

---

# Vorwort

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

dieses Fachbuch richtet sich an alle, die sich – beruflich oder privat – mit Wohnungseigentum befassen, insbesondere an Hausverwalter, Verwaltungsbeiräte und Wohnungseigentümer.

In der Bevölkerung besteht der Wunsch, in den eigenen vier Wänden zu wohnen – sei es im eigenen Haus oder in Wohnungseigentum – mehr denn je, um im Alter so gut wie möglich abgesichert zu sein. Deutlich ist auch der Trend zu beobachten, dass Mietshäuser mehr und mehr aufgeteilt und in Wohnungseigentümergeinschaften umgewandelt werden. Der Kauf einer Eigentumswohnung ist nicht nur für Selbstnutzer, sondern auch für Kapitalanleger nach wie vor attraktiv. Wo aber viele verschiedene Menschen aufeinandertreffen, ist es nahezu unvermeidlich, dass Konflikte und Interessenkollisionen entstehen. Umso wichtiger ist es für den Einzelnen, seine Rechte und Pflichten in der Gemeinschaft zu kennen. Gleiches gilt für den Verwalter. Er muss nicht nur für eine ordnungsmäßige Verwaltung sorgen, sondern auch Lösungen für die Probleme der Wohnungseigentümer untereinander aufzeigen können, um den Frieden in der Wohnungseigentümergeinschaft zu bewahren.

Das wichtigste Organ der Wohnungseigentümergeinschaft ist die Eigentümerversammlung. Bei diesem in der Regel jährlich stattfindenden Zusammentreffen können die Wohnungseigentümer ihren Willen kundtun, ihr Stimmrecht ausüben und damit ihre Angelegenheiten regeln. Es dient zudem der Aussprache der Wohnungseigentümer untereinander, sodass Probleme oftmals gelöst werden können, ohne dass der mühsame Gang zum Gericht erforderlich wird.

Rund um die Eigentümerversammlung müssen Verwalter und Wohnungseigentümer zahlreiche Vorschriften und die Rechtsprechung beachten. Insbesondere die zum 1.12.2020 in Kraft getretene Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) bringt erhebliche Änderungen in der Praxis mit sich. Verwaltern wird mehr und mehr ein umfangreiches Wissen über die Angelegenheiten der Wohnungseigentümergeinschaft abverlangt. Im Rahmen der Eigentümerversammlung ist es für Verwalter vor allem unerlässlich, die Vorschriften zu Einberufung, Ablauf, Beschlussfassung, Niederschrift und Beschlussammlung zu kennen.

Dieses Fachbuch ist aus der täglichen Beratungspraxis der Autoren heraus entstanden und beschäftigt sich mit den häufigsten Problemen im Umgang mit Wohnungseigentum und vor allem mit den zahlreichen Fragen rund um die Wohnungseigentümerversammlung. Mit seinen vielen Beispielen, Praxishinweisen, Checklisten und Mustern ist die

Thematik für jedermann leicht verständlich aufbereitet. Die vielen Verweise und jeweiligen Fundstellen in der Rechtsprechung sind zusätzlich eine gute Hilfe für den »fortgeschrittenen« Verwalter oder Wohnungseigentümer. Die Beschlussmuster helfen bei der Formulierung von Beschlussanträgen und das ausführliche Stichwortverzeichnis ermöglicht ein schnelles Auffinden von Themen. Als Soforthilfe sollte das Buch daher in keiner Eigentümerversammlung fehlen.

Zu beachten ist aber, dass selbst ein Fachbuch nicht alle Umstände des konkreten Einzelfalls berücksichtigen kann, zudem wird sich aufgrund der sehr umfangreichen WEG-Reform 2020 einiges in der Rechtsprechung ändern. Das bedeutet: In komplizierten Fällen ist der Weg zum Anwalt unumgänglich, um individuelle Beratung zu erlangen.

Wir hoffen, dass Ihnen dieses Fachbuch eine wertvolle Hilfe sein wird, und sind bemüht, es ständig weiterzuentwickeln. Anregungen und Wünsche werden gerne über den Verlag entgegengenommen.

