

# Die Eigentümerversammlung: Worauf Wohnungseigentümer achten sollten!

---

Der Pflichtterminus Wohnungseigentümerversammlung wird oftmals als lästig angesehen, dabei werden hier die Geschicke der Eigentümergemeinschaft gelenkt. Ein neuer Anstrich für die Fassade, Unstimmigkeiten in der Gemeinschaft, Veränderung von Verteilerschlüsseln, Unklarheiten bei der Abrechnung - es werden Probleme geklärt, Veränderungen diskutiert und Beschlüsse gefasst. Worauf sollten Wohnungseigentümer dabei achten? Welche Fristen müssen eingehalten werden?

In der ersten Jahreshälfte hat sie Saison: die Eigentümerversammlung. Mindestens einmal im Jahr muss der Verwalter zur nicht öffentlichen Versammlung laden. Sie ist das oberste Verwaltungs- und Beschlussorgan der Eigentümergemeinschaft und von entsprechend großer Bedeutung. Hier entscheiden die Wohnungseigentümer über Wirtschaftsplan und Sonderumlagen, Entlastung des Verwalters, seine Bestellung und Abberufung, Jahresabrechnungen, bauliche Maßnahmen und vieles mehr. Damit die gefassten Beschlüsse tatsächlich Bestandskraft entfalten, sind vor, während und nach der Versammlung zahlreiche Aspekte durch die Immobilienverwaltung, aber auch von Eigentümern zu beachten.

## Einberufung

Mindestens zwei Wochen vor Versammlungstermin lädt der Verwalter die Wohnungseigentümer - so verlangt es das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in § 24 Abs.4 Satz 2. Kürzere Fristen sind nur bei besonderer Dringlichkeit gestattet. Zwingend vorgeschrieben ist dabei die Textform. Sie umfasst aber nicht nur den klassischen Brief, sondern auch Einladungen per E-Mail, Fax oder sogar per SMS, wenn der Empfänger dieser Übermittlung zuvor zugestimmt hat. Eigentümer müssen mit der Einladung über Tag, Anfangszeit und Ort sowie die Tagesordnung informiert werden. Klar ersichtlich muss zudem sein, welche Gemeinschaft eingeladen wird und wer die Einladung ausspricht - hier ist neben dem Namen auch die Anschrift des Verwalters erforderlich. Hilfreich, aber nicht gesetzlich vorgeschrieben sind beispielsweise Hinweise auf mögliche Stimmrechtsübertragungen, wenn Eigentümer nicht persönlich teilnehmen können. Zudem kann der Verwalter zu einer unmittelbar anschließenden Wiederholungsversammlung einladen, sofern die erste Versammlung nicht beschlussfähig ist. Eine solche Eventualeinberufung ist allerdings nur dann zulässig, wenn sie in der Gemeinschaftsordnung ausdrücklich vorgesehen ist. Fehler bei der Einberufung der Eigentümerversammlung können dazu führen, dass die gefassten Beschlüsse anfechtbar sind. Wird eine stimmberechtigte Person wie ein Wohnungseigentümer oder Testamentsvollstrecker vorsätzlich durch den Verwalter ausgeschlossen, sind alle auf der Versammlung gefassten Beschlüsse nichtig, wie das Landgericht Dortmund 2015 entschied (1 S218/15). Wird allerdings ein Eigentümer versehentlich nicht eingeladen, sind die Beschlüsse nicht automatisch nichtig, sondern nur anfechtbar, sofern sich die Nichteinladung auf die Beschlussfassung ausgewirkt hat.

Wir empfehlen, dass die Einladung Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan enthalten sollte, sowie bei Beschlüssen über bauliche Maßnahmen, Kostenvoranschläge. Liegen beispielsweise wichtige Abrechnungen nicht bei und können daher nicht geprüft werden, sollten Eigentümer vor der Versammlung bei ihrer Verwaltung nachhaken. Denn genehmigt werden sollte nur, was auch nach vollzogen werden kann.

### **Tagesordnung**

Damit jeder teilnahmeberechtigte Wohnungseigentümer ausreichend Zeit hat, sich über die einzelnen Themen der Versammlung zu informieren oder ggf. bei Nichtteilnahme Weisungen zu erteilen, wie in seinem Namen abgestimmt werden soll, muss die Tagesordnung der Einladung beigefügt sein. Die Tagesordnung erstellt üblicherweise der Verwalter in enger Absprache mit dem Verwaltungsbeirat. Aber auch Wohnungseigentümer können grundsätzlich sinnvolle Tagesordnungspunkte einbringen - sofern sie dies rechtzeitig beim Verwalter beantragen, so dass die zweiwöchige Frist bis zur Versammlung gewahrt bleibt. Ausnahmen gelten auch hier nur bei besonderer Dringlichkeit – beispielsweise wenn eine Reparatur kurzfristig durchgeführt werden muss. Während der Versammlung können zwar unter dem Punkt "Sonstiges" Themen eingebracht werden. Allerdings eignet sich dieser Tagesordnungspunkt eher für eine erste Diskussion. Denn alle hier gefassten Beschlüsse sind anfechtbar, da sie in der Tagesordnung nicht hinreichend bezeichnet wurden.

**Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!**