

Erleichterung per Gesetz?

Die neu geregelte Textform: Wie Wohneigentumsverwalter bei der Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung von Eigentümerversammlungen mit ihr umgehen sollten.



Mit der Reform des Wohnungseigentumsrechts hat der Gesetzgeber Erleichterungen für die Organisation von Eigentümerversammlungen geschaffen und zusätzliche Textformregelungen eingeführt. Bedeutung haben die erleichterten Formvorschriften für die Einladung zur Eigentümerversammlung, das Einberufungsverlangen für eine Eigentümerversammlung, den Umlaufbeschluss und die Vollmacht zur Ausübung des Stimmrechts in der Eigentümerversammlung.

Wie ist die Textform definiert?

Die Textform ist in § 126b Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) geregelt. Sie wird gewahrt durch

eine lesbare Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist. Die Erklärung muss auf einem dauerhaft beständigen Datenträger abgegeben sein. Letzteres ermöglicht dem Empfänger die Aufbewahrung oder Speicherung, sodass auch eine spätere unveränderte Wiedergabe gewährleistet ist. Hauptfälle der Textform sind Papier, E-Mails, Fax oder Datenträger. Denkbar sind aber auch Nachrichten per SMS, sofern diese gewisse Mindestvoraussetzungen erfüllen, oder über Messenger-Dienste. In der Verwaltungspraxis werden elektronisch übermittelte Dokumente in Textform meist als PDF-Dateien im Anhang von elektronischen Nachrichten vorkommen oder um in Online-Portalen für Eigentümer hinterlegte Unterlagen.

Die Textform der Einladung zur Eigentümerversammlung

Während die Textform in anderen Bereichen des Wohnungseigentumsrechtes erst durch das Wohnungseigentumsmoderni-

sierungsgesetz (WEMoG) zum 1. Dezember 2020 Einzug gehalten hat, besteht das Textformanfordernis für Einladungen schon seit der gesetzlichen Einführung der Textform in § 126b BGB zum 1. August 2001. Welcher Kommunikationsweg für die Einladung gewählt wird, liegt im Ermessen des Einladenden. Er hat zu beachten, ob die Wohnungseigentümer mit der von ihm gewählten Art der Übertragung rechnen mussten und sich hiermit einverstanden erklärt haben. Dies könnte etwa durch zusätzlich zur ohnehin vorhandenen Adresse angegebene Kontaktdaten erfolgt sein, beispielsweise die Faxnummer, E-Mail-Adresse oder Mobiltelefonnummer.

Die Einladung muss folgende Mindestangaben enthalten: die Benennung des Einladenden mit

DER AUTOR



VOLKER GRUNDMANN
Der Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht der Berliner Kanzlei

Grundmann Immobilienanwälte ist juristischer Berater und Vorstandsmitglied des VDIV Berlin-Brandenburg.
www.immorecht.net

Für Einladungen zu Eigentümerversammlungen gilt das Textformanfordernis schon seit 2001.

Geben **Eigentümer** lediglich ihre **Anschrift** an, bleibt für die Einladung nur der **Postweg**.

Adresse, Versammlungsort und -zeit sowie die Beschlussgegenstände. Auch wenn die Textform Kurz- und Textnachrichten als mögliche Übermittlungswege einschließt, dürften sie in der Regel eher ungenügend und ungeeignet sein bzw. allenfalls für Tagesordnungen von überschaubarem Umfang in Betracht kommen.

Grundsätzlich muss die Einladung sämtlichen Eigentümern innerhalb der gesetzlichen Ladungsfrist von drei Wochen zugegangen sein. Da E-Mails als vermeintlicher „Spam“ unbeachtet bleiben könnten, ist dem Einzelversand der Einladungen gegenüber dem Versand per Massen-E-Mail der Vorzug zu geben. Dem Risiko, dass E-Mails nicht gelesen werden, kann man auch durch die Nutzung von Online-Portalen begegnen, indem man Einladungen im persönlichen

Postfach und Dokumentenordner aller Miteigentümer hinterlegt und sie darüber informiert.

Grundsätzlich wird man keinen Wohnungseigentümer dazu zwingen können, einen bestimmten Kommunikationsweg zu nutzen. Geben Eigentümer über ihre Anschrift hinaus keinerlei Kontaktdaten an, bleibt für die Über-

sendung der Einladung nur der Postweg.

Die Textform bei Einberufungsverlangen

Mit dem WEMoG wurde seit 1. Dezember 2020 das Verfahren des Einberufungsverlangens für eine Eigentümerversammlung durch bloße Verwendung der Textform vereinfacht. Die Eigentümer, die die Einberufung verlangen, sind in dem Dokument zu benennen. Ein Dokument in Textform nach § 126b BGB wird stets durch nachgebildete Namensunterschrift oder durch Namensangabe am Ende des Dokuments abgeschlos-

Praxistipp

Entscheiden sich Eigentümer mehrheitlich für die Einführung und Nutzung eines Online-Portals zur Bereitstellung von Dokumenten, muss ein dahingehender Beschluss auch auf diejenigen Miteigentümer Rücksicht nehmen, die dies nicht befürworten oder ablehnen, z. B. weil ihnen die technischen Gegebenheiten dafür fehlen. Ihnen könnte der Beschluss die Möglichkeit einräumen, dem Verwalter mitzuteilen, dass sie einen anderen Kommunikationsweg wünschen. Es kann auch vorgesehen werden, dass dadurch entstehende Mehrkosten von den jeweiligen Eigentümern zu tragen sind.