Melanie Sterns-Kolbeck und Georg Hopfensperger

München, im Februar 2021

---

# 1 Vorbereitung der Eigentümerversammlung

Die Wohnungseigentümerversammlung ist das oberste Verwaltungsorgan der Wohnungseigentümergeinschaft. Gemäß §23 WEG werden dort die Angelegenheiten geregelt, über die die Wohnungseigentümer nach dem Gesetz oder nach Vereinbarung der Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können. Darüber hinaus dient die Versammlung dem Informations- und Meinungsaustausch zwischen den Wohnungseigentümern und dem Verwalter und schafft die Möglichkeit, Konflikte und Meinungsverschiedenheiten unmittelbar auszutragen.

Bereits im Vorfeld der Einberufung einer Eigentümerversammlung muss ein Verwalter sorgfältige Arbeit leisten. Neben der Beachtung zahlreicher Formalien muss die Eigentümerversammlung inhaltlich gut vorbereitet werden, damit ein reibungsloser Ablauf gewährleistet ist. Zu den Aufgaben des Verwalters zählt es, den Abschluss der Jahresabrechnung und den Wirtschaftsplan zu fertigen und beides dem Verwaltungsbeirat zur Prüfung vorzulegen.

## Hinweis

Die Prüfung der Abrechnungsunterlagen hat regelmäßig in den Geschäftsräumen der Verwaltung stattzufinden (BGH, 11.2.2011, V ZR 66/10). Weder der Verwaltungsbeirat noch ein einzelner Eigentümer hat Anspruch auf Herausgabe der Abrechnungsunterlagen (BayObLG, 28.1.2003, 2Z BR 140/02), allerdings können sie sich vom Verwalter Kopien anfertigen lassen. Hierfür darf dieser Kostenerstattung verlangen, wenn ein übliches Maß überschritten wird.



Die gründliche Ausarbeitung der Tagesordnung gehört zu den wichtigsten Aufgaben des Verwalters im Vorfeld der Versammlung. Alle relevanten Angelegenheiten, zu denen auf der Eigentümerversammlung Beschlüsse gefasst werden sollen, müssen in der Tagesordnung ausreichend bestimmt angekündigt werden. Neben den üblichen Punkten, zum Beispiel die Genehmigung der Jahresabrechnung und des Wirtschaftsplans, muss sich der Verwalter Gedanken machen, welche sonstigen Angelegenheiten in der Wohnungseigentümergeinschaft zu regeln sind. Vorgaben hierfür können sich auch aus der letzten Eigentümerversammlung ergeben. Für den Fall, dass Instandhaltungen bzw. Instandsetzungen zu besorgen sind, empfiehlt es sich, frühzeitig Angebote und ggf. fachkundigen Rat einzuholen.

## Tipp

Welche Punkte der Verwalter in die Tagesordnung aufnimmt, steht in seinem pflichtgemäßen Ermessen. Allerdings empfiehlt es sich, den Entwurf der Tagesordnung mit dem Verwaltungsbeirat abzustimmen, damit wichtige Angelegenheiten nicht vergessen werden. Das Protokoll der letzten Eigentümerversammlung kann oftmals Aufschluss darüber geben, welche Angelegenheiten die Eigentümer auf der folgenden Versammlung regeln möchten. Das Protokoll des Vorjahres zu überprüfen wird daher dringend empfohlen.



Bei der Terminplanung zur Versammlung sollte der Verwalter beachten, den Termin so zu wählen, dass möglichst viele Eigentümer teilnehmen können. Ferientermine sollten daher grundsätzlich außer Acht bleiben. Steht ein Termin fest, kann sich der Verwalter um den Versammlungsort bemühen und Räumlichkeiten hierfür reservieren. Nach Abschluss der Vorbereitungen kann die Eigentümerversammlung einberufen werden.

### 1.1 Einberufung der Eigentümerversammlung

#### 1.1.1 Wann muss eine Eigentümerversammlung einberufen werden

Eine Eigentümerversammlung muss gemäß § 24 Abs. 1 WEG mindestens einmal im Jahr stattfinden. Der Verwalter ist zur Einberufung berechtigt, aber auch verpflichtet.

