn größere Sanierungen anstehen und zur entsprechenden Finanzierung Sonderumlagen beschlossen werden müssen, wenn es um Verwalter- oder Hausmeister-Vertragsabschlüsse oder auch Kündigungen geht, wenn höhere Wohngeldausfälle zu beklagen sind, wenn größere bauliche Veränderungen oder modernisierende Instandsetzungen zur Diskussion stehen usw. Ordnungsgemäßes kaufmännisches Verwalten kann hier den Verwalter zwingen, unverzüglich eine a.o. EV einzuberufen (möglichst auch nach Ab- bzw. Rücksprache mit einem Verwaltungsbeirat, auch wenn letztlich die Entscheidung hierüber ausschließlich beim Verwalter verbleibt und dieser seinen Entschluss auch zu verantworten hat).

Ordentliche wie außerordentliche Versammlungen kann – vgl. Abschn. 5 – im Ausnahmefall auch der **Beiratsvorsitzende** (oder sein Vertreter) einberufen, sofern überhaupt ein Beirat bestellt ist; die Voraussetzungen hierfür ergeben sich aus **§ 24 Abs. 3 WEG**. Dieses Einberufungsrecht durch den Beiratsvorsitzenden hat sicher Vorrang vor einem gerichtlichen Notverwalterbestellungsantrag eines Eigentümers, der allenfalls umgedeutet werden könnte in einen Antrag, den Verwaltungsbeiratsvorsitzenden zur Einberufung zu verpflichten.

Dass und ob sich ein Verwalter **pfllichtwidrig** i.S. der 2. Alternative des **§ 24 Abs. 3 WEG** weigert, wird im Einzelfall nicht leicht zu beantworten sein. Abzustellen ist hier m.E. auf objektive Kriterien pflichtgemäßen Verwalterhandelns. Maßgebend sind die Interessen der Gemeinschaft, also insbesondere Wichtigkeit und Dringlichkeit einer Zusammenkunft und Beschlussfassung. Missachtet ein Verwalter willkürlich diese Interessen, wird er meist pflichtwidrig handeln (vgl. z.B. BayObLG v. 29.11.1990, Az.: BReg 2 Z 72/90).

Gerichtlich durchsetzbarer **Zwang** zur Einberufung einer o. oder a.o. EV besteht für den **Verwalter** ansonsten nur im Falle entsprechend getroffener spezieller Vereinbarungen oder nach Vorlage der **Quorums-Forderung** mit Nachweis der entsprechenden Eigentümer-Unterschriften und unter Angabe des Zwecks und der Gründe (vgl. **§ 24 Abs. 2 WEG** und Abschn. 5 oben). Nach heute wohl hM ist dieses grundsätzliche Minderheitenrecht des **§ 24 Abs. 2 WEG zwingend**. Demnach wären wohl auch Passagen in Gemeinschaftsordnungen, die z.B. das Einberufungsrecht nur einer Hälfte der Eigentümer zubilligen, unwirksam. Gleiches dürfte gelten, wenn das Einberufungsrecht einer kleineren Minderheit (also z.B. nur 1/5 oder 1/6 der Eigentümer) eingeräumt wird, da hier die Gefahr eines Rechtsmissbrauchs nicht von der Hand zu weisen ist.

Das Viertel der Wohnungseigentümer berechnet sich grundsätzlich nach der **Kopfzahl** (so schon OLG Hamm, NJW 73, 2300), da das Gesetz von Eigentümern spricht. Die Kopfzahlberechnung des Quorums ist allerdings nach hM nicht zwingender Natur, kann also durch Vereinbarung abweichend geregelt sein.

Während der einzelne Eigentümer grundsätzlich nicht berechtigt ist, selbständig eigene Tagesordnungspunkte anzukündigen, kann das **Minderheitenquorum** nach **§ 24 Abs. 2 WEG** unterschriftlich verlangen, dass **bestimmte Punkte** zur Beschlussfassung auf die TO einer geforderten a.o. EV gesetzt werden (schriftliche Mitteilung des Zwecks und der Gründe der erwünschten außerordentlichen Versammlung erforderlich!). Allerdings bleibt es dem Verwalter unbenommen, der “erzwungenen” Ladung eine eigene Stellungnahme beizufügen. Weigert sich auch dann noch ein Verwalter, die Einladung zum (in etwa) angemessen geforderten Termin vorzunehmen, hat jeder Wohnungseigentümer das Recht, den Wohnungseigentumsrichter anzurufen mit dem Antrag, den Verwalter zur Einberufung zu verpflichten (ggf. sogar verbunden mit einem “Antrag” auf Erlass einer einstweiligen Anordnung). Eine unberechtigte Weigerung des Verwalters kann u.U. auch mit ein Grund zu einer Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund sein und/oder zu einer evtl. späteren Schadenersatzpflicht des Verwalters führen. M.E. hat bei ordnungsgemäß begründetem Einberufungsbegehren der entsprechenden Minderheit der Verwalter keinen Ermessensspielraum mehr, die Einberufungspflicht zu verneinen (z.B. aus Gründen aus seiner Sicht verneinter Dringlichkeit; a.A. insoweit früher Müller, ZfgWBay 3/87, 111). Zu gleichem Ergebnis müsste m.E. das Gericht im streitigen Antragsfalle gelangen. Das Quorums-Verlangen präjudiziert allerdings noch keine Beschlussergebnisse. Das Gericht besitzt i.ü. auch keine Legitimation, selbst a.o. Versammlungen einzuberufen.

Der **einzelne Eigentümer** kann den Verwalter zur Einberufung einer EV grds. nur über gerichtlichen Antrag und entsprechende Verpflichtungsentscheidung des WE-Gerichts zwingen.

Etwaige **Sonderhonorare** zugunsten des Verwalters für die Durchführung a.o. EV'en bedürfen entsprechender ausdrücklicher verwaltervertraglicher Absprachen oder vorheriger bzw. nachgenehmigender bestandskräftiger Beschlussfassung; solche separaten Absprachen sind heute in der Praxis üblich; je nach Größe einer Gemeinschaft und Kostenaufwand geht es hier i.d.R. um ein Zusatzhonorar zwischen 300,- DM und 2.000,- DM pro a.o. EV.

