

Die Eigentümerversammlung

Wer Wohnungseigentum besitzt, nimmt regelmäßig an Eigentümerversammlungen teil. Sie ist das zentrale Willensbildungs- und Beschlussorgan der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE).

Einberufung

Die Eigentümerversammlung wird mindestens einmal im Jahr einberufen. Alle Wohnungseigentümer sind einzuladen. In der Regel erfolgt die Einberufung durch den Verwalter im Rahmen seiner wesentlichen Kernpflichten. Sie kann ausnahmsweise auch durch einstimmigen Beschluss der Eigentümer erfolgen. Die Versammlung ist nicht öffentlich. Eine Vertretung durch einen Bevollmächtigten ist zulässig, soweit die Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt. In besonderen Ausnahmefällen (z. B. Krankheit, hohes Alter, Dolmetscherbedarf) kann eine Begleitperson zugelassen werden; diese ist nicht rede- oder stimmberechtigt. Ein Ausschluss von Eigentümern kommt nur in eng begrenzten Ausnahmefällen, etwa bei erheblichen Störungen oder auf gerichtliche Anordnung, in Betracht.

Die Einladung hat grundsätzlich schriftlich mit einer Frist von mindestens drei Wochen zu erfolgen. Nur bei besonderer Dringlichkeit darf eine kürzere Frist gewählt werden. Der Tagesordnung ist beizufügen. Der Versammlungsort muss gut erreichbar sein. Üblich sind die Räume der Verwaltung, von Haus & Grund, eine Eigentümerwohnung oder geeignete Gaststätten. Bei öffentlichen Orten ist das Einverständnis aller Anwesenden wegen der Vertraulichkeit einzuholen. Die Versammlungszeit ist unter Berücksichtigung der Interessen der Gemeinschaft festzulegen. In der Regel beginnen Versammlungen werktags ab 17 Uhr. Termine an Wochenenden oder in den Ferien sind nicht ausgeschlossen, jedoch unüblich. Auch individuelle Umstände der Eigentümer können berücksichtigt werden. Abendtermine können zu erhöhten Verwaltungskosten führen, über deren Gestaltung verhandelt werden kann. Beschlüsse sollten spätestens bis 23 Uhr und grundsätzlich am selben Tag gefasst werden.

Die Eigentümerversammlung kann beschließen, die Teilnahme ganz oder teilweise virtuell oder hybrid zu ermöglichen. Hierzu sei auf das Infoblatt W11a verwiesen.

Ablauf

Die Eigentümerversammlung ist unabhängig von der Zahl der erschienenen Eigentümer beschlussfähig. Entscheidungen werden nur von den anwesenden oder wirksam vertretenen Eigentümern getroffen. Eine Teilnahme oder Vertretung ist daher besonders wichtig. Den Vorsitz führt in der Regel der Verwalter, sofern nichts anderes bestimmt ist. Der Ablauf richtet sich nach der Tagesordnung.

Beschlussfassung

Beschlüsse werden in der Regel mit einfacher Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Eigentümer gefasst (§ 25 Abs. 1 WEG). Nach dem Gesetz gilt dabei das Kopfprinzip mit einer Stimme je Eigentümer (§ 25 Abs. 2 WEG). Abweichend können in der Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung das Wertprinzip mit einer Stimmengewichtung nach Miteigentumsanteilen oder das

Objektprinzip mit einer Stimme je Wohnung vorgesehen sein. Daher sollte stets auch die Teilungserklärung herangezogen werden.

Von der einfachen Mehrheit gibt es gesetzlich geregelte Ausnahmen. Für bestimmte Entscheidungen sieht das Gesetz qualifizierte Mehrheiten vor, insbesondere bei baulichen Maßnahmen mit gemeinschaftlicher Kostentragung, wenn mehr als zwei Drittel der anwesenden Eigentümer und mindestens 50 Prozent der Miteigentumsanteile zustimmen (§ 21 Abs. 2 WEG). Auch für die Zulassung einer rein virtuellen Versammlung ist eine qualifizierte Mehrheit erforderlich (§ 23 Abs. 1 Satz 2 WEG). In besonderen Fällen ist Einstimmigkeit notwendig, etwa beim Umlaufbeschluss (§ 23 Abs. 3 WEG). Nicht privilegierte bauliche Veränderungen bedürfen der Zustimmung der beeinträchtigten Eigentümer (§ 20 Abs. 4 WEG). Abweichende Mehrheitsregelungen aufgrund Vereinbarung sind ebenfalls zu beachten (§ 10 Abs. 2 Satz 2 WEG).

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/panel16

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.

