



Checkliste für die Wohnungseigentümerversammlung

- Einladung nur durch den Berechtigten, d.h. durch den Verwalter (§ 24 Abs. 1 WEG) oder hilfsweise durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates oder dessen Vertreter (§ 24 Abs. 3 WEG). Einzelne Eigentümer dürfen nur bei entsprechender Ermächtigung (in der Gemeinschaftsordnung oder durch das Gericht) zur Eigentümerversammlung einladen.
- Einhaltung der Einladungsfrist (mind. 2 Wochen) und Einladungsform (Textform, § 126b BGB) - § 24 Abs. 4 WEG.
- Inhalt der Einladung: Ort, Zeitpunkt, Tagesordnung.
- Versammlungsort: am Ort der Wohnungseigentumsanlage; Versammlungsraum nicht öffentlich!
- Versammlungszeitpunkt muss verkehrsüblich und zumutbar sein (i.d.R. Werktags nach 17:00 Uhr); nicht zur Unzeit.
- Tagesordnung wird vom Verwalter aufgestellt; rechtzeitig von Eigentümern beantragte Tagesordnungspunkte sind aufzunehmen.
- Einladung ist an alle eingetragenen Eigentümer zu richten.
- Ordnungsgemäße Einladung und Beschlussfähigkeit (§ 25 Abs. 3 WEG) ist zu Beginn der Eigentümerversammlung festzustellen; Beschlussfähigkeit kann sich im Verlauf der Versammlung ändern, falls sich die Zahl der Anwesenden verändert; daher laufend zu kontrollieren auch wenn (doppelt) qualifizierte Mehrheiten erforderlich sind; Eventualeinberufung ist unzulässig.
- Versammlungsleitung obliegt mangels anderweitiger Beschlussfassung dem Verwalter (§ 24 Abs. 5 WEG).
- Das Stimmrecht richtet sich nach Köpfen (§ 25 Abs. 2 WEG); häufig Abweichungen gem. Gemeinschaftsordnung !
- Mitglieder der faktischen (werdenden) Eigentümergemeinschaft sind stimmberechtigt; Wohnungserwerber dagegen erst nach Eigentumsumschreibung (Ermächtigung möglich); dinglich Berechtigte (Nießbraucher) sind nicht stimmberechtigt; Zwangsverwalter, Insolvenzverwalter, Nachlaßverwalter, Testamentsvollstrecker haben Stimmrecht (und sind auch einzuladen !).
- Stimmrechtsausschlüsse sind zu prüfen und zu beachten.
- Stimmrechtsvollmacht (mit oder ohne Ausübungsanweisung) kann erteilt werden; häufig Beschränkungen in Gemeinschaftsordnung !

D I E M E L
F a c h a n w a l t s k a n z l e i



- Organisationsbeschlüsse (Wahl Versammlungsleiter/Protokollführer; Änderung der Tagesordnung; Redezeit; Teilnahme gemeinschaftsfremder Dritter [in engem Rahmen!], Abstimmungsmodus) möglich.
- Beschlussanträge sind klar, deutlich und hinreichend bestimmt zu formulieren (Nichtigkeits- und Anfechtungsrisiko!).
- Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft sowie die Regelungen des WEG und der Gemeinschaftsordnung sowie die Grenzen der ordnungsmäßigen Verwaltung (§ 21 Abs. 3 WEG) sind bei der Beschlussfassung zu beachten; Verwalter sollte ggf. aus Haftungsgründen (nicht nur § 49 Abs. 2 WEG) auf Anfechtungsrisiken hinweisen und dies dokumentieren;
- Abstimmungsergebnis ist festzustellen;
- Zusätzlich Beschlussverkündung als konstitutiver Beschlussbestandteil zwingend erforderlich!
- Verwalter sollte sich ggf. zu bestimmter Beschlussverkündung ausdrücklich per Vorab-Beschluss anweisen lassen (sonst Haftungsrisiko!); jedoch nicht unproblematisch.
- Abstimmungsmodus: Subtraktionsmethode zulässig.
- Unterzeichnung des Protokolls durch Versammlungsleiter, einen Eigentümer und falls bestellt: durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats (§ 24 Abs. 6 WEG).
- Beschlüsse sind unverzüglich in die Beschlussammlung einzutragen (§ 24 Abs. 7 WEG).

Achtung: Abweichungen von vorstehenden Punkten können sich aufgrund von Vereinbarungen der Eigentümer, bestandskräftigen Beschlüssen und/oder der Gemeinschaftsordnung ergeben, was zu prüfen ist.

Martin Diemel
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

○ D - 6 3 4 5 0 H a n a u ○ C o r n i c e l i u s s t r a ß e 6
○ F o n : 0 6 1 8 1 – 9 2 3 2 7 1 1 ○ F a x : 0 6 1 8 1 – 9 2 3 2 7 2 2
○ M a i l : kanzlei@ra-diemel.de ○ W e b : www.ra-diemel.de