9.1 Wiederholungsversammlung

Eine o. wie a.o. EV ist nach – allerdings abdingbarer – Gesetzesregelung des **§ 25 Abs. 3 WEG** nur **beschlussfähig**, wenn so viele **stimmberechtigte** Eigentümer persönlich in der Versammlung erscheinen (und in ihr auch verbleiben) oder wirksam vertreten sind (über Vollmachten), dass von einer Vertretung von “mehr als der Hälfte der im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile” in Summierung ausgegangen werden kann (vgl. auch G0407025 - Eigentümerversammlung, Leitung).

Wird nun bereits zu Beginn der nach “fester Uhrzeit angesetzten Erstversammlung diese Beschlussfähigkeit nach Gesetz (ohne abweichende Vereinbarung in der

Gemeinschaftsordnung) nicht erreicht, wird der Versammlungsleiter vielleicht noch etwa 1/2 bis 1 Stunde **zuwarten**, wenn allgemein erwartet werden kann, dass durch späteres Erscheinen von "Nachzüglern" vielleicht doch noch Beschlussfähigkeit zustande kommt; ist dies tatsächlich der Fall, kann der Versammlungs-Vorsitzende die EV auch entsprechend später eröffnen.

Ist allerdings das Erreichen der Beschlussfähigkeit nicht mehr wahrscheinlich, hat der Vorsitzende die Anwesenden zu verabschieden und grds. in den nächsten Folgetagen nach **§ 25 Abs. 4 WEG** (ebenfalls abdingbar) **neuerlich** zur EV (der sog. **Wiederholungsversammlung**) mit gleicher TO zu neuem Termin mit weiterem separaten Ladungsschreiben **einzuladen**. Diese Wiederholungsversammlung (Zeitversammlung) ist dann ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen und/oder vertretenen Anteile beschlussfähig; auf diese Tatsache hat der Verwalter in der neuerlichen Ladung **hinzuweisen**. Entscheidend ist nach dem klaren Wortlaut der gesetzlichen Bestimmung insoweit eine zeitliche Reihenfolge; es muss erst die Beschlussunfähigkeit der Erstversammlung festgestellt werden; danach kann dann erst erneut zur Wiederholungsversammlung geladen werden (mit der entsprechenden Hinweispflicht nach **§ 25 Abs. 4, letzter Halbsatz WEG**). Erfolgt der Hinweis auf die Wiederholungsversammlung bereits in der Einladung zur Erstversammlung unter Benennung eines konkreten weiteren (Ersatz-)Termins für die Wiederholungsversammlung, also noch vor Feststellung der Beschlussunfähigkeit der Erstversammlung, liegt ebenfalls nach hRM ein Verstoß gegen die Gesetzesregelung (**§ 25 Abs. 4 WEG**) vor.

Für die **Beteiligten** (die erschienenen Eigentümer und auch den versammlungsladenden Verwalter) ist ein mangels Beschlussfähigkeit ergebnislos verlaufender Ersttermin verständlicherweise **frustrierend**, überdies zeit- und kostenaufwendig, wenn unverrichteter Dinge wieder nach Hause gefahren werden muss und einige Tage oder Wochen später erneutes Erscheinen angesagt ist. Aus diesem Grund wird heute in der Praxis häufig zumindest die sog. **Eventualeinberufung** (siehe Abschn. 9.3) ausdrücklich von Anfang an bereits in Gemeinschaftsordnungen in Abweichung zur gesetzlichen Regelung ausdrücklich vereinbart oder auch in Gemeinschaften nachträglich (bestandskräftig) durch sog. Zitterbeschlussfassung (im Rahmen eines sog. Organisationsbeschlusses) sanktioniert. In "modernen" Gemeinschaftsordnungen wird sogar mitunter das grds. Beschlussfähigkeitserfordernis gänzlich kraft Vereinbarung ausgeschlossen, was so viel bedeutet, dass eine jede einberufene Versammlung stattfinden kann und in ihr auch Mehrheitsbeschlüsse (also auch durch eine erschienene oder vertretene Eigentümer-Minderheit) mit Verbindlichkeitswirkung gefasst werden können.

Wird eine anfänglich beschlussfähige und eröffnete EV erst **zu später Stunde beschlussunfähig**, ist nach entsprechender Feststellung m.E. der Versammlungsleiter mangels abweichender Vereinbarungen nicht nur berechtigt, sondern zur Vermeidung unnötiger Beschlussanfechtungsrisiken sogar verpflichtet, die Versammlung **abzubrechen** und hinsichtlich der noch offenen TOP'e auch hier grds. zu einer Wiederholungsversammlung einzuladen. Noch verbliebene Eigentümer dürften nach entsprechend erfolgten Hinweisen den Vorsitzenden kaum anweisen, in einem solchen Fall einer beschlussunfähig gewordenen Versammlung diese fortzusetzen.

Beschlussfähigkeit muss bekanntlich grds. zu/vor **jedem Abstimmungspunkt** (TOP) gegeben sein, will man Formfehler und Anfechtungsrisiken vermeiden. Nun kann allerdings auch nur zu einem ganz **bestimmten Beschlusspunkt**

Beschlussunfähigkeit eintreten, etwa aufgrund eines unzweifelhaften **Stimmrechtsausschlusses** eines Eigentümers (oder ggf. auch eines bevollmächtigten Stimmrechtsvertreters), vgl. **§ 25 Abs. 5 WEG**. Beschlussunfähigkeit wurde nach mir bekannter Praxis auch bereits einige Male sozusagen von Eigentümern erst im Laufe einer Versammlung zu bestimmten TOP "manipuliert", um berechtigter- oder unberechtigtermaßen "Zeit zu gewinnen"; hiervon ist auszugehen, wenn etwa einige Eigentümer in Gruppen (u.U. vielleicht sogar nur ein Eigentümer) den Versammlungsraum (kurzfristig) verlassen und beim Hinausgehen gegenüber dem Versammlungsleiter bemerken, bei den nachfolgenden TOP'en wieder erscheinen zu wollen. Die Lösung dieser Probleme ist noch umstritten. Nach früherer Rspr. des BayObLG müsste mangels abweichender Vereinbarungen (etwa vereinbarter sog. zulässiger Eventualeinberufung, kurzer Versammlungspause, Hinweise hierauf, vgl. BayObLG v. 10.05.1989, Az.: BReg 2 Z 23/88, WE 4/90, 140) über Geschäftsordnungsantrag und -beschluss die Reihenfolge der TO umgestellt werden (Vorziehen der nachfolgenden Punkte bei nach wie vor bestehender Beschlussfähigkeit) und hinsichtlich des einen TOP's bei nach wie vor gewollt herbeigeführter Beschlussunfähigkeit im Regelfall auch zu erneuter (Wiederholungs-)Versammlung geladen werden. Das KG Berlin entschied insoweit seinerzeit nicht so streng formalistisch im Sinne des Gesetzeswortlauts und sah bei einer Fallkonstellation eines Stimmrechts-Ausschlusses und dadurch eingetretener Beschlussunfähigkeit keinen Formfehler darin, die Abstimmung auch von den verbliebenen Stimmberechtigten zu diesem Punkt selbst bei insoweit festgestellter Beschlussunfähigkeit durchführen zu lassen; schon aus Praktikabilitätsgründen erscheint mir diese "großzügige" Problemlösung interessengerecht und vertretbar.