Weiterhin kommt eine Einberufung in Betracht,

- wenn eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Einberufung einer Versammlung für bestimmte Fälle vorsieht (§ 24 Abs. 2 HS 1 WEG) oder
- eine Versammlung im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung geboten ist, da eine dringende Beschlussfassung herbeizuführen ist (Niederführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, WEG, 13. Auflage 2020, § 24 Rn. 14), oder
- wenn mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe die Einberufung vom Verwalter verlangt (§ 24 Abs. 2 HS 2 WEG). Man spricht hier vom Minderheitenquorum. Bei der Bemessung von »einem Viertel« kommt es allein auf die Kopffzahl der Wohnungseigentümer an. Dies gilt auch dann, wenn die Gemeinschaftsordnung ein abweichendes Stimmrechtsprinzip vorsieht.



#### Beispiele: Eigentümer verlangen eine Versammlung

- Liegen die Voraussetzungen für die Einberufung durch das Minderheitenquorum gemäß § 24 Abs. 2 WEG vor, zum Beispiel wenn ein Viertel der Eigentümer plant, den Verwalter aus wichtigem Grund abzurufen, ist der Verwalter verpflichtet, die Versammlung einzuberufen. Tut er dies nicht, kann seine pflichtwidrige Weigerung einen wichtigen Grund zu seiner Abberufung darstellen. Durch die Weigerung verliert der Verwalter seinen Anspruch auf Verwaltervergütung ab dem Zeitpunkt der »fiktiven« Abberufung (OLG München, 21.6.2006, 34 Wx 028/06; BayObLG, NZM 2003, 317).
- Verlangt ein Minderheitenquorum die Einberufung einer Eigentümerversammlung und bestimmt der Verwalter hierfür einen Termin, der erst drei Monate nach Zugang des Einberufungsverlangens liegt, so ist hierin eine ungebührliche Verzögerung zu sehen, die einer pflichtwidrigen Weigerung gleichkommt (OLG Düsseldorf, 25.8.2003, 3 Wx 217/02, NZM 2004, 110).

**WEG-Reform 2020**

Neu ist, dass das Einberufungsverlangen nicht mehr in Schriftform, also eigenhändig unterschrieben zu erfolgen hat, sondern die Textform gemäß § 126 BGB ausreicht. Textform bedeutet, dass eine lesbare Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist, auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben werden muss. Ein dauerhafter Datenträger ist jedes Medium,

1. das es dem Empfänger ermöglicht, eine auf dem Datenträger befindliche, an ihn persönlich gerichtete Erklärung so aufzubewahren oder zu speichern, dass sie ihm während eines für ihren Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich ist, und
2. das geeignet ist, die Erklärung unverändert wiederzugeben.

Nunmehr kommen also auch Fax, E-Mail, SMS oder ggf. WhatsApp-Nachrichten für ein Einberufungsverlangen in Betracht. Wichtig für Verwalter ist künftig, dass sie auch Einberufungsverlangen über diese modernen Kommunikationswege erhalten können, die dann zu berücksichtigen sind (ausführlich zur Textform siehe Kapitel 7, Stichwort »Textform«).

MUSTER: ANTRAG AUF EINBERUFUNG EINER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG VON MEHR ALS EINEM VIERTEL DER WOHNUNGSEIGENTÜMER

Digitales Extra

[Absender]

An den Verwalter  
der Wohnungseigentümergeinschaft .....

[Anschrift]

[Ort, Datum]

**Einberufung außerordentliche Eigentümerversammlung**

Sehr geehrte/r Frau/Herr .....,

als Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft ..... fordern wir Sie gemäß § 24 Abs. 2 WEG auf, eine außerordentliche Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft ..... bis spätestens ..... einzuberufen.

Auf die Tagesordnung sollen folgende Angelegenheiten aufgenommen werden:

1. Kündigung des Hausmeistervertrags
2. Neubestellung eines Hausmeisters