


Einladen per Mausclick

Es wäre so schön einfach, aber inwieweit ist die Einladung zur Eigentümerversammlung auf elektronischem Wege zulässig?



überprüft werden. Ist hier eine schriftliche Ladung der Eigentümer vorgesehen, kommt eine Einladung per E-Mail, E-Postbrief oder Fax nicht in Betracht, da § 126 BGB für die Schriftform eine Originalunterschrift vorsieht. Eine dennoch elektronisch versandte Ladung wäre gemäß § 125 S. 1 BGB formnichtig, eventuell in einer Versammlung gefasste Beschlüsse somit anfechtbar und würden aufgrund der oben dargestellten Rechtsprechung aufgehoben.

Die Einberufung zur Eigentümerversammlung ist an verschiedene Formalien gebunden. Mängel bei der Ladung können darüber hinaus zu erheblichen Konsequenzen führen. Werden aufgrund von Formfehlern bei der Einladung in der nachfolgenden Versammlung Beschlüsse gefasst, die bei ordnungsgemäßer Ladung nicht oder nicht so gefasst worden wären, könnten diese nicht nur angefochten, sondern auch aufgehoben werden. Da die Ursächlichkeit des Mangels für die Beschlussfassung vermutet wird, wird der Beschluss nur dann nicht für ungültig erklärt, wenn mit Sicherheit – nicht nur mit hoher Wahrscheinlichkeit – feststeht, dass der Beschluss auch bei ordnungsgemäßer Beschlussfassung genauso gefasst worden wäre (BGH ZMR 2009,698).

Schon deshalb ist es wichtig, die zu beachtenden Formalien bei der Einberufung zu kennen. Dies gilt umso mehr, als die moderne Technik Verwaltern wie Eigentümern viel Zeit sparen kann, wenn die Einladung auf elektronischem Weg zulässig ist.

Der Schlüssel ist die Teilungserklärung.

Zunächst sollte die Teilungserklärung auf eventuelle Formalien zur Einberufung der Eigentümerversammlung

Ergibt sich aus der Teilungserklärung keine eigene Regelung oder verweist sie nur auf das Gesetz, sieht § 24 Abs. 3 WEG die Textform vor. Hierfür muss die Erklärung gemäß § 126 b BGB in einer lesbaren, aber unterschriftslosen Urkunde oder in anderer zur dauerhaften Wiedergabe von Schriftzeichen geeigneten Form abgegeben werden. Zudem müssen die Person des Erklärenden und der Abschluss der Erklärung durch eine (nicht unbedingt eigenhändig geleistete) Unterschrift erkennbar sein. Generell zulässig ist demnach die Einberufung per Post, (Computer-)Fax, E-Mail, E-Postbrief oder SMS. Erfüllt die Einberufung nicht

Werden Formalien bei der Einberufung einer Eigentümerversammlung missachtet, können Beschlüsselfassungen anfechtbar sein.



Der Autor

KLAUS EICHHORN

Der Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist in Essen tätig.

www.ra-klaus-eichhorn.de

SO FORMULIEREN SIE RECHTSSICHER:**1. Anschreiben und formularmäßige Einwilligung**
An Erna Eigentümer

Sehr geehrte Frau Eigentümer,
auf diesem Weg möchte ich Sie informieren, dass nach § 10 der Teilungserklärung der WEG Kurze Straße 5-10, Musterstadt, vom 07.10.2008 (Notar Dr. Müller UR Nr. 223/08) die Eigentümer binnen einer Ladungsfrist von 2 Wochen zur Eigentümerversammlung einzuladen sind. Eine besondere Form der Einladung ist in der Gemeinschaftsordnung nicht vorgesehen, sodass eine Einberufung per Textform (§ 24 Abs. 3 WEG) versandt werden kann. Hierfür muss die Ladung auf dem Bildschirm lesbar sein, sodass sie auch per E-Mail oder Fax versandt werden kann, wenn die Eigentümer als Empfänger sich damit einverstanden erklärt haben.

Um diese Einwilligung möchte ich Sie mit der beigefügten Erklärung bitten, um so unsere Verwaltungstätigkeit, aber auch die erforderliche Korrespondenz innerhalb der Eigentümergemeinschaft zu vereinfachen. Weiter möchte ich Sie bitten, mir nach Erhalt der Einberufung bzw. rechtserheblichen Erklärung per Fax oder Mail diesen Empfang durch kommentarlose Rücksendung per Fax oder Mail zu bestätigen. Aus diesem Grunde bitte ich darum, das Formular auszufüllen, zu unterschreiben und im Original an mich zurückzusenden.

