

21. FEBRUAR 2023

## Eigentümerversammlung: Was müssen Wohnungseigentümer beachten?

- *Die Ladungsfrist zur Eigentümerversammlung beträgt drei Wochen, wobei die Einladung neben den Kontaktdaten der Eigentümer, des Verwalters sowie der Wohnungseigentümergeinschaft auch die Veranstaltungsdetails sowie die Tagesordnung beinhalten muss*
- *Meist wird die Eigentümerversammlung vom WEG-Verwalter abgehalten, der die Anwesenheit der Eigentümer prüft und durch die Tagesordnung führt*
- *Die Beschlussfähigkeit ist gegeben, sobald ein stimmberechtigter Wohnungseigentümer anwesend ist, dabei wird zumeist via Kopfprinzip abgestimmt*
- *Der WEG-Verwalter muss alle Beschlüsse binnen drei Wochen protokollieren und allen Eigentümern Einsicht gewähren*

**Frankfurt am Main, 21. FEBRUAR 2023** – Laut Wohnungseigentumsgesetz ist die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) eines Mehrparteienhauses dazu verpflichtet, mindestens einmal pro Jahr eine sogenannte Eigentümerversammlung abzuhalten. Ziel der Zusammenkunft aller Eigentümer ist es, Entscheidungen bezüglich des Gemeinschaftseigentums zu treffen und etwaige Probleme anzusprechen. Dabei gibt es einige Punkte, die Eigentümer für einen ordnungsgemäßen Ablauf beachten müssen. Die Experten der VON POLL HAUSVERWALTUNG ([www.von-poll-hausverwaltung.com](http://www.von-poll-hausverwaltung.com)) erklären, welchen Regularien eine Eigentümerversammlung unterliegt und warum es ratsam ist, einen professionellen WEG-Verwalter, der für das gemeinschaftliche Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft zuständig ist, zu beauftragen.

„Die Eigentümerversammlung ist ein Zusammentreffen für Wohnungseigentümer. Hier werden wichtige Beschlüsse gefasst, die das gemeinschaftlich genutzte Wohneigentum betreffen. Das reicht von organisatorischen und finanziellen Themen bis hin zur Planung baulicher Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen“, weiß Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN. Er fügt hinzu: „Eine ordnungsgemäße Eigentümerversammlung unterliegt einem vorgeschriebenen Ablauf. Werden bestimmte Punkte nicht eingehalten, kann es passieren, dass Beschlüsse nicht gültig sind. Daher empfiehlt es sich, einen erfahrenen WEG-Verwalter mit der Organisation und Durchführung der jährlichen Eigentümerversammlung zu betrauen, um einen reibungslosen Ablauf für alle Eigentümer zu gewährleisten.“

### **Ordnungsgemäße Ladung**

Bereits die Einberufung der Eigentümerversammlung bietet einige Fallstricke, die es zu beachten gilt. Seit Inkrafttreten der WEG-Reform am 1. Dezember 2020 beträgt die Ladungsfrist für eine ordnungsgemäße Ladung zur Eigentümerversammlung drei

**von Poll Immobilien GmbH**Franka Schulz  
Head of Public Relations**E-Mail:**  
[presse@von-poll.com](mailto:presse@von-poll.com)**Telefon:**  
+49 (0)69-26 91 57-603

Wochen. Lediglich in dringenden Fällen – wie beispielsweise akuten Schäden am Wohneigentum durch einen Wasserrohrbruch – kann eine außerordentliche Eigentümerversammlung einberufen werden, die von der dreiwöchigen Ladungsfrist abweicht. Ob die Einladung dabei per Briefzustellung oder via E-Mail erfolgt, spielt keine Rolle. In jedem Fall muss das Einladungsschreiben jedoch folgende Punkte beinhalten: Name und Anschrift von Eigentümer und Verwalter, Bezeichnung der Wohnungseigentümergeinschaft inklusive Anschrift sowie Details zu Ort, Datum und Zeit der Eigentümerversammlung. Außerdem muss die aktuelle Tagesordnung beiliegen, denn Eigentümer können nur für die Punkte rechtskräftige Beschlüsse fassen, die in der Tagesordnung festgeschrieben sind.

### **Ablauf der Eigentümerversammlung**

„In den meisten Fällen entscheiden sich Wohnungseigentümergeinschaften dazu, einen WEG-Verwalter einzuberufen, der sich um die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums kümmert. Gründe dafür sind die Vielzahl an Aufgaben und der nicht zu unterschätzende Zeitaufwand, der damit einhergeht“, erläutert VON POLL IMMOBILIEN Experte Ritter. Und weiter: „Der WEG-Verwalter ist neben der ganzjährigen Betreuung der Immobilie auch für die Organisation und Durchführung der Eigentümerversammlung verantwortlich. Er hält den Vorsitz und ist zuständig für den Ablauf und die Leitung der Versammlung gemäß Geschäftsordnung.“ Zu Beginn der Eigentümerversammlung stellt der Verwalter die Anwesenheit aller stimmberechtigten Eigentümer und potenzieller Vertreter fest. Denn sind Eigentümer an einer Teilnahme verhindert, können sie per entsprechender Vollmacht eine Vertretung bestimmen, die sie während ihrer Abwesenheit vertritt.

