

# Das neue WEG-Gesetz: Die Eigentümerversammlung

Das aktualisierte Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist seit dem 01.12.2020 in Kraft und beinhaltet etliche Neuregelungen. Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael Schädlich stellt die neuen gesetzlichen Bestimmungen zur Eigentümerversammlung vor.

Eine Eigentümerversammlung ist jetzt immer beschlussfähig, unabhängig davon, wie viele Eigentümer anwesend und vertreten sind. Das ergibt sich aus dem Wegfall von § 25 Abs. 3 WEG (alt) über die Beschlussfähigkeit, „wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile ... vertreten“. Folge ist, dass ein einziger anwesender oder vollmacherteilender Eigentümer die Versammlung beschlussfähig macht; z. B. wenn der allein anwesende Verwalter eine auf ihn ausgestellte Vollmacht ausübt.

Die Einberufung kann wie bisher in Textform erfolgen, z. B. per Email, Telefax, Fotokopie. Mit der Wahl der Textform muss ein Medium gewählt werden, zu dem alle Eigentümer Zugang haben. Dies bedeutet, dass Einladungen an Eigentümer ohne Emailzugang in anderer Form übermittelt werden müssen.

Die Einberufungsfrist hat sich gem. § 24 Abs. 4 WEG (neu) von zwei auf drei Wochen verlängert. Sieht eine Teilungserklärung noch eine längere Einberufungsfrist vor, gilt die längere Frist, sieht die Teilungserklärung eine kürzere Einberufungsfrist vor (z. B. zwei Wochen), gilt die nunmehr gesetzlich verlängerte Frist von drei Wochen. Ein oftmals in der Praxis vorkommender Verstoß gegen die Einberufungsfrist ist allerdings nicht ohne Weiteres ein Anfechtungsgrund.

Vielmehr muss ein Anfechtungskläger im Einzelnen darlegen, welche Maßnahmen er bei Einhaltung der Frist noch vorgenommen hätte, an denen er jetzt durch die Fristunterschreitung gehindert ist (zuletzt LG Köln, Urteil vom 10.06.2021).

Zur Einberufung der Versammlung ist nunmehr berechtigt der Verwalter, der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats bzw. sein Stellvertreter, ein durch einen Mehrheitsbeschluss ermächtigter Eigentümer oder alle Eigentümer einvernehmlich. Ein einzelner Wohnungseigentümer, der nicht durch Beschluss ermächtigt ist, kann zu einer Versammlung nur einberufen, wenn er durch das Gericht hierzu ermächtigt wurde.

Für eine zu erteilende Vollmacht für die Versammlungsteilnahme und Abstimmung genügt jetzt die Textform, also auch Email, Fotokopie. Eine Unterschrift oder kopierte oder faksimilierte oder eingescannte Unterschrift ist daher für die Vollmacherteilung nicht mehr erforderlich. Ist streitig, ob eine Vollmacht „echt“ ist, ist dies erst in einem etwaigen Anfechtungsverfahren zu prüfen.

Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist nach wie vor eine Niederschrift aufzunehmen und zu verwahren; nach dem neuen Recht hat dies aber „unverzüglich“ zu erfolgen, also nach allgemeinen Grundsätzen spätestens zwei Wochen nach der Eigentümerversammlung.

## Rechtsanwalt Michael Schädlich



**Fachanwalt für Familienrecht**  
**Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht**

Familienrecht, Scheidungsrecht,  
Miet- und Wohnungseigentumsrecht,  
Strafrecht, Nachbarrecht

Telefon Sekretariat:  
+49 (0) 921 7566 - 290

E-Mail: ra.schaedlich@fe-ls.de

Das bisherige Umlaufbeschlussverfahren (Allstimmigkeit) ist weiterhin möglich. Zusätzlich hat der Gesetzgeber die Möglichkeit eines vereinfachten schriftlichen Umlaufverfahrens durch Mehrheitsbeschluss geschaffen. Hierzu können die Eigentümer beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen (im schriftlichen Umlaufverfahren) genügt („Vorschaltbeschluss“). Ein genereller Vorschaltbeschluss (als Vorratsbeschluss) ist unzulässig. Ein Vorschaltbeschluss darf nur einmal angewendet werden.

Verstöße führen zur Anfechtbarkeit.

Gem. § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG (neu) können die Wohnungseigentümer über die Online-Teilnahme an einer Präsenz-Versammlung mit einfacher Mehrheit beschließen (Vorschaltbeschluss). Der Vorschaltbeschluss kann auch als Vorratsbeschluss gefasst werden; etwa dahingehend, dass künftig alle Versammlungen im Wege der Online-Teilnahme stattfinden sollen. Dabei handelt es sich nicht um eine komplette Online-Versammlung, weil gleichzeitig eine Präsenz-Versammlung an einem geeigneten Ort tatsächlich abgehalten werden muss, um das Recht der Eigentümer auf physische Teilnahme an der Versammlung zu wahren. Ein rein virtuell gefasster Beschluss ist nichtig.

Durch die Gesetzesreform werden wichtige Komplexe des Wohnungseigentumsgesetzes vollständig neu geregelt. Insoweit gilt:

Nur wer die Zusammenhänge erkennt, kann optimale Ergebnisse erreichen.