Einem Stimmrechtsausschluss gleichzustellen ist m.E. auch ein (berechtigtes) **Ruhen** eines Stimmrechts. **§ 25 Abs. 3 WEG** stellt auf "stimmberechtigte" Wohnungseigentümer ab.

Vorgenannte streitbehaftete Beispielfälle dürften beweisen, dass das wohnungseigentumsgesetzliche **Beschlussfähigkeitserfordernis** mit der Intention, wichtige WE-Entscheidungen grds. nicht von einer Eigentümer-Minderheit treffen zu lassen bzw. über Neuterminierung und Hinweise nochmals Eigentümern Gelegenheit zu persönlicher Teilnahme und Mitentscheidungsbefugnis zu geben, **nicht uneingeschränkt zu befürworten** ist. Auch in anderen gesetzlich geregelten Gemeinschaftsformen fehlt eine solche Beschlusswirksamkeitsvoraussetzung. Aus diesem Grund befürworte ich auch im WE-Recht **abweichende Vereinbarungen** und **Orga-Beschluss(-Versuche)**, zumal für Eigentümer stets die Möglichkeit besteht, bei tatsächlicher Teilnahmeverhinderung an einer fristgemäß geladenen Erstversammlung rechtzeitig Stimmrechtsvollmacht zu erteilen (ggf. auch verbunden mit entsprechenden Stimmrechtsweisungen an einen Vertreter); Ladungsfristen sollten insoweit allerdings auch länger vereinbart sein als das Gesetz vorschlägt, um Eigentümern Termindispositionen zu erleichtern.

Diese Grundsätze gelten gleichermaßen für ordentliche wie außerordentliche Versammlungen.

In einer **Wiederholungsversammlung** kraft Gesetzes kommt es also nicht mehr auf Erreichen der Beschlussfähigkeit an; in ihr werden von den erschienenen oder wirksam vertretenen Eigentümern Entscheidungen getroffen, d.h. Mehrheitsbeschlüsse (grds. bei mehr Ja-Stimmen als Nein-Stimmen ohne Wertung von Enthaltungs-Stimmen) mit den entsprechenden Wirkungen nach **§ 10 Abs. 3 und 4 WEG**. Zum Wiederholungstermin kann durchaus Beschlussfähigkeit erreicht

sein, ohne dass dies an der Tatsache einer “Wiederholungsversammlung” etwas ändert.

Wird in der Ladung zum Wiederholungstermin die ursprüngliche TO ergänzt/erweitert (etwa unter I der TO Hinweis auf die bisherigen Punkte der TO der Erstversammlung und unter II **neuerliche** TOP'e), kann in beschlussunfähiger Wiederholungsversammlung nur zu den TOP'en unter I Beschluss gefasst werden; hinsichtlich der Punkte unter II müsste zu erneuter Wiederholungsversammlung geladen werden.

9.2 Fortsetzungsversammlung

Wiederholungsversammlungen sind m.E. zu unterscheiden von sog. **Fortsetzungsversammlungen**. Eine noch beschlussfähige Versammlung kann von einem Versammlungsleiter oder – über entsprechenden Geschäftsordnungsbeschluss der Gemeinschaft – aus Gründen gleich welcher Art (z.B. zu fortgeschrittener Stunde, Übermüdung der Teilnehmer) zu einem bestimmten Zeitpunkt **abgebrochen/unterbrochen** werden. Die zu diesem Zeitpunkt noch nicht behandelten TOP'e werden dann in eine neuerliche, **fortzusetzende** “Erst-Versammlung” **vertagt**. Der für die Einladung Verantwortliche (i.d.R. der Verwalter) hat neuerlich und zwar kurzfristig zur Fortsetzungsversammlung – dem 2. Termin der Erstversammlung – zu laden (neue TOP'e könnten hier ohne weiteres bei nachfolgend festgestelltem Entscheidungsbedarf hinzugefügt werden). Ist diese Fortsetzungsversammlung zum neuerlichen Termin beschlussunfähig, müsste insoweit wieder eine Wiederholungsversammlung einberufen werden (sozusagen in 3. Ladung).

Unterbrechungs- oder gar **Abbruchentscheidungen** kann ein Versammlungsleiter im Ausnahmefall z.B. auch dann verfügen, wenn etwa ein Eigentümer einen Versammlungsverlauf – trotz ergebnisloser Abmahnungen – so beharrlich stört, dass den restlichen Beteiligten die Fortsetzung der EV in unzumutbarer Weise erschwert wird. Kosten der Fortsetzungsversammlung können dann u.U. schadenersatzrechtlich gegen einen solchen renitenten Störer verfolgt werden. Eskaliert eine streitige Diskussion zu einem bestimmten Beschlusspunkt, kann sich ebenfalls kurze Versammlungs-Unterbrechung “zur Beruhigung der Gemüter” empfehlen.

9.3 Eventualeinberufung

In der Praxis weisen Verwalter nicht selten bereits in der ersten Ladung zu einer Eigentümerversammlung schriftlich darauf hin, dass im Falle einer Beschlussunfähigkeit der ersten Versammlung zur angesetzten Uhrzeit am gleichen Ort eine halbe oder eine Stunde später unter gleicher Tagesordnung eine

Wiederholungsversammlung stattfindet, in der dann nicht mehr auf das Beschlussfähigkeitserfordernis abgestellt wird (sog. **Eventualeinberufung**).