Nach der offiziellen Begrüßung werden die offenen Punkte laut Tagesordnung besprochen. Zu den gängigen Tagesordnungspunkten gehören unter anderem die Jahresabrechnung des Hausgeldes, die Aufstellung des Wirtschaftsplans für das kommende Jahr, die Instandhaltungsrücklage inklusive anstehender Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen sowie Beschlüsse zu Sonderumlagen. Aber auch die Bestellung und Abberufung des WEG-Verwalters sind fester Bestandteil der Eigentümerversammlung, ebenso wie die Wahl eines Verwaltungsbeirates oder die Änderung der Hausordnung.

### **Beschlussfähigkeit und Stimmrecht**

Die Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung ist essenziell, damit die getroffenen Beschlüsse am Ende auch rechtskräftig sind. Im Zuge der WEG-Reform wurden auch hier Änderungen umgesetzt. Vor der Neuerung war es vorgeschrieben, dass mindestens die Hälfte der Miteigentumsanteile durch die anwesenden Eigentümer repräsentiert sein muss, sofern nicht anders vereinbart. Seit Änderung des Wohneigentumsgesetzes ist dies nun nicht mehr gegeben. Die Eigentümerversammlung ist also unabhängig von der Anzahl der Teilnehmer beschlussfähig – die Anwesenheit eines stimmberechtigten Wohnungseigentümers genügt.

Ist die Beschlussfähigkeit gegeben, kann über die Tagesordnungspunkte abgestimmt werden. Dabei richtet sich das Stimmverfahren in den meisten Fällen nach dem sogenannten Kopfprinzip. Das bedeutet, jeder Wohnungseigentümer hat – ungeachtet der Anzahl oder Größe seiner Wohnungen im Mehrparteienhaus – eine Stimme zur Verfügung. Zwei weitere gängige Stimmverfahren sind das Objekt- und Wertprinzip. Erstes besagt, dass sich die Stimmzahl nach der Menge der Wohnungen im Objekt richtet. Zweites regelt die Anzahl der Stimmen nach den Miteigentumsanteilen des Eigentümers – also der Summe an Wohnungen im Gebäude und deren Fläche.

### **Protokolle**

Der WEG-Verwalter hat zudem die Aufgabe, sämtliche Diskussionspunkte und Beschlüsse, die während der Versammlung getroffen werden, in Form eines Protokolls festzuhalten. Das Protokoll muss im Anschluss an die Eigentümerversammlung binnen einer dreiwöchigen Frist erstellt und unterzeichnet werden. Alle Wohnungseigentümer haben per Gesetz das Recht, die Protokolle einzusehen. Sofern in der Gemeinschaftsordnung eine Pflicht zum Versenden des Protokolls festgehalten ist, muss der Verwalter dieses innerhalb der dreiwöchigen Frist an die Eigentümer versenden. Das Protokoll ist nicht nur wichtig, wenn es darum geht, alle bei der Versammlung getroffenen Beschlüsse nachzuvollziehen. Es dient auch als Grundlage, um etwaige Entscheidungen im Nachgang anzufechten. Hierfür gilt eine vierwöchige Frist.

„Außerdem bieten die Eigentümerprotokolle einen wichtigen Anhaltspunkt beim Immobilienkauf. Kaufinteressenten sollten sich vor dem Kauf einer Eigentumswohnung unbedingt die Protokolle der letzten drei Eigentümerversammlung vom zuständigen WEG-Verwalter aushändigen lassen. Damit können sie sich einen guten Überblick über potenziell anstehende Sanierungsmaßnahmen und damit verbundene Kosten sowie Entscheidungen zu Rücklagen und Hausgeld, aber auch zu noch ungelösten Angelegenheiten verschaffen.“

*Wer als Eigentümer an der Verwaltung seiner Immobilie interessiert ist oder als Lizenzpartner der VON POLL HAUSVERWALTUNG aktiv werden möchte, erhält weitere Informationen unter 069 – 26 91 57-310, per E-Mail an [info@von-poll-hausverwaltung.com](mailto:info@von-poll-hausverwaltung.com) oder auf der Website [www.von-poll-hausverwaltung.com](http://www.von-poll-hausverwaltung.com).*

### **Über von Poll Immobilien GmbH**

Die von Poll Immobilien GmbH ([www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan, Dirk Dosch und Wolfram Gast. Mit mehr als 350 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE sowie VON

POLL FINANCE gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2022 erneut mit Bestnoten aus.