

**Online-Verwaltertag Berlin**  
Dienstag, den 9. Februar 2021



Vereinfachung der Eigentümerversammlung durch die WEG-Reform

**Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch**

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Rechtsanwälte Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen  
www.krall-kalkum.de

1  
09.02.2021

---

---

---

---

---

---

---

---

Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

**Die Zukunft ist da**

Das Flachdach der WEG Knauserweg ist Instandsetzungsbedürftig; zudem wollen die Eigentümer endlich die Jahresabrechnung 2019 beschließen.

Beirat B schlägt eine Video-Konferenz aller Eigentümer vor. Eigentümer E und verlangt die Abhaltung einer Eigentümerversammlung mit persönlicher Anwesenheit.

2  
09.02.2021

---

---

---

---

---

---

---

---

Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

**§ 23 Wohnungseigentümerversammlung**

(1)

Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet. Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass Wohnungseigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können.

3  
09.02.2021

---

---

---

---

---

---

---

---

Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

§ 23 Abs. 1 S. 2 WEG sieht eine Beschlusskompetenz zur Einführung der Online-Teilnahme an der Versammlung der Wohnungseigentümer vor.

Auf dieser Grundlage kann beschlossen werden, dass einzelne Wohnungseigentümer im Wege elektronischer Kommunikation an der Versammlung teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise ausüben können.

Die Beschlusskompetenz ermöglicht es aber nicht, die Präsenzversammlung insgesamt zugunsten einer reinen Online-Versammlung abzuschaffen.

Das Recht jedes Wohnungseigentümers, physisch an der Versammlung teilzunehmen, steht damit nicht zur Disposition der Mehrheit.

4  
09.02.2021

---

---

---

---

---

---

---

---

Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

Von rein virtuellen Versammlungen, z. B. per Telefon-, Video-Konferenz oder Chat, ist daher dringend abzuraten.

Auch das neue Recht geht nach wie vor von einer Präsenzversammlung aus.

Hiernach liegt eine Eigentümerversammlung im Rechtssinne nur vor, wenn sich die Wohnungseigentümer körperlich zusammenfinden um Beschlüsse zu fassen.

Handelt es sich nicht um eine Versammlung im Rechtssinne, so können wirksam Beschlüsse nicht gefasst werden.

5  
09.02.2021

---

---

---

---

---

---

---

---

Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

Zur Einführung der digitalen Teilnahme an der Versammlung ist ein Mehrheitsbeschluss Voraussetzung.

Checkliste:

- Über welche Hard- bzw. Software wird die Online-Teilnahme in welchem Umfang (Bild/Ton/Livestream) ermöglicht?
- Wer stellt zu welchen Kosten auf Seiten der Gemeinschaft die technische Voraussetzungen sicher?
- Umsetzung elektronischer Zugangsvoraussetzungen u.a. auch zur Identifikation nicht persönlich bekannter Online-Teilnehmer (als Vertreter) Organisationsbeschluss zur Einhaltung des Gebots der Nicht-Öffentlichkeit durch die Online-Nutzer
- Wie wird die Anwesenheit / die Anzahl der Stimmrechte geprüft und festgehalten?
- Welche Regeln gelten für das Verlassen der Eigentümerversammlung?
- Welche Regeln gelten bei technische Störungen/Systemausfall bei der Gemeinschaft / beim einzelnen Eigentümer?
- Ist der Datenschutz sichergestellt und durch wen?

6  
09.02.2021

---

---

---

---

---

---

---

---

Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

**Die teildigitale Ein-Mann-Versammlung**

Die „Ein-Mann-Versammlung“ ist schon von der bisherigen Rechtsprechung als zulässig anerkannt.

Für die Einhaltung des Gebots der Präsenzversammlung reicht es aus, wenn bloß eine Person (Eigentümer oder Bevollmächtigter) körperlich im Versammlungslokal anwesend ist und die übrigen Eigentümer durch Vollmachten vertreten sind.

Der Verwalter kann den Versammlungsort sogar in seine Geschäftsräume verlegen.

7  
09.02.2021

---

---

---

---

---

---

---

---

Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

**Schlauköpfe**

Immer wieder können Beschlüsse nicht rechtssicher gefasst werden, weil in der Eigentümerversammlung nicht mindestens drei Vergleichsangebote vorliegen.

Verwalter V begründet dies damit, dass er kaum noch Angebote von Bauunternehmen und Handwerkern erhält und er diese, zumal wenn überhaupt nicht klar ist, ob die Gemeinschaft eine Maßnahme tatsächlich durchführen will, nicht über Gebühr belästigen will.