Die obergerichtliche Rspr. ist dieser Vorgehensweise schon vor Jahren unter Hinweis auf den Schutzzweck des **§ 25 Abs. 3 WEG** und den Wortlaut des **§ 25 Abs. 4 WEG** entgegengetreten (vgl. z.B. OLG Celle v. 19.04.1978, NdsRPfl. 78, 149; OLG Bremen, RPfl. 80, 295; OLG Köln, DWE 4/82, 130; BayObLG v. 24.04.1981, Az.: BReg. 2 Z 58/80; **KG v. 23.07.1987, Az.: 24 W 6824/86**). Die hRM betrachtet deshalb die Eventualeinberufung **mangels anderslautender Vereinbarung oder bestandskräftiger Beschlussfassung als unzulässig**, d.h., dennoch in einer solchen spontanen "Wiederholungsversammlung" gefasste Beschlüsse für – grds. erfolgreich – **anfechtbar** ("Zitterbeschlüsse"). Hier sollte dann im Anfechtungsfalle wenigstens sehr rasch eine "heilende" neue Versammlung einberufen werden, damit die formalrechtlich begründeten Beschlussanfechtungen für erledigt erklärt werden können (zumindest mit Gerichtskosten dürfte allerdings nach Hauptsacheerledigung eine Gemeinschaft auf der Antragsgegnerseite belastet werden); Verwalter (als Versammlungsleiter) sollten eindringlich auf diese Beschlussanfechtungs-Risiken **hinweisen** bzw. gar nicht erst "eventual" zu sofortiger Wiederholungsversammlung gleichen Tages laden. Das BayObLG begründet seine Ablehnung insbesondere mit dem Wortlaut des Gesetzes ("ist" die Versammlung nicht beschlussfähig, "so" beruft ...), also der notwendigen zeitlichen Reihenfolge und dem Schutzzweck dieser Bestimmung. Danach kann ein Verwalter die Wiederholungsversammlung erst nach Feststellung der Beschlussunfähigkeit der Erstversammlung erneut einberufen. Ob man dieses Zeitmoment in grammatikalischer Auslegung so eindeutig in diese Bestimmung hineininterpretieren muss, erscheint mir doch fraglich.

Es entspricht auch nicht der gesetzlichen Bestimmung (**§ 25 Abs. 4 WEG**), aus Vereinfachungsgründen bereits im (ersten) Ladungsschreiben zur Versammlung den genauen Ersatztermin für eine Wiederholungsversammlung etwa 2 oder 3 Wochen später festzuschreiben, falls sich die Erstversammlung als beschlussunfähig erweisen sollte; erst nach Feststellung der Beschlussunfähigkeit muss **neuerlich** mit nochmaligem Ladungsschreiben zur Wiederholungsversammlung eingeladen werden (vgl. auch **KG Berlin v. 23.07.1987, Az.: 24 W 6824/86**).

Damit ist allen einladungsberechtigten Beteiligten (insbesondere also Verwaltern) der **Rat** zu erteilen, solche Eventualeinberufungen (mangels vereinbarter oder bestandskräftig für die Zukunft beschlossener Zulässigkeit) zu **unterlassen** und stets erst im Anschluss an eine Beschlussunfähigkeitsfeststellung der erstgeladenen EV **neuerlich** – mit entsprechender **Hinweispflicht, § 25 Abs. 4, letzter Halbsatz WEG!** – (zur Wiederholungsversammlung) zu **laden**, mag dies auch nicht den Interessen der zur Erstversammlung erschienenen Eigentümer und des Verwalters entsprechen (vgl. auch Drasdo, WM 4/95, 255).

Die Zulässigkeit der Eventualeinberufung kann allerdings ausdrücklich in einer **Gemeinschaftsordnung vereinbart** werden, da **§ 25 Abs. 4 WEG** mit der hRM als abdingbar (d.h. nicht zwingend) angesehen wird (vgl. z.B. schon BayObLG, ZMR 79, 213 und v. 22.12.1982, Az.: 2 Z 96/81; **AG Wuppertal v. 17.02.1993, WM 11/93, 711; BayObLG v. 15.02.1995, Az.: 2 Z BR 1/95**).

Was nachträgliche **Mehrheitsbeschlüsse** in bestimmten Gemeinschaften betrifft, für die Zukunft Eventualeinberufungen für zulässig zu erklären, wird allerdings **§ 10 Abs. 1 Satz 1 WEG** zu beachten sein, der besagt, dass WE'er von den Vorschriften des Gesetzes abweichende **Vereinbarungen** treffen können, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist. Nur Mehrheitsbeschlüsse als gesetzesändernde **"Zitter-Orga-**

Beschlüsse” (in Abweichung zu – wenn auch abdingbaren – gesetzlichen Bestimmungen) wären damit zumindest nach hM erfolgreich anfechtbar; erfolgt bzgl. eines solchen – die Eventualeinberufung in Zukunft genehmigenden – Beschlusses jedoch keine fristgerechte Anfechtung, ist die Eventualeinberufung für die Zukunft erst einmal (bis zu ggf. ändernder/aufhebender Beschlussfassung) in dieser Gemeinschaft sanktioniert. In der Praxis ist es zu diesem Thema bereits vielfach zu solchen **bestandskräftigen Mehrheitsbeschlüssen** gekommen (vgl. auch BayObLG v. 11.10.1989, Az.: BReg 2 Z 65/89; **OLG Köln v. 23.08.1989, NJW-RR 1/90**, 26; auch AG Düsseldorf v. 19.12.1992, Az.: 291 II 353/97 WEG).

Abgesehen davon gehe ich heute sogar so weit, zu empfehlen, über entsprechende ausdrückliche und anfängliche **Vereinbarung** (Gemeinschaftsordnung) gänzlich auf das **Beschlussfähigkeitserfordernis** in Abweichung zu **§ 25 Abs. 3 WEG** zu **verzichten**. Selbst ein entsprechender “Zitter-Beschluss” dürfte nach vorausgegangenem Hinweisen des Versammlungsleiters auf das bestehende Anfechtungsrisiko im Regelfall unangefochten bleiben und damit Bestandskraft erlangen, folgt man der derzeit hRM, dass auch gesetzesändernde, nicht nichtige Beschlüsse möglich sind und – mangels Anfechtung – solange Verbindlichkeitswirkung behalten, solange sie existent bleiben, d.h. nicht wieder mehrheitlich durch Beschluss geändert oder gar gänzlich aufgehoben werden. Wird auf diese Weise **§ 25 Abs. 3 WEG** rechtswirksam abbedungen, würden sich viele umstrittene Rechtsfragen auf “einen Schlag erledigen”.

