



# Die Eigentümer- versammlung

Beschluss / Vereinbarung  
der Wohnungseigentümer



Verband der Immobilienverwalter Bayern e.V.

Aufkleber der jeweiligen Firma



Die nachfolgenden Ausführungen entsprechen den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes. Soweit Vereinbarungen der Wohnungseigentümer (z. B. die Gemeinschaftsordnung zur Teilungserklärung) anderweitige Regelungen vorsehen, gehen solche Vereinbarungen den gesetzlichen Bestimmungen grundsätzlich vor.

## A. Eigentümerversammlung

In einer Eigentümerversammlung können alle Angelegenheiten geregelt werden, über die nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer eine Entscheidung der Eigentümerversammlung durch Beschlussfassung möglich ist. Hierzu gehören insbesondere Fragen des ordnungsmäßigen Gebrauchs und der ordnungsmäßigen Verwaltung sowie Fragen der ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums.

Ausserhalb einer Eigentümerversammlung kann ein Beschluss im Umlaufverfahren gefasst werden. Ein Umlaufbeschluss kommt jedoch immer nur dann zustande, wenn alle Eigentümer dem Antrag schriftlich zustimmen.

In allen Fällen einer Beschlussfassung ist die Beschlussfeststellung durch den Versammlungsleiter (i.d.R. Verwalter) erforderlich. Beschlüsse haben nur mit einer solchen Beschlussfeststellung eine rechtsbegründende (konstitutive) Wirkung.

Von Beschlüssen zu unterscheiden sind Vereinbarungen gem. nachf. Abschn. B.

**Einberufung:** Der Verwalter hat die Wohnungseigentümerversammlung mindestens einmal im Jahr einzuberufen.

Darüberhinaus ist eine Versammlung einzuberufen, wenn diese von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer (sog. Quorum) schriftlich unter Angabe des Zweckes und der Gründe verlangt wird.

Der Verwalter ist ausserdem berechtigt, weitere Versammlungen einzuberufen, wenn sachliche Gründe dafür vorliegen.

Der Verwaltungsbeirat (Vorsitzender) ist nur zur Einberufung berechtigt, wenn ein Verwalter fehlt oder wenn der Verwalter die Einberufung pflichtwidrig verweigert.

**Zeitpunkt:** Eine Versammlung darf nicht zur Unzeit terminiert werden (z. B. Schulferien, Sonn- und Feiertage, zu den üblichen Gottes-

dienstzeiten). Es empfiehlt sich, die Versammlung am späten Nachmittag zu beginnen, damit die Aufmerksamkeit der Teilnehmer gewährleistet ist; dies insbesondere im Hinblick auf die Tragweite mancher Beschlüsse.

**Ort:** Der Versammlungsort muss für jeden Teilnahmeberechtigten verkehrsmäßig erreichbar sein und sich im näheren Umkreis der Wohnanlage befinden.

**Versammlungsraum:** Der Versammlungsraum muss, da es sich um eine nichtöffentliche Veranstaltung handelt, abgeschlossen sein.

**Form / Frist:** Die Einladung muss in Textform unter Beigabe der Tagesordnung, die vom Verwalter aufzustellen ist, an alle Wohnungseigentümer versandt werden. Die Ladungsfrist soll mindestens eine Woche betragen.

**Tagesordnung:** Die Tagesordnung hat alle Punkte zu beinhalten, über die im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung im Wege der Beschlussfassung zu entscheiden ist (Jahresabrechnung, Wirtschaftsplan, Entlastung von Verwaltungsbeirat und Verwaltung, Verwalterbestellung bzw. Neubestellung nach Ablauf der höchstzulässigen Bestelldauer von 5 Jahren).

**Antragsrecht:** Das sog. Quorum (s. unter Einberufung) hat einen Anspruch auf Aufnahme bestimmter Punkte in die Tagesordnung der nächstfolgenden Versammlung, und zwar selbst dann, wenn solche nicht ordnungsmäßer Verwaltung entsprechen sollten. Ein einzelner Eigentümer hat nur dann ein Antragsrecht, soweit es sich um Maßnahmen im Rahmen einer ordnungsmäßigen Verwaltung handelt.

**Vorsitz:** Den Vorsitz führt grundsätzlich der Verwalter. Die Eigentümerversammlung kann hier



