

Die Wohnungseigentümerversammlung – Was Eigentümer für die Vor- und Nachbereitung einer WEG-Eigentümerversammlung beachten sollten

von Rechtsanwältin Nina Tzschentke

Justiziarin H + G Göttingen,
Northeim und Umaebuna e. V.



Nina Tzschentke

Im Frühjahr stehen wie jedes Jahr wieder die Eigentümerversammlungen der Wohnungseigentümergeinschaften an. Da das Wohnungseigentumsrecht (WEG) einige rechtliche Fallstricke aufweist, geben wir Ihnen einen kurzen Ratgeber zur Hand, was Sie als Wohnungseigentümer*innen für die Vor- und Nachbereitung einer Versammlung beachten sollten.

Die Eigentümerversammlung ist das zentrale Gremium der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Die Hausverwaltung muss mindestens einmal im Jahr die Eigentümerversammlung einberufen. In der Versammlung entscheiden die Wohnungseigentümer*innen gemeinsam über die Bestellung und die Abberufung des Verwalters, die Entlastung des Verwalters, den Wirtschaftsplan und Sonderumlagen, die Jahresabrechnung, die Wahl des Verwaltungsbeirats und weitere, mit dem Objekt verbundenen Maßnahmen.

Die Wohnungseigentümerversammlung ist vom Verwalter einzuberufen; der Verwalter hat jederzeit das Recht zur Einberufung einer Versammlung. Hierfür wird an alle Eigentümer*innen die Einladung zur Eigentümerversammlung in Textform versandt. Diese muss mindestens drei Wochen vor Durchführung der Versammlung den Eigentümer*innen zugehen, es sei denn, es liegt ein besonders dringlicher Fall gem. § 24 Abs. 4 S. 2 WEG vor. Eine ordnungsgemäße Ladung ist Voraussetzung für eine gültige Beschlussfassung. Wird die Wohnungseigentümerversammlung nicht, wie es § 24 Absatz 4 WEG vorschreibt, in Textform oder nicht in der sonst vereinbarten Form einberufen, so führt dies nicht zur Ungültigkeit der gefassten Beschlüsse. Die gefassten Beschlüsse können aber anfechtbar sein, und zwar dann, wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass die falsche Form der Einberufung ursächlich für das Beschlussergebnis ist. Auch der Verstoß gegen die Pflicht, die Beschlussgegenstände in der Einberufung [z. B. in der Tagesordnung] zu bezeichnen, führt zur Anfechtbarkeit der entsprechenden Beschlüsse.

Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung der Wohnungseigentümer*innen einzuberufen, so hat nach § 24 Absatz 3 WEG der/die Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder sein Vertreter / ihre Vertreterin das Einberufungsrecht. Einzelne Wohnungseigentümer*innen sind nur berechtigt, eine Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen, wenn sie zuvor dazu durch Beschluss ermächtigt wurden. Ansonsten sieht das WEG diesbezüglich kein Selbsthilferecht vor. Auch wenn die Wohnungseigentümer*innen das Quorum nach § 24 Absatz 2 WEG (mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer*innen) erreichen, haben sie kein eigenes Einberufungsrecht. Weigert sich der Verwalter, die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen, kann Klage erhoben werden.

Die Wohnungseigentümerversammlung findet nicht öffentlich statt. Dies dient dem ungestörten Ablauf der Versammlung. Berechtigt zur Teilnahme an der Wohnungseigentümerversammlung sind daher zunächst nur die Wohnungseigentümer*innen. Aber auch noch nicht



im Grundbuch eingetragene Erwerber können teilnahmeberechtigt sein, wenn sie z.B. durch den Veräußerer/die Veräußerin bevollmächtigt wurden. Kein Recht auf Teilnahme haben bspw. Inhaber*innen eines Nießbrauchsrechts, Grundpfandrechtsgläubiger*innen oder Inhaber*innen eines Dauerwohnrechts [also lediglich dinglich Berechtigte]. Wer an dem anberaumten Termin nicht teilnehmen kann, hat allerdings die Möglichkeit einen Bevollmächtigten / eine Bevollmächtigte zu der Versammlung zu schicken. Hierfür sollte ein Blick in die Teilungserklärung geworfen werden – dort kann geregelt sein, wen die Eigentümer*innen als Bevollmächtigten zu der Versammlung schicken dürfen.