10 Formverstöße im Zuge der Einladung und Rechtsfolgen hieraus (Kausalitätsfragen)

10.1 Allgemeine Grundsätze nach derzeit hRM

Verstöße gegen die grds. **abdingbaren** Form- und Fristbestimmungen des WEG oder gegen speziell bereits gesetzesabweichend in der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung getroffene Vereinbarungen oder auch gegen frühere, nach wie vor bestandskräftige Beschlüsse zu den Einladungsformalien führen nach heute hRM – wenn überhaupt – nur über form- und fristgemäße **Beschlussanfechtung** zu einer möglichen Beschlussungültigkeit (vgl. schon BayObLGZ 80, 35).

Wird eine Beschlussanfechtung allein auf Einladungsfehler gestützt, hat ein solcher Antrag aber auch dann nur **Erfolgsaussicht**, wenn zur Überzeugung des Gerichts nicht zweifelsfrei **feststeht**, dass der angegriffene Beschluss – bei Vermeidung des Fehlers – nicht in gleicher Weise zustande gekommen wäre. Mit anderen Worten: Kann antragstellerseits glaubhaft vorgetragen und ggf. im Rahmen tatrichterlicher Amtsermittlung festgestellt werden, dass bei Meidung des Formfehlers u.U. tatsächlich ein anderes Abstimmungs- und Beschlussergebnis erzielt worden wäre bzw. hätte erreicht werden können, müsste dem Anfechtungsantrag stattgegeben und der angegriffene Beschluss für ungültig erklärt werden. Für diese **Kausalitätsüberlegungen** soll also nach heutiger hRM für einen etwaigen Anfechtungserfolg nicht ein theoretischer oder hypothetischer Kausalverlauf ausreichen; vielmehr muss zur Überzeugung des Gerichts feststehen, dass der

Formmangel ursächlich auf das Beschlussergebnis wirkte, es also ohne Mangel zu einem anderen Beschlussergebnis hätte kommen können; von Mangelursächlichkeit ist grds. auszugehen und zwar solange, bis zweifelsfrei vom Tatrichter festgestellt wird/ist, dass der Mangel keinen Einfluss auf das Beschlussergebnis hatte (hRM). Kann im Anfechtungsprozess nicht ausgeschlossen werden, dass ohne den Einladungsfehler der Beschluss gar nicht oder aber evtl. mit anderem Inhalt gefasst worden wäre, ist von (begründeter) Kausalität des Ladungsfehlers auszugehen und Beschlussungültigkeitsfeststellung zu entscheiden (vgl. u.a. auch KG Berlin v. 12.07.1985, Az.: 24 W 288/85, KG Berlin v. 10.02.1986, Az.: 24 W 4051/86, KG Berlin v. 12.09.1988, Az.: 24 W 5597/87).

In solchen – auf Formfehler – gestützten Beschlussanfechtungsverfahren muss auch das entsprechende **Rechtsschutzbedürfnis** eines Anfechtenden unter Berücksichtigung des Grundsatzes von Treu und Glauben “streng” geprüft werden. Erscheint z.B. ein Eigentümer in der Versammlung, obgleich z.B. – fehlerhaft – mit zu kurzer Ladungsfrist geladen, kann in seiner Teilnahme ein (stillschweigender) **Verzicht** auf späteren formellen Einwand erblickt werden und damit seinem nachfolgenden Beschlussanfechtungsantrag – gestützt allein auf diesen Ladungsfehler – das Rechtsschutzbedürfnis fehlen.

Beschlussanfechtende Eigentümer sollten sich in ihrem Begründungsantrag möglichst nicht ausschließlich auf Formfehler berufen und Anfechtungsverfahren deshalb grds. nur einleiten, wenn auch vorzutragende inhaltliche (materiellrechtliche) Mängel gegen die Gültigkeit eines Beschlusses sprechen. Sind allerdings ausschließlich Formmängel erkennbar und geltend gemacht, müsste auch ausführlich durch einen Anfechtenden vorgetragen werden, dass bei Vermeidung des Formfehlers aus diesen und jenen **Gründen** ein **anderes** Eigentümerentscheidungs-**Ergebnis** wahrscheinlich bzw. zu erwarten gewesen wäre. In der Praxis fehlt es hier häufig an entsprechendem Vortrag und an Beweisangeboten in solchen Anfechtungs-Schriftsätzen.

Erhielt ein Eigentümer zur Überzeugung des Gerichts tatsächlich weder eine Versammlungs-Einladung noch nachfolgend ein Protokoll dieser EV, wird er ab Kenntnis von gefassten Beschlüssen grds. (erfolgreich) anfechtungsberechtigt sein, müsste jedoch zuvor (innerhalb 14tägiger Frist ab Kenntnis) “**Wiedereinsetzung in den vorigen Stand**” beantragen und zugleich anfechten. Ob auch in einem solchen Fall noch zusätzlich auf strenge Kausalitätserwägungen abzustellen ist, dürfte noch umstritten sein (vgl. BayObLG v. 05.04.1990, Az.: BReg 2 Z 14/90, NJW-RR 13/90, 784).

Erkannte Einberufungsmängel und Formfehler können auch während eines rechtsanhängigen Beschlussanfechtungsverfahrens durch korrekt einberufene neuerliche Versammlung und nochmalige Beschlussfassungen “**geheilt**” werden, was dann zur evtl. Hauptsacheerledigung des bisherigen Verfahrens führen könnte (meist ist dann allein noch eine gerichtliche Kostenentscheidung verAnlasst, bei verschuldeten Formfehlern durch den Verwalter u.U. auch zu Lasten des Verwalters). Ist die “Schuld” des Verwalters eindeutig, müsste er wohl auch für die Kosten dieser wiederholenden “Heilungsversammlung” geradestehen.

10.2 Aus der Rechtsprechung (auszugsweise):

- Beschlussfassungen in einer EV, zu der eine **nichtautorisierte** Person **eingeladen** hatte, führen nur über form- und fristgemäße Anfechtung zur

Ungültigkeit (vgl. auch oben Abschn. 5). Gleiches gilt für in einer beschlussunfähigen Versammlung gefasste Beschlüsse. Das bedeutet gleichzeitig, dass mangels Anfechtung auch solche Beschlüsse bestandskräftig werden; Beschlussnichtigkeiten liegen nicht vor! **§ 24 WEG** wird nämlich von der hM als abdingbar angesehen. Ist die Eigentümerversammlung tatsächlich zusammengetreten, ist sie auch für Beschlussfassungen kompetent (vgl. BayObLG v. 21.10.1981, Az.: 2 Z 75/80; OLG Frankfurt v. 06.02.1985, Az.: 20 W 438/84; BayObLG, WEM 80, 78; ZMR 83, 106 und v. 06.04.1984, Az.: 2 Z 7/83; KG v. 27.08.1986, WE 1/87, 18 = MDR 2/87, 143; **BayObLG v. 25.09.1986, Az.: 2 Z 81/86; OLG Düsseldorf v. 22.12.1986, Az.: 3 Wx 382/86**; vgl. auch LG Hannover, MDR 82, 497 und MDR 83, 1027 sowie BayObLG, MDR 70, 507).