Mit freundlichen Grüßen
Volker Verwalter

Einwilligung:

Herrn Volker Verwalter

Sehr geehrter Herr Verwalter,
hiermit übermittle ich Ihnen nachfolgende Daten und erkläre mich damit einverstanden, dass Sie meine unten genannte E-Mail-Adresse bzw. Faxnummer zum Versand der Einladung zur Eigentümerversammlung bzw. von rechtserheblichen Erklärungen an mich/uns verwenden:

Name: _____

E-Mail-Adresse: _____

Faxnummer: _____

Im Fall der Einberufung der Versammlung per E-Mail oder Fax erkläre ich mich bereit, dem Verwalter bis zum Ablauf des nächsten Kalendertags eine Empfangsbestätigung per Mail bzw. Fax zu übersenden. In beiden Fällen genügt die kommentarlose Rücksendung der eingegangenen E-Mail bzw. des Faxes. Für den Fall, dass der Verwalter kein Bestätigungsfax/keine Bestätigungs-Mail erhält, erfolgt zusätzlich eine Einberufung wie bisher auf dem Postweg.

Diese Erklärung kann ich jederzeit widerrufen, sodass ich danach die Einberufung wieder per Post erhalte. Ebenso erhalte ich die Einberufung per Post, wenn ich eine neue E-Mail-Adresse oder Faxnummer

habe, ohne auf Grund dieser neuen Daten mein Einverständnis mit der Übersendung der Einberufung oder anderer rechtserheblichen Erklärungen an diese neue E-Mail-Adresse oder Faxnummer erklärt zu haben.

Mit freundlichen Grüßen
Erna Eigentümer

2. Antrag auf Beschlussfassung**TOP XX: Einberufung künftiger Wohnungseigentümerversammlungen per Telefax/E-Mail**

Nach § 10 der Teilungserklärung der WEG Kurze Straße 5-10, Musterstadt, vom 07.10.2008 (Notar Dr. Müller UR Nr. 223/08) sind die Eigentümer binnen einer Ladungsfrist von 2 Wochen zur Eigentümerversammlung einzuladen. Eine besondere Form der Einladung ist nicht vorgesehen, sodass eine Einberufung per Textform (§ 24 Abs. 3 WEG) ausreicht. Da es insofern ausreicht, dass die Ladung auf dem Bildschirm lesbar ist, kann sie auch per E-Mail oder Fax versandt werden, wenn die Eigentümer als Empfänger sich damit einverstanden erklärt haben.

Mit der Einladung zu dieser Eigentümerversammlung wurde den Wohnungseigentümern ein Formular übersandt, mit denen diese ihr Einverständnis zur Einberufung künftiger Eigentümerversammlungen per Telefax bzw. E-Mail unter Angabe der Telefax-Nummer bzw. der E-Mail-Adresse erklären können.

Folgende Miteigentümer haben hiervon Gebrauch gemacht:
[Auflistung]

Die genannten Wohnungseigentümer erklären ihr Einverständnis mit der Einberufung künftiger Eigentümerversammlungen per Telefax bzw. E-Mail.

Der Verwalter macht darauf aufmerksam, dass es zur Wahrung der Einberufungsfrist erforderlich ist, dass den Wohnungseigentümern die Einladung tatsächlich zugegangen ist. Die genannten Wohnungseigentümer erklären sich daher bereit, im Fall der Einberufung per E-Mail dem Verwalter bis zum Ablauf des nächsten Kalendertags eine Empfangsbestätigung per Mail oder Fax zu übersenden. Es genügt die kommentarlose Rücksendung der eingegangenen E-Mail/des eingegangenen Telefaxes. Für den Fall, dass der Verwalter kein Bestätigungsfax/keine Bestätigungs-Mail erhält, erfolgt eine zusätzliche Einberufung wie bisher auf dem Postweg.

Die Einladung der übrigen Wohnungseigentümer erfolgt wie bisher auf dem Postweg. Ebenso werden Eigentümer per Post eingeladen, die ihre Erklärung widerrufen haben oder noch keine bzw. aufgrund einer neuen E-Mail-Adresse oder Faxnummer keine neue Erklärung abgegeben haben.

Quelle: teilweise entnommen aus: http://www.haufe.de/immobilien/verwalterpraxis/reibungslose-eigentuemerversammlung_idesk_PI9865_HI2861854.html

die in § 126 b BGB aufgestellten Voraussetzungen, wäre auch hier von einer Formnichtigkeit (§ 125 S. 1 BGB) und einer Aufhebung der gefassten Beschlüsse in einem Anfechtungsverfahren auszugehen.

Eigentümer müssen einverstanden sein.

Selbst wenn die vorgenannten Formalien bei der Einberufung beachtet werden, sind weitere Voraussetzungen zu berücksichtigen. So muss ein Eigentümer nicht ohne weiteres mit einer Einberufung per Mail, Fax oder SMS rechnen. Auch wenn seine Mail-Adresse, Fax- oder Handy-Nummer zufällig bekannt sind, muss er nicht damit rechnen, dass ihm auf diesem Weg rechtserhebliche Erklärungen zugesandt werden. Ob dies anders einzuschätzen ist, wenn der Empfänger einen E-Post-Briefkasten eingerichtet hat, kann dahinstehen, da Sie als Verwalter immer den sichersten Weg wählen sollten. Der Zugang beim Empfänger kann deshalb nur dann angenommen werden, wenn dieser sein Einverständnis mit dem Empfang von rechtserheblichen Erklärungen durch Bekanntgabe seiner elektronischen Kontaktdaten erteilt hat¹. Nur dann kann man als Verwalter davon ausgehen, dass es sich bei den Empfangsgeräten elektronischer Post um Einrichtungen des Wohnungseigentümers handelt, die dieser für den Empfang von rechtserheblichen