Beschließen Wohnungseigentümer*innen in der Versammlung, bspw. die Teilnahme von Mieter*innen an der Versammlung zuzulassen, so ist dieser Beschluss anfechtbar. Nehmen nichtberechtigte Personen an der Versammlung teil, so ist dies ein Anfechtungsgrund für

die öffentlich gefassten Beschlüsse. Ein Beschluss wird in der Regel für ungültig zu erklären sein, wenn sich nicht ausschließen lässt, dass der Verstoß gegen die Nichtöffentlichkeit die Ursache für eine bestimmte Beschlussfassung ist. Wird die Anwesenheit einer Person, die nicht zur Teilnahme berechtigt ist, von den Wohnungseigentümer*innen nicht beanstandet, so kann darin ein Verzicht der Wohnungseigentümer*innen auf die Nichtöffentlichkeit der Versammlung liegen. Ein Anspruch auf Anwesenheit von Begleitpersonen in der Versammlung besteht grundsätzlich nicht. Ausnahmen gelten z.B. für Wohnungseigentümer*innen mit Behinderungen, die auf eine Begleitperson angewiesen sind, oder für Eigentümer*innen, die die deutsche Sprache nur eingeschränkt beherrschen und einen Dolmetscher/eine Dolmetscherin benötigen.

Der Ladung zur Eigentümerversammlung beigelegt ist die Tagesordnung. Vor der Versammlung sollten die Tagesord-

nungspunkte gründlich gelesen werden, da die Punkte zur Abstimmung stehen werden. Nach § 28 Abs. 2 WEG muss der Verwalter einmal im Jahr für das Vorjahr eine Jahresabrechnung [Abrechnung über den Wirtschaftsplan] aufstellen, auf deren Grundlage die Gemeinschaft über Nachschüsse bzw. Anpassungen der Vorschüsse beschließt. Indem die gemeinschaftlichen Einnahmen und Ausgaben im Innenverhältnis der Miteigentümer*innen auf diese abschließend verteilt werden, kann die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse anhand der tatsächlichen Kosten geschehen, für die sich der [im Gesetz nicht verwendete] Begriff der Einzelabrechnung durchgesetzt hat. Nach jetzigem Recht wird nicht mehr die Abrechnung, sondern die Nachschüsse bzw. die Anpassungen der Vorschüsse beschlossen; die Jahresabrechnung dient der Vorbereitung des Beschlusses. Als Wohnungseigentümer*in sollte man vor-



Wir sind Partner von Haus & Grund

Besser miteinander.



Sonderaktion bis 31.12.2025 verlängert

- ✓ Verzicht auf Wartezeit bei Leistungsbausteinen
- ✓ Prämienabsenkung über 30% für vermietete Gewerbeobjekte

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in Ihren rechtlichen Angelegenheiten!

Mit unseren Rechtsschutzlösungen für Eigentümer und Vermieter sichern wir Ihre Interessen im Streitfall ab.

Unser Team steht Ihnen gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Haus & Grund-Team
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund

Für Haus & Grund-Mitglieder bieten wir besonders günstige Konditionen!



www.immo-goe.de

RECHTSANWÄLTE in Bürogemeinschaft

Jens Grundei
Dr. Dieter Hildebrandt



Groner-Tor-Straße 1 · 37073 Göttingen





ab insbesondere die Jahresabrechnung anhand von Vergleichsdaten der letzten Jahre überprüfen. Dort, wo erhebliche Abweichungen zu Durchschnittswerten festgestellt werden, sollten die Gründe für die Abweichung erfragt werden. Mögliche Kostenreduzierungen nach dem Gebot der Wirtschaftlichkeit können erwogen werden.

