



## Die Eigentümerversammlung

Wer Wohnungseigentum besitzt, wird über kurz oder lang mit der Eigentümerversammlung konfrontiert. Sie ist das oberste Verwaltungs- und Beschlussorgan der Wohnungseigentümergeinschaft.

### 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. Dieser ist weder rede- noch stimmberechtigt.

Die Ladung hat schriftlich mit einer Frist von mindestens zwei 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.

Der Ladung ist die Tagesordnung beizufügen.

### Ablauf

Zu Beginn der Versammlung ist die Beschlussfähigkeit festzustellen denn ohne sie sind gefasste Beschlüsse im Nachhinein anfechtbar. Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile. Kommt die Beschlussfähigkeit nicht zustande, lädt der Verwalter zu einer weiteren Eigentumsversammlung mit identischer Tagesordnung ein. Diese ist ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig, worauf jedoch in der Einladung hingewiesen werden muss.

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 auch 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.

Beschlüsse werden je nach Angelegenheit mit unterschiedlichen Mehrheiten gefasst.



## Die Eigentümerversammlung

### Einfache Mehrheit

Angelegenheiten der laufenden ordnungsgemäßen Verwaltung benötigen eine einfache Mehrheit. Zur Beschlussfassung sind also mehr Ja- als Nein-Stimmen der erschienenen Wohnungseigentümer notwendig. *Beispiele:* Hausordnung, Versicherung, Wirtschaftsplan, modernisierende Instandsetzung (§ 22 Abs. 3 WEG), Änderung der Betriebskostenverteilung (§ 16 Absatz 3 WEG).

### 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.

Ein Unterfall ist die sogenannte doppelt qualifizierte Mehrheit, die per Gesetz oder Gemeinschaftsordnung angeordnet sein muss. Zur Beschlussfassung müssen mehr als 50 Prozent der Stimmen aller Miteigentumsanteile sowie mind. 75 Prozent der Stimmen aller Wohnungseigentümer vorliegen. *Beispiel:* Änderung der Kostenverteilung (§ 16 Abs. 4 WEG), Modernisierung, Anpassung an den Stand der Technik (§ 22 Abs. 2 WEG).

### Zustimmungsbeschluss

Bei sonstigen baulichen Veränderungen muss jeder Wohnungseigentümer zustimmen, dessen Rechte durch die Maßnahme beeinträchtigt werden (§ 22 Abs. 1 WEG).

Die gefassten Beschlüsse müssen protokolliert werden. Das Protokoll ist in einer gesonderten Beschluss-Sammlung aufzubewahren.

### 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.



Weitere Informationen zu diesem Thema finden Sie in der Broschüre „Der Verwaltungsrat“, erhältlich im Internet-Shop des Verlages unter [www.hausundgrundverlag.info](http://www.hausundgrundverlag.info) oder unter unserer Bestellhotline: Telefon 030/20216-204, Fax 030/20216-580, E-Mail [mail@hausundgrundverlag.info](mailto:mail@hausundgrundverlag.info).