So beschließen die Eigentümer, dass immer dann, wenn nicht genügend Vergleichsangebote vorliegen, der Verwalter die fehlenden Angebote einholen und über den betreffenden TOP sodann im schriftlichen Umlaufverfahren mit einfacher Mehrheit entscheiden lassen soll.

8  
09.02.2021

---

---

---

---

---

---

---

---

Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

**§ 23 Wohnungseigentümerversammlung**

3.

Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären.

Die Eigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.

9  
09.02.2021

---

---

---

---

---

---

---

---

Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

LG Karlsruhe, Urt. v. 7.7.2017 - 7 S 74/16, ZWE 2017, 362

Interessant am schriftlichen Beschlussverfahren ist, dass dieses nicht zwingend vom Verwalter initiiert werden muss.

Vielmehr kann das sog. Umlaufbeschlussverfahren von jedem Wohnungseigentümer oder auch dessen Vertreter eingeleitet werden.

10  
09.02.2021

---

---

---

---

---

---

---

---

Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

Umlaufbeschlussverfahren in Textform

Nach der Neufassung des § 23 Abs. 3 S. 1 WEG ist auch ohne Versammlung ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss erklären. Hierfür reicht nun die Textform aus; d.h. auch eine in elektronischer Form erklärte Zustimmung (E-Mail u.a.) aus.

Umlaufbeschlussverfahren mit einfacher Mehrheit

Gem. § 23 Abs. 3 S. 2 WEG können nun die Eigentümer auch beschließen, dass für einen einzelnen Beschlussgegenstand im Umlaufverfahren nun die einfache Mehrheit ausreicht.

Da die Regelung einzelfallbezogen ist, erlaubt sie allgemeine oder Vorratsbeschlüsse nicht.

Hier vertretenere Auffassung nach kann die Regelung auch nicht dazu benutzt werden, über Beschlussgegenstände, die nicht auf der Tagesordnung der Versammlung stehen, einen Umlaufbeschluss mit den Erleichterungen der einfachen Mehrheit herbeizuführen.

Formulierungsvorschlag:

Die Eigentümerversammlung beschließt zu TOP 7, die Verwaltung anzuweisen, hierüber [bis zum \_\_. \_\_. 2021] im Wege des Umlaufbeschlusses eine Entscheidung mit einfacher Mehrheit herbeizuführen.

11  
09.02.2021

---

---

---

---

---

---

---

---

Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

**Schnarchnase?**

Verwalter V lädt die Wohnungseigentümer der WEG Pleiteweg unter Einhaltung einer Ladungsfrist von 2 Wochen zur Eigentümerversammlung ein.

Eigentümer Q ist außer sich, weil er meint, dass ab dem 1.12.2020 gesetzlich eine Ladungsfrist von 3 Wochen vorgeschrieben ist.

V erklärt, dass er sich nur an die Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung von 2008 gehalten habe, in welcher es ausdrücklich heißt:

*Die Frist zur Einberufung der Eigentümerversammlung soll, sofern kein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens 2 Wochen betragen.*

12  
09.02.2021

---

---

---

---

---

---

---

---

Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

**§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift**

Abs. 4 S. 2:

Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens drei Wochen betragen.

13  
09.02.2021

---

---

---

---

---

---

---

---

Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

**§ 47 WEG**

**Auslegung von Altvereinbarungen**

Vereinbarungen, die vor dem 1.12.2020 getroffen wurden und die von solchen Vorschriften dieses Gesetzes abweichen, die durch das WEMoG geändert wurden, stehen einer Anwendung dieser Vorschriften in der vom 1.12.2020 an geltenden Fassung nicht entgegen, soweit sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt.

Ein solcher Wille ist im Regelfall nicht anzunehmen.

14  
09.02.2021

---

---

---

---

---

---

---

---

Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

**§ 24 i.d.F. vom 1.8.2001 - 30.6.2007**

Abs. 4 S. 2:

Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens eine Woche betragen.

**§ 24 i.d.F. vom 1.7.2007 - 30.11.2020**

Abs. 4 S. 2:

Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens zwei Wochen betragen.

**§ 24 i.d.F. ab dem 1.12.2020**

Abs. 4 S. 2:

Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens drei Wochen betragen.

Gemeinschaftsordnung aus 2008: 2 Wochen

15  
09.02.2021

---

---

---

---

---

---

---

---

Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

Die Auslegungsregel des § 47 WEG ergibt, dass keine Abweichung vom Gesetz vereinbart wurde, demnach kein Wille bestand, die Gemeinschaftsordnung „änderungsfest“ zu gestalten, da die Gemeinschaftsordnung lediglich die ohnehin damals geltende gesetzliche Regelung bloß wiederholt.

Folge: Es gilt die neue Ladungsfrist von 3 Wochen.