Hybride Versammlung - kinderleicht intelligenter verwalten

Managen Sie den gesamten Prozess in EINEM System & OHNE Zusatzkosten!



Stammdatenpflege, Beschlusspunkte vorbereiten, Versand der Einladungen, Vollmachtsvergabe, Durchführung der Versammlung mit Abstimmung und automatischer Stimmauszählung, Protokollerstellung, Beschlussammlung.



www.etg24.de

Die **Textform** schließt **alle** **Kommunikationskanäle** mit ein.

sen. Ein Einberufungsverlangen per E-Mail, in dem neben dem Absender auch die Namen weiterer Eigentümer angegeben sind, könnte Zweifel an der Authentizität begründen. Sachgerechter dürfte es sein, elektronisch, etwa per E-Mail, (Text-)Nachricht oder über Messenger-Dienste, übermittelten Dokumenten die (eingescannten) Unterschriften der die Einberufung verlangenden Wohnungseigentümer als Dateianhang beizufügen. Im Zweifel sollten Verwalter dem Einberufungswunsch entsprechen und ihn nicht etwa zurückweisen. Würde tatsächlich ein Einberufungsverlangen an einen Verwalter gerichtet, das dem Willen der darin genannten Wohnungseigentümer gar nicht entspricht, wäre der Absender verpflichtet, die so durch die Versammlung entstehenden Kosten zu ersetzen.

Die Textform beim Umlaufbeschluss

Für den Umlaufbeschluss nach § 23 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist seit Inkrafttreten des WEMoG nunmehr die Textform ausreichend. Dies eröffnet Wohnungseigentümern über die nach altem Recht bislang einzig zulässige schriftliche Zustimmung zu einem Beschluss hinaus weitere Möglichkeiten der Zustimmungserklärung. Zulässig und bei der Auswertung der eingegangenen Erklärungen der Eigentümer auch mit zu berücksichtigen sind die Erklärungen der Eigentümer auf allen denkbaren Kommunikationswegen, sofern diese das Textformerfordernis erfüllen und einem Eigentümer eindeutig zuzuordnen sind.

Das heißt, auch wenn ein Verwalter – oder ein Miteigentümer, der einen Umlaufbeschluss initiiert, – zur Beschlusszustimmung in einer bestimmten Art der Textform, beispielsweise per E-Mail, auffordert, wird trotzdem jede auf anderem Wege eingegangene Erklärung zu berücksichtigen sein, sofern sie die Textformerfordernisse erfüllt. Eigentümer können ihre Erklärung zu einem Umlaufbeschluss also auch per Brief, Fax oder mit einer Textnachricht abgeben, wenn sie ihnen nur eindeutig zugeordnet werden kann, z. B. über die Mobilfunknummer.

Entscheiden sich Eigentümer – nach Vorbefassung in der Eigentümerversammlung – für das vereinfachte Beschlussverfahren nach § 23 Abs. 3 S. 2 WEG, sodass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt, so können sie die Frist, innerhalb derer Erklärungen abgegeben werden können, ebenso festlegen wie den (bevorzugten) Kommunikationsweg. Im Zweifel wird aber auch hier jede in anderer Weise abgegebene Stimme, die die Textformerfordernisse erfüllt, zu werten sein.

Die Textform bei Vollmachten

Bislang mussten Vollmachtsurkunden schriftlich und damit im Zweifel stets im Original vorge-

legt werden. Die Textform bietet nun bei der Vertretung eines Wohnungseigentümers durch einen Dritten in der Eigentümerversammlung erhebliche Erleichterungen: Die Vollmachtsurkunde muss nicht mehr zwingend im Original vorgelegt werden und kann daher auch nicht mehr nach § 174 S. 1 BGB zurückgewiesen werden. Eine in Textform erstellte Vollmacht kann nunmehr als (Papier-)Urkunde (ohne Unterschrift) oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger erteilt werden. Dies macht die genannten weiteren Übermittlungswege möglich. Inhaltlich muss die in Textform abgegebene Vollmacht lediglich die Person des Erklärenden sowie des Bevollmächtigten und den Abschluss der Erklärung erkennen lassen, sei es durch die (eingescannte) Unterschrift oder die abschließende Angabe des Namens. Neben schriftlichen oder notariellen Urkunden können beispielsweise auch ein Fax, eine E-Mail und selbst eine SMS diese Voraussetzungen erfüllen. Bei rein elektronischer Übermittlung sollten Verwalter allerdings auf die Authentizität achten, beispielsweise durch Abgleich mit der bekannten E-Mail-Adresse oder Mobilfunknummer. Elektronisch zugegangene Vollmachtserklärungen sind in geeigneter Weise zu archivieren. Da jeder Miteigentümer ein Einsichtsrecht in die Verwaltungsunterlagen hat, müssen erteilte Bevollmächtigungen nicht nur während der Eigentümerversammlung, sondern auch im Nachhinein nachvollzogen werden können.

Erleichterung: Eine **Vollmachtsurkunde** muss **nicht** mehr im **Original** vorgelegt werden.