- olche Einberufungsmängel führen also weder zu Beschlussnichtigkeiten, noch handelt es sich um Nichtbeschlüsse i.S. von "Scheinbeschlüssen" (Nullum, Nihil).
- erfasst von diesem nur zu Beschlussanfechtungen führenden Einberufungsmangel sind also m.E. auch alle Fälle, in denen z.B. ein Eigentümer, ein Mieter, der Hausmeister eine Eigentümerversammlung mittels Ladung an tatsächlich alle Eigentümer einberuft, oder auch ein nicht rechtswirksam bestellter bzw. nicht rechtzeitig wiederbestellter Verwalter (faktischer Verwalter, Schein- oder Pseudoverwalter, vgl. z.B. OLG Düsseldorf, DWE 2/88, 74 oder **KG v. 21.03.1989, Az.: 24 W 7009/88**; oder BayObLG v. 30.01.1990, Az.: BReg 2 Z 111/89).
- Beruft allerdings ein Nichtberechtigter (oder auch Berechtigter) nur eine bestimmte Gruppe von Eigentümern zu einer "Versammlung" ein, die dann auch "Beschlüsse" mit gewollter Wirkung für oder gegen alle Eigentümer fassen, handelt es sich m.E. nicht einmal um nichtige Beschlüsse, sondern um gar keine Beschlüsse im Sinne des WE-Rechts, also jeweils um ein Nichts (Nullum, Nihil) ohne jegliche rechtliche Wirkung (vgl. **OLG Celle v. 03.03.1983, Az.: 4 W 24/83**). Es ist hier nur von einer informellen Zusammenkunft einer bestimmten Eigentümergruppe ohne jegliche Beschlusskompetenz im wohnungseigentumsrechtlichen Sinne auszugehen.
- Wurde ein Eigentümer zur Versammlung bewiesenermaßen **weder** mündlich noch schriftlich **geladen** (Verwalterversehen, Abhandenkommen eines Ladungsschreibens auf dem Postwege) und erscheint er deshalb in Unkenntnis nicht zum Versammlungstermin, muss m.E. das Argument gewisse Berücksichtigung finden, dass gerade dieser nichterschienene Eigentümer durch Diskussionsbeiträge die Beschlussergebnisse (mögen sie ohne ihn auch eindeutig gewesen sein) hätte beeinflussen und ggf. ändern können (theoretische, hypothetische Kausalität). In diese Richtung zeigte wohl auch die frühere Entscheidung des BayObLG v. 14.03.1984, Az.: 2 Z 74/83: "Die Ursächlichkeit eines Verstoßes – hier: Verletzung der Einberufungsfrist – kann nicht allein mit der Erwägung verneint werden, auf die Stimme des anfechtenden Antragstellers sei es nach dem Abstimmungsverhalten nicht angekommen; vielmehr wäre der Nachweis erforderlich, dass bei vernünftiger Betrachtungsweise eine Beeinflussung des Abstimmungsverhaltens der übrigen Eigentümer nicht ernsthaft in Betracht gekommen wäre (unter Hinweis auf OLG Hamm, WEM 79, 175 (180); BGHZ 59, 369 (375); BGH, NJW 72, 1320 (1321))." Lässt sich dieser Nachweis nicht führen, müssten auf Anfechtung hin Beschlüsse für ungültig erklärt werden.

- Während das **AG München, v. 15.02.1985, Az.: UR II 194/84**, in einer ausführlich begründeten Entscheidung zum Ergebnis gelangte, dass Einberufungsmängel nur dann zum Anfechtungserfolg führen könnten, wenn sie nachweislich und ursächlich (kausal) für Beschlüsse gewesen seien (**wirkliche**, tatsächliche entgegen nur theoretischer, hypothetischer **Kausalität**), präzisierte das BayObLG v. 19.12.1985, Az.: BReg 2 Z 103/85; DWE 4/86, 120 nochmals seine Meinung dahingehend: "Von Anfechtungsberechtigung und -erfolg ist auszugehen, es sei denn, **es steht fest**, dass die Beschlüsse bei ordnungsgemäßer Ladung ebenso gefasst worden wären." Dieser Beweis (Amtsermittlung) dürfte m.E. in den seltensten Fällen zur Überzeugung des Gerichts geführt werden können.

Bestätigt wurde die Entscheidung dann erneut vom BayObLG v. 22.01.1987, Az.: 2 Z 140/86 ("Ein etwaiger Einberufungsmangel führt bei Anfechtung eines in der Versammlung gefassten Beschlusses dann nicht zur Beschluss-Ungültigkeit, wenn feststeht, dass der Mangel auf die Beschlussfassung ohne Einfluss geblieben ist").

- Mehrere Berechtigte eines Wohnungseigentums sind grds. jeweils **getrennt** zu laden; bei fehlender Kausalität besteht allerdings kein Beschlussanfechtungserfolg.

(OLG Köln v. 16.12.1987, WE 1/89, 30).

- **Kausalität** für eine Beschlussungültigkeit wurde **verneint** in einer Gemeinschaft, in der von insgesamt 7 Eigentümern 3 nicht ordnungsgemäß zur EV geladen wurden. Wegen der vorhandenen Blockbildung (4:3 Stimmen) habe sich der Einberufungsmangel auf die Beschlussfassung nicht auswirken können. Gerade auf Grund der Blockbildung habe hier mit Sicherheit festgestanden, dass die nicht erschienenen Eigentümer, wenn sie bei ordnungsgemäßer Einberufung erschienen wären, die Meinungsbildung der übrigen 4 Eigentümer auf keinen Fall hätten beeinflussen können.

(KG Berlin v. 04.04.1990, Az.: 24 W 5927/89 mit krit. Anm. und weiteren Hinweisen auf OLG Köln, WE 1/89, 30, KG v. 12.09.1988, Az.: 24 W 5597/87, KG v. 16.09.1988, NJW-RR 1/89, 16, KG v. 10.02.1986, Az.: 24 W 4051/86; KG v. 12.07.1985, Az.: 24 W 288/85).