16  
09.02.2021

---

---

---

---

---

---

---

---

Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

**Seid Ihr auch alle da?**

Nachdem V die Anwesenheitsliste hat ausfüllen und unterzeichnen lassen, eröffnet er die Eigentümerversammlung, begrüßt die anwesenden Eigentümer und stellt die Ordnungsmäßigkeit der Einladung fest. Sodann leitet er zur Behandlung des TOP 1 über.

Eigentümer Q unterbricht den V und bittet diesen, doch festzustellen, ob die Eigentümerversammlung überhaupt beschlussfähig sei, denn es seien auffällig wenige Eigentümer anwesend/vertreten.

Schließlich heißt es in der Gemeinschaftsordnung:  
*Die Versammlung ist nur beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten.*

17  
09.02.2021

---

---

---

---

---

---

---

---

Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

**§ 25 Mehrheitsbeschluss a.F.**

3.  
Die Versammlung ist nur beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten.

4.  
Ist eine Versammlung nicht gemäß Absatz 3 beschlussfähig, so beruft der Verwalter eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand ein.  
Diese Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig; hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen.

18  
09.02.2021

---

---

---

---

---

---

---

---

Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

§ 25 Beschlussfassung n.F.

1. Bei der Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen.
2. Jeder Wohnungseigentümer hat eine Stimme. Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.
3. [...]

19  
09.02.2021

---

---

---

---

---

---

---

---

Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

Die Auslegungsregel des § 47 WEG ergibt, dass keine Abweichung vom Gesetz vereinbart wurde, demnach kein Wille bestand, die Gemeinschaftsordnung „änderungsfest“ zu gestalten, da die Gemeinschaftsordnung lediglich die ohnehin damals geltende gesetzliche Regelung bloß wiederholt.

Folge: Es gilt die neue Regelung, wonach die Eigentümerversammlung stets beschlussfähig ist.

20  
09.02.2021

---

---

---

---

---

---

---

---

Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

**Wenn Eigentümer fremdeln...**

Zur Eigentümerversammlung erscheint Mieter M und legt eine Kopie der Vollmacht des Eigentümers E vor.

Die Gemeinschaftsordnung regelt:

*Eine Vertretung in der Eigentümerversammlung ist nur unter Vorlage einer schriftlichen Vollmacht zulässig.*

Darf M an der Versammlung teilnehmen?

21  
09.02.2021

---

---

---

---

---

---

---

---

Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

§ 25 Beschlussfassung n.F.

1. Bei der Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen.
2. Jeder Wohnungseigentümer hat eine Stimme. Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.
3. Vollmachten bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Textform.

22  
09.02.2021

---

---

---

---

---

---

---

---

Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

Die Auslegungsregel des § 47 WEG ergibt, dass keine Abweichung vom Gesetz vereinbart wurde, demnach kein Wille bestand, die Gemeinschaftsordnung „änderungsfest“ zu gestalten.

Zwar regelt die Gemeinschaftsordnung eine Abweichung von der Gesetzeslage, wonach eine Vollmacht nicht schriftlich erteilt werden muss.

Mit Blick auf § 174 S. 1 BGB wird indes die damals geltende Rechtsfolge, wonach in jedem Falle die Vorlage einer schriftlichen Vollmachtsurkunde gefordert wird, bloß wiederholt.

§ 25 Abs. 3 WEG n.F. stellt somit ein *lex specialis* zu § 174 BGB dar.

**Folge:** Es gilt die neue Regelung, wonach in der Eigentümerversammlung Vollmachten auch in Textform nachgewiesen werden können.

23  
09.02.2021

---

---

---

---

---

---

---

---

Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

**Zukunftsmusik?**

Verwalter V lädt die Wohnungseigentümer der WEG Pleiteweg per E-Mail zur Eigentümerversammlung ein.

Zu TOP 5 (Wirtschaftsplan 2021) und TOP 6 (Abrechnung 2020) heißt es:

*„Die für Sie relevanten Unterlagen können Sie am dem ... auf der für Sie auf unserer Internetplattform reservierten Seite herunterladen.“*

Die Beiräte Müller, Meier und Schmitz sind außer sich und verlangen, wie früher auch, eine „anständige“ Einladung auf Papier mit Unterschrift per Post in einem schönen Umschlag nebst 125 Fotokopien.

V erklärt, er habe nach einem durch den klimawandelinduzierten Erweckungserlebnis sein Büro komplett auf „papierlos“ umgestellt.

