

Die Eigentümerversammlung

Wer über Wohnungseigentum verfügt, wird über kurz oder lang mit der Eigentümerversammlung konfrontiert. Sie ist das Verwaltungs- und Beschlussorgan der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Einberufung

Die Eigentümerversammlung wird grundsätzlich einmal im Jahr durch den Verwalter einberufen. Alle dem Wohnobjekt zugehörigen Wohnungseigentümer sind einzuladen. Obwohl die Versammlung unter Ausschluss der Öffentlichkeit abgehalten wird, kann der Eigentümer sich mit Vollmacht durch einen Dritten vertreten lassen. In der Gemeinschaftsordnung kann bestimmt sein, wer als Vertreter eingesetzt werden darf. Nur in Ausnahmefällen (zum Beispiel hohes Alter, Krankheit, Dolmetscher) darf der Wohnungseigentümer zusammen mit einer dritten Person erscheinen. Diese ist weder rede- noch stimmberechtigt.

Die Ladung hat schriftlich mit einer Frist von mindestens drei Wochen zu erfolgen. Lediglich bei besonderer Dringlichkeit darf eine kürzere Frist gewählt werden.

Der Versammlungsort muss so gewählt sein, dass die Teilnehmer ihn gut erreichen können und sollte vorzugsweise in der Nähe der Wohnanlage liegen. Auswärtige Eigentümer müssen eine längere Anreise in Kauf nehmen, ansässige Eigentümer nicht. Die Versammlungszeit muss angemessen und zumutbar sein. Eine Terminierung werktags in den Vormittagsstunden ist unzumutbar, denn auch berufstätige Eigentümer müssen die Möglichkeit haben, an der Eigentümerversammlung teilzunehmen. In aller Regel sollten die Versammlungen am späten Nachmittag beginnen. Eine Terminierung am Wochenende und in den Ferien ist nicht kategorisch ausgeschlossen.

Die Eigentümerversammlung kann beschließen, dass die Teilnahme sowie die Ausübung der Rechte online gestattet wird. Der Ladung ist die Tagesordnung beizufügen.

Ablauf

Die Eigentümerversammlung ist seit der WEG-Reform 2020 immer beschlussfähig. Das bedeutet, dass die Anwesenheit der einzelnen Eigentümer wichtiger wird, da ansonsten Projekte ohne sie beschlossen oder nicht beschlossen werden können.

Den Vorsitz der Eigentümerversammlung führt der Verwalter, soweit die Versammlung keinen anderen Vorsitzenden gewählt hat oder die Gemeinschaftsordnung etwas anderes bestimmt.

Der Ablauf der Versammlung selbst richtet sich dann im Allgemeinen nach der Tagesordnung.

Beschlussfassung

Jeder im Grundbuch eingetragene Wohnungseigentümer ist grundsätzlich stimmberechtigt und hat nach dem Gesetz jeweils eine Stimme, wobei dem Eigentümer mehrerer Wohnungen ebenfalls nur eine Stimme zusteht. Die Gemeinschaftsordnung kann jedoch andere Kriterien zur Festlegung der Stimmkraft bestimmen.

Einfache Mehrheit

Seit der WEG-Reform 2020 werden Beschlüsse regelmäßig nur noch mit einfacher Mehrheit gefasst. Zur Beschlussfassung sind also mehr Ja- als Nein-Stimmen der erschienenen Wohnungseigentümer notwendig.

Qualifizierte Mehrheit

Von einer qualifizierten Mehrheit spricht man, wenn besondere Anforderungen an die Mehrheit gestellt werden wie zum Beispiel bei der Dreiviertel- oder der Zweidrittelmehrheit. Eine solche ist nur noch im Rahmen der Kostentragung bei baulichen Maßnahmen von Bedeutung. Stimmen mehr als 2/3 der anwesenden Eigentümer, welche 50 Prozent der Miteigentumsanteile vertreten, für eine bauliche Maßnahme, so tragen die Kosten alle Eigentümer der Gemeinschaft.

Zustimmungsbeschluss

Verlangen ein oder mehrere Eigentümer eine bauliche Veränderung, die nicht besonders privilegiert ist, so müssen diejenigen Eigentümer zustimmen, die durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß beeinträchtigt werden.

Die gefassten Beschlüsse müssen protokolliert werden. Die gefassten Beschlüsse sind in einer gesonderten Beschluss-Sammlung aufzubewahren.

Eigentümer? Vermieter? Mieter? Ihre Meinung zählt!



Unterstützen Sie die Forschung und helfen Sie mit, die Wohnungspolitik zu verbessern.

In drei Schritten zum WohnKlima-Panel:



QR-Code scannen,



anmelden,



abstimmen und mitreden!



hausund.co/panel

Noch Fragen offen?

Mit diesem Infoblatt soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen haben, nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins vor Ort.



Ratgeber-Broschüren zu diesen und weiteren Sachthemen rund um die Immobilie finden Sie im Internet-Shop des Verlages unter www.hausundgrundverlag.info.