- Die **Einladung** durch einen **nicht** (bzw. nicht mehr) **berechtigten** Verwalter führt allenfalls zu Beschlussanfechtungen, nicht zu Beschluss-Nichtigkeiten; gleiches gilt für Beschlüsse in nicht beschlussfähiger EV.

(BayObLG v. 13.06.1990, Az.: BReg 2 Z 25/90, WE 10/91, 285).

- **Nichteinhaltung** einer in der GO vorgeschriebenen **Einberufungsfrist** hat Anfechtbarkeit der gefassten Beschlüsse zur Folge, es sei denn, die Ursächlichkeit des Einberufungsmangels ist nach Überzeugung des Gerichts zu verneinen.

(BayObLG v. 08.06.1990, Az.: BReg 1 b Z 18/89; schon BayObLG v. 05.04.1990, Az.: BReg 2 Z 14/90, NJW-RR 13/90, 784).

- Formverstöße bei Einladungen führen auf Anfechtung hin grds. zur Beschlussungültigkeit (sind also nicht von Anfang an nichtig), es sei denn, es **steht** mit Sicherheit **fest**, dass der Einberufungsmangel auf die Beschlussfassung ohne Einfluss geblieben ist.

(BayObLG v. 02.08.1990, Az.: BReg 2 Z 69/90, WE 10/91, 297).

- Auch bei **Verstößen** gegen **§ 23 Abs. 2 WEG** sind im Anfechtungsfalle Kausalitätsüberlegungen anzustellen.
(BayObLG v. 05.03.1992, Az.: BReg 2 Z 171/91, DWE 2/92, 63).
- Zum fehlenden **Rechtsschutzbedürfnis** für eine auf einen Einberufungsmangel gestützte Anfechtung.
(**BayObLG v. 02.04.1992, Az.: 2 Z BR 4/92**).
- Die Ursächlichkeit eines formalen Abstimmungsmangels ist auszuschließen, wenn es **keinen Anhaltspunkt** für die Annahme gibt, dass einer der Stimmberechtigten bei ordnungsgemäßigem Verfahren anders abgestimmt hätte (hier: zu getrennter Abstimmung in einer Mehrhausanlage).
(OLG Düsseldorf v. 28.10.1994, ZMR 95, 84).
- **Nicht-Ladung** eines einzelnen Eigentümers führt nur zu einer Beschlussanfechtungsmöglichkeit, nicht Nichtigkeit; Eigentümer müssen sich über evtl. nachteilige Beschlüsse auch rechtzeitig informieren!
(**OLG Düsseldorf v. 05.12.1994, NJW-RR 8/95, 464 = WM 3/95, 215 = ZMR 4/95, 172**).
- Zu **Kausalitätsfragen** einer (auch) auf Einberufungsmängel gestützten Beschlussanfechtung m.w.N.
(**OLG Hamm v. 19.04.1995, Az.: 15 W 26/95**; vgl. auch schon **OLG Hamm v. 08.12.1992, Az.: 15 W 218/91**).
- Im Sinne der hRM zu **“feststehender Kausalität”**
(OLG Düsseldorf v. 04.09.1996, Az.: WX 125/96, ZMR 2/97, 913).
- Ein **Eigentümerwechsel** zwischen Einladung und EV und die Nichtladung des Rechtsnachfolgers stellt aus der Sicht des nicht geladenen “Neueigentümers” vorliegend keinen kausalen Ladungsmangel dar.
(**KG Berlin v. 08.01.1997, Az.: 24 W 5678/96**; schon v. **KG Berlin 04.09.1996, WE 5/97, 186**).
- **Kausalität** eines Einberufungsmangels bejaht.
(**OLG Düsseldorf v. 15.08.1997, Az.: 3 WX 147/97**).

11 Das schriftliche Beschlussverfahren (Umlauf-Beschlüsse)

Auch außerhalb einer EV können auf schriftlichem Wege Beschlüsse gefasst werden; dies ergibt sich aus **§ 23 Abs. 3 WEG**. Dieser Gesetzesabsatz stellt gewissermaßen als Ausnahmeregelung nach absolut hRM **zwingendes** Recht dar. Gerade in **kleineren Gemeinschaften** kann es im Einzelfall tatsächlich u.U. einmal sachdienlich und vertretbar sein, möglichst rasch eine notwendige und ohne größere Diskussionen erwartete verbindliche Eigentümerentscheidung zu erhalten, so dass an eine solche schriftliche Beschlussfassung im Umlaufverfahren zu denken ist. Zu einem **rechtswirksamen Beschluss** mit allen bekannten Beschlusswirkungen kann

es auf diesem Wege allerdings nur kommen, wenn auch ausnahmslos ohne jegliche Vorbehalte, Bedingungen und Einschränkungen **alle** stimmberechtigten **Eigentümer** (also 100%!) einem schriftlich gestellten Beschluss-Antrag (positiv) zustimmen; antwortet bereits 1 Eigentümer nicht oder enthält sich 1 Eigentümer seiner Stimme, kann nicht von einem wohnungseigentumsrechtlichen Beschluss gesprochen werden, allenfalls von einer von Anfang an nichtigen Beschlussfassung (auf Grund Verstoßes gegen das hier zwingend gesetzlich vorgegebene **Allstimmigkeitsprinzip**); das BayObLG v. 28.10.1980, DWE 81, 55 entschied früher bereits, dass ohne Einstimmigkeit von "gar keinem Beschluss" auszugehen ist. In größeren Gemeinschaften ist diese Verfahrensweise zur Herbeiführung eines Beschlusses **nicht** zu **empfehlen**, da hier kaum allstimmige Zustimmungen erwartet werden können; hier sollte man sich den organisatorischen Arbeitsaufwand und auch die Schreib- und Portokosten sparen. Im Wohnungseigentumsrecht dominiert schon aus praktischer Notwendigkeit heraus bei Beschlussfassungen grds. das **Mehrheitsprinzip**; primär in Eigentümerversammlungen soll hier durch Erfahrungsaustausch und Diskussion eine entsprechende Willensbildung und -entscheidung herbeigeführt werden, was den Ausnahmecharakter und das zwingende Allstimmigkeitsprinzip des **§ 23 Abs. 3 WEG** auch rechtfertigen dürfte. Zweck dieser Gesetzesbestimmung ist auch die Wahrung des Minderheitenschutzes und die hier fehlende sofortige Feststellungsmöglichkeit der Eigentümer, ob ein wirksamer Beschluss zustande gekommen ist oder nicht.