24  
09.02.2021

---

---

---

---

---

---

---

---



Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

§ 24 Einberufung, Vorsitz, Niederschrift

4.  
Die Einberufung erfolgt in Textform.

25  
09.02.2021

---

---

---

---

---

---

---

---

Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

Für elektronische Willenserklärungen, die über das Internet oder per E-Mail abgegeben werden gelten die Grundsätze über den Zugang von Willenserklärungen unter Abwesenden, so dass es für den Zugang der Erklärung darauf ankommt, wann sie in den Machtbereich des Empfängers gelangt ist und wann unter normalen Umständen mit ihrer Kenntnisnahme zu rechnen ist.

Während davon ausgegangen wird, dass ein per Post übermitteltes Schreiben spätestens am Tage nach dem Einwurf in den Briefkasten zugeht (abhängig vom üblichen Zustellungszeitpunkt), da der Empfänger als verpflichtet angesehen wird diesen täglich zu leeren, wird bei Privatpersonen nicht erwartet, dass sie ihren E-Mail-Account regelmäßig oder zumindest täglich abrufen.

Daher muss der Empfänger zuvor diesen Übermittlungsweg ausdrücklich freigegeben haben.

26  
09.02.2021

---

---

---

---

---

---

---

---

Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

LG Dortmund, Urt. v. 1.4.2014 - 1 S 178/13, ZWE 2015, 40

Mit Blick auf die nach wie vor bestehende Pflicht zur Führung der Beschluss-Sammlung sowie das Einsichtnahmerecht eines jeden Eigentümers besteht keine Verpflichtung des Verwalters, das Protokoll der Eigentümerversammlung zu vervielfältigen und an die Eigentümer zu versenden.

Anders soll dies zu beurteilen sein, wenn der Verwalter durch ständige Übung in der Vergangenheit das Vertrauen geschaffen hat, er werde Kopien unaufgefordert und kostenlos an die Eigentümer versenden.

Merke:  
Tue nichts Gutes, dann widerfährt Dir auch nichts Böses.

Hinweis:  
Vertrauen darf auch enttäuscht werden!

27  
09.02.2021

---

---

---

---

---

---

---

---

Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

§ 28 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht

3.

Der Verwalter hat nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen, der den Stand der in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthält.

Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen.

28  
09.02.2021

---

---

---

---

---

---

---

---

Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

Gemäß § 28 Abs. 4 WEG wird die für eine Richtigkeitskontrolle unverzichtbare Darstellung der Bankkonten- sowie der Rücklagenentwicklung von der Jahresabrechnung abgekoppelt und nur noch im Rahmen eines sog. Vermögensberichts, ohne dass hierüber Beschluss zu fassen wäre, den Eigentümern zur Verfügung zu stellen ist.

Zur Verfügung stellen bedeutet nach Ansicht des Gesetzgebers nur, dass dem Wohnungseigentümer die Möglichkeit der Kenntnisnahme zu eröffnen ist.

Dies kann durch Übersendung in Papierform, per E-Mail oder durch Einstellen auf einer Internet-Plattform geschehen.

29  
09.02.2021

---

---

---

---

---

---

---

---

Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

§ 28 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht

1.

Die Wohnungseigentümer beschließen über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den nach § 19 Absatz 2 Nummer 4 oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen.

2.

Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse.

30  
09.02.2021

---

---

---

---

---

---

---

---

Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

**§ 28 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht**

1.  
Die Wohnungseigentümer beschließen über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den nach § 19 Absatz 2 Nummer 4 oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen.  
Zu diesem Zweck hat der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der darüber hinaus die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben enthält.
2.  
Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse.  
Zu diesem Zweck hat der Verwalter eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) aufzustellen, die darüber hinaus die Einnahmen und Ausgaben enthält.

31  
09.02.2021

---

---

---

---

---

---

---

---

Die Eigentümerversammlung nach neuem Recht

Gegenstand der Beschlussfassung gem. § 28 Abs. 1 S. 1 und Abs. 2 S. 1 WEG ist nur noch die Höhe der Vorschüsse des Wirtschaftsplans bzw. die Höhe der Soll-Abrechnungsspitze der Abrechnung ist.

Ausdrücklich ist die Berechnung der Einnahmen und Ausgaben im Rahmen des Gesamtwirtschaftsplans bzw. der Jahresgesamtabrechnung sowie die Verteilung der sich ergebenden Anteile unter Anwendung der korrekten Kostenverteilungsschlüssel im Einzelwirtschaftsplan bzw. der Einzelabrechnung nicht mehr Beschlussgegenstand.

Dies führt dazu, dass die Wohnungseigentümer sogar über das Hausgeld sowie die Abrechnungsspitze beschließen dürfen, ohne dass der Verwalter überhaupt einen Wirtschaftsplan oder eine Jahresabrechnung vorgelegt hätte.

32  
09.02.2021

---

---

---

---

---

---

---

---