Erklärungen bereithält². Um die Zeitersparnis nutzen zu können, sollte man Eigentümer per Formschreiben um Mitteilung der jeweiligen Daten bitten und ihr Einverständnis mit dem Versand der Einberufung oder anderer erheblicher Erklärungen auf elektronischem Weg einholen. Liegen die entsprechenden Erklärungen vor, kann man den Versand per Mail oder Fax auch noch per Beschluss organisatorisch regeln.

Dennoch: Vorlaufzeiten beachten!

Da die Einhaltung der Ladungsfrist von ebenso großer Bedeutung ist wie die Erfüllung der Formvorschriften, sollte bei der Einberufung – selbst wenn sie per Fax oder Mail erfolgt – hinreichend Vorlaufzeit einkalkuliert werden. Lässt sich der Zugang der elektronischen Einberufung mangels einer Empfangsbestätigung des Eigentümers nicht nachweisen, sollte vorsorglich noch eine Einladung per Post hintergeschickt werden. Hierfür sollte eine Postlaufzeit von drei Tagen einkalkuliert werden. Selbst bei der Zustellung der Einberufung per Einwurf in den Briefkasten des Eigentümers durch einen Boten, die grundsätzlich die sicherste Zustellungsform darstellt, müssen Sie Besonderheiten beachten.

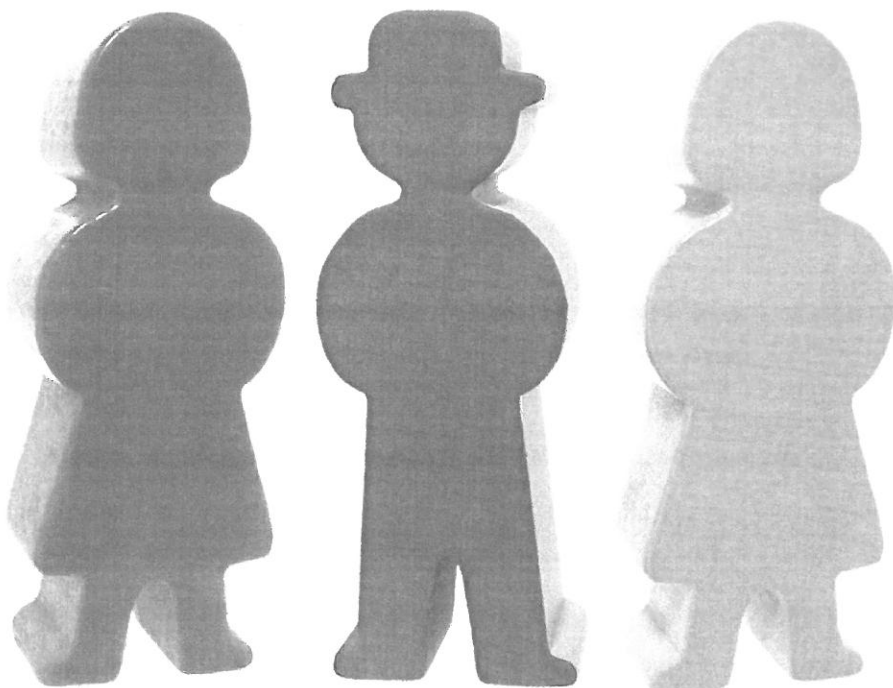
¹ Palandt-Ellenberger, BGB-Kommentar, § 126 b Rdn. 3, 130 Rdn. 7a
² MK-Einsele § 130 Rdn. 18

Selbst bei
Einhaltung
aller Formalien
ist die ausdrückliche
Zustimmung
der Eigentümer
zum elektronischen
Empfang
der Einladung
unerlässlich.

PRAXISTIPP

Zustellung regeln

Soweit Einladungen per Boten durch Einwurf in die Briefkästen zugestellt werden, ist darauf zu achten, dass der Zugang erst erfolgt, sobald nach der Verkehrsanschauung mit der nächsten Entnahme aus dem Briefkasten zu rechnen ist. Der während der Nacht eingeworfene Brief geht daher erst am nächsten Morgen bzw. mit Wiederbeginn der Geschäftszeiten zu. Zur Vermeidung von Streitigkeiten sollten Einladungsschreiben per Boten so rechtzeitig in die Briefkästen eingeworfen werden, dass die Frist auch dann noch gewahrt ist, wenn die Briefe erst an dem darauffolgenden Tag als zugestellt gelten.



**Weniger E-Mails, weniger Rückfragen,
weniger Anrufe, Mitarbeiter entlasten!**

Und dennoch mehr Service und Qualität für Ihre Kunden.

Jetzt informieren und intelligenter verwalten: www.etg24.de

etg24
intelligenter verwalten