Aus Vorgenanntem ergibt sich bereits, dass auch Vereinbarungsklauseln in so manchen "alten" **Gemeinschaftsordnungen** absolut **nichtig** sind, wenn dort etwa (noch) geregelt ist, dass schriftliche Beschlüsse wirksam (auch) z.B. mit 2/3- oder 3/4-Mehrheit aller Eigentümer zustandekommen können; jeder Beteiligte kann eine solche Vereinbarung als nichtig und unwirksam betrachten!

Allerdings scheint mir der Gesetzeswortlaut hier etwas ungenau, wenn von der schriftlichen Zustimmung (aller Wohnungseigentümer) "zu diesem Beschluss" die Rede ist; richtig müsste wohl formuliert sein: "... wenn alle stimmberechtigten Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu einem schriftlich gestellten **Beschluss-Antrag** erklärt haben."

Was die **Verfahrensweise** zur Herbeiführung eines solchen erwünschten allstimmigen schriftlichen Umlauf-Beschlusses betrifft, ist zu empfehlen: Die ladungskompetente Person (also i.d.R. der amtierende Verwalter) hat schriftlich alle Eigentümer aufzufordern, zu einem mitgeteilten konkreten Antrag ein positives Votum abzugeben, meist verbunden mit angemessener **Fristsetzung** für die erbetene Rückantwort; gleichzeitig sollte er im Anschreiben hinweisend vermerken, dass auf diesem Wege ein verbindlicher Beschluss nur zustande kommen könne, wenn alle stimmberechtigten Eigentümer vorbehaltlos ihre Zustimmung erklärten; vom Ergebnis und insbesondere der Existenz eines Beschlusses werde er die Eigentümer nach Ablauf der gesetzten Frist für die Antworten neuerlich separat auf schriftlichem Wege in Kenntnis setzen. Aus der Sicht der Eigentümer wäre die entsprechende Rückantwort des Verfahrensleiters mit der Bestätigung, dass alle Eigentümer dem Antrag zugestimmt hätten und damit ein wirksamer, verbindlicher Beschluss zustandegekommen sei, der – möglichen und in der Praxis üblichen – Verkündung eines Beschlussergebnisses in einer EV durch den Versammlungsleiter gleichzusetzen. Auch wenn in solchen Fällen bei allstimmiger Antrags-Zustimmung kaum mit nachträglicher Beschlussanfechtung zu rechnen sein dürfte, müsste der Beginn der einmonatigen Beschlussanfechtungs-Frist (**§ 23 Abs. 4 WEG**) m.E. erst

mit dem Zugang der Rückantwort des Verfahrensleiters gleichgesetzt werden. Erkennen Eigentümer, dass nicht alle Eigentümer positiv Zustimmung erklärt haben, gehen andere Beteiligte jedoch von einem zustande gekommenen Beschluss aus, kann sich jeder Beteiligte grds. jederzeit auf **anfängliche Nichtigkeit** eines solchen "Beschlusses" berufen, Folgen hieraus missachten, evtl. auch bei bestehendem Interesse gerichtlichen Nichtigkeitsfeststellungs-Antrag stellen; dies gilt m.E. auch für Rechtsnachfolger. Ein Feststellungs- Rechtsschutzinteresse dahingehend, dass ein schriftlicher Beschluss nicht zustande gekommen sei, soll allerdings nach Meinung des BayObLG, v. 28.08.1986, Az.: 2 Z 24/86, dann fehlen bzw. entfallen, wenn über denselben Beschlussgegenstand später ein bestandskräftiger Beschluss gefasst wird.

Das Ergebnis eines korrekt zustande gekommenen schriftlichen Beschlusses sollte der Verwalter mit allen Unterlagen dieses Verfahrens auch in die von ihm geführte **Original-Protokollakte** nehmen. Damit können Rechtsnachfolger von einem solchen verbindlichen Beschluss unschwer durch entsprechende Einsichtnahmen Kenntnis erlangen.

Zeigt sich nach Ablauf einer für Eigentümer-Rückantworten gesetzten Frist, dass sich vielleicht nur einige wenige Eigentümer – evtl. versehentlich oder auf Grund längerer Abwesenheit von zu Hause – noch nicht positiv im schriftlichen Abstimmungsverfahren geäußert haben, können sich die Beteiligten auch nach Fristablauf noch bemühen, die noch fehlenden positiven Zustimmungen zu erhalten; **verspätete**, jedoch nachgereichte **Zustimmungen** können also durchaus noch die Existenz des schriftlichen Beschlusses herbeiführen (vgl. KG Berlin v. 14.11.1988, WE 4/89, 135).

Gesetzliche Schriftform (wie auch in **§ 23 Abs. 3 WEG** bestimmt) bedeutet i.Ü. gemäß **§ 126 BGB** Unterschriftenform. Erst wenn die letzte positive und unterzeichnete Rückantwort beim Verfahrensleiter eingegangen ist, kann frühestens von der **Existenz** eines schriftlichen Beschlusses gesprochen werden, m.E. gerade hier auch erst nach Bekanntmachung des Ergebnisses (a.A. wohl die hRM, vgl. z.B. OLG Hamburg v. 14.05.1971, Az.: 2 W 33/71; wie hier überzeugend Merle, PiG 18, S. 134).

Auch ein allstimmiger Beschluss – zustande gekommen entsprechend **§ 23 Abs. 3 WEG** – bleibt m.E. der Rechtsnatur nach grds. **Beschluss** im Sinne des **§ 23 WEG** (mit den Wirkungen nach **§ 10 Abs. 3 WEG**) und ist nicht als (schuldrechtliche) Vereinbarung der Abstimmenden im Sinne nur eines Vertrages dieser Beteiligten (d.h. ohne Wirkung für etwaige Rechtsnachfolger) zu werten. Nach wohl derzeit hRM muss jedoch u.U. auch hier in Auslegung und Abgrenzung auf Gegenstand und Inhalt der Entscheidungsthematik abgestellt werden. Allstimmig gefasste eindeutige schriftliche Beschlüsse können damit im Regelfall auch später durch Beschluss (sogar durch einfachen Mehrheitsbeschluss in einer EV) wieder aufgehoben oder geändert werden.