Bleibt ein Wohnungseigentümer / eine Wohnungseigentümerin im abgerechneten Wirtschaftsjahr Vorschüsse (Hausgeldzahlungen) schuldig, wirkt sich dieser Umstand auf das Ergebnis seiner Einzelabrechnung nicht aus. Dieses wird anhand der Soll-Zahlungen gemäß Wirtschaftsplan ermittelt und lässt nur eine Forderung in Höhe der Abrechnungsspitze entstehen; Hausgeldrückstände sind insofern irrelevant. Die Pflicht zur Zahlung der Vorschüsse besteht bereits auf der Grundlage des Wirtschaftsplanes und muss bzw. kann deshalb nicht nochmal beschlossen werden. Das bedeutet, dass nach dem Wohnungseigentumsgesetz weder die Erstattung von Guthaben noch die Nachforderung von ausstehenden Vorschüssen vorgesehen ist, vielmehr findet ein Ausgleich über die Anpassung der Vorschüsse statt.

Zudem muss jede Angelegenheit, über die in der Versammlung beschlossen werden soll, in der Tagesordnung bezeichnet werden, ansonsten kann die Angelegenheit nicht beschlossen werden bzw. sind gefasste Beschlüsse schon aus diesem Grund anfechtbar (siehe § 23 Absatz 2 WEG). Sofern ein Eigentümer / eine Eigentümerin einen eigenen Tagesordnungspunkt hat, über den abgestimmt werden soll, hat dies in Absprache mit der Verwaltung zu geschehen. Der aufzunehmende Tagesordnungspunkt muss im allgemeinen Interesse einer ordnungsgemäßen Verwaltung der Anlage liegen.

Der übliche Ablauf einer Eigentümerversammlung beginnt mit der Begrüßung sowie der Feststellung aller Teilnehmer*innen bzw. der Bevollmächtigten und der Beschlussfähigkeit. Seit dem 01.12.2020 ist eine Versammlung beschlussfähig, wenn mindestens ein Eigentümer / eine Eigentümerin oder ein/e stimmberechtigte/r Bevollmächtigte/r anwesend ist. Für jeden Tagesordnungspunkt muss eine Abstimmung erfolgen und im Anschluss eine Entscheidung gefällt werden. Nach dem WEG besteht die Verpflichtung, über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse eine Niederschrift (ein Protokoll)

anzufertigen. Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden / der Vorsitzenden und von einem Wohnungseigentümer / einer Wohnungseigentümerin und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder von dem Vertreter / der Vertreterin des/der Beiratvorsitzenden zu unterschreiben (vgl. § 24 Absatz 6 WEG). Die Unterzeichnenden müssen in der Versammlung anwesend gewesen sein. Die Wohnungseigentümer*innen können von den gesetzlichen Vorgaben (§ 24 Absatz 6 WEG) abweichen. Hierfür ist aber eine Vereinbarung notwendig, der sämtliche im Grundbuch eingetragene Wohnungseigentümer zugestimmt haben müssen. Ein Verstoß gegen die Unterschriftspflicht begründet nicht die Anfechtbarkeit der gefassten Beschlüsse; er mindert lediglich die Beweiskraft der Niederschrift. Enthält die Gemeinschaftsordnung die Bestimmung, dass die Niederschrift zur Gültigkeit eines Beschlusses von zwei Wohnungseigentümern, die von der Wohnungseigentümerversammlung bestimmt wurden, zu unterschreiben ist, so macht ein Verstoß hiergegen den Beschluss anfechtbar.

Die Verwaltung hat die Versammlungsniederschriften aufzubewahren. Die Niederschrift ist unverzüglich anzufertigen. Die Verletzung der Frist wirkt sich jedoch nicht auf die Gültigkeit der Beschlüsse aus. Dennoch sollte es den Eigentümer*innen bis spätestens eine Woche vor Ablauf der Anfechtungsfrist (ein Monat nach der Eigentümerversammlung) zur Verfügung stehen.

Wegen der vielfältigen rechtlichen Fallstricke hinsichtlich der Anfechtung eines Versammlungsbeschlusses stehen wir Ihnen von H+G Göttingen, Northeim und Umgebung e.V. beratend gerne zur Verfügung.

Fotos: Adobe Stock