

CE

WEG Reform 2020

Neues zur Eigentümerversammlung

Dr. Oliver Elzer

Beck'sche Kurz-Kommentare

Hügel/Elzer

**Wohnungseigentums-
gesetz**

3. Auflage


C.H. BECK

Hinweise

- in der Theorie **neue** Struktur
 - GdW lädt durch **Organ** Verwalter
 - GdW führt Versammlung durch **Organ** Verwalter durch
- Versammlung hat auch Aufgaben für GdW (§ 9a III WEG)
- Erzwingung von Tun
- Haftung bei Fehlern
 - Verwalter
 - Wohnungseigentümer

Neue Beschlusskompetenzen

§§ 23 I 2, 23 III 2, 24 II WEG

Neue Beschlusskompetenzen



- **§ 23 I 2 WEG** Online-
Teilnahme

- **§ 23 III 1 WEG**
Schriftlicher
Mehrheitsbeschluss

- **§ 24 II WEG**
Ermächtigung zur
Einberufung der
Versammlung

Online-Teilnahme

- **§ 23 I 2 WEG** 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.

Überblick

- Grundsatz Präsenzversammlung
- Möglichkeit Online-Teilnahme
- Beschluss
 - alle Versammlungsrechte?
 - einzelne Rechte teilweise?
 - Hard- und Software
- Nichtöffentlichkeit
- Störungen

Schriftliche Mehrheitsbeschlüsse

- **§ 23 III Abs. 3 WEG** Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.

Überblick

- Beschluss
 - Gegenstand soll mehrheitlich in Textform abgestimmt werden
 - in Versammlung oder nach § 23 III 1 WEG
- Muss Beschluss auf TO angekündigt werden?
- Hat Beschluss Voraussetzungen?
- Mängel?

Einberufung durch Ermächtigten

- **§ 24 III WEG** Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, so kann die Versammlung auch durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats, dessen Vertreter **oder einen durch Beschluss ermächtigten Wohnungseigentümer** einberufen werden.

Überblick

- Person
- Kosten
- Adressen
- Mängel
- „Know How“

Neue Form

§§ 23 III 1, 24 II, 25 II WEG

Überblick

- **§ 23 III 1 WEG** Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in **Textform** erklären.
- **§ 24 II WEG** Die Versammlung der Wohnungseigentümer muss von dem Verwalter in den durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer bestimmten Fällen, im übrigen dann einberufen werden, wenn dies in **Textform** unter Angabe des Zweckes und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird.
- **§ 25 II WEG** Vollmachten bedürfen zu ihrer Gültigkeit der **Textform**.

Niederschrift

§ 24 VI WEG

Änderungen

- **§ 24 VI WEG** Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist **unverzüglich** eine Niederschrift aufzunehmen. Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben. [...]
- **§ 18 IV WEG** Jeder Wohnungseigentümer kann von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen.

Beschlussfassung

§ 25 I, III WEG

§ 25 WEG

Alte Fassung

1. Für die Beschlußfassung in Angelegenheiten, über die die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschließen, gelten die Vorschriften der Absätze 2 bis 5.

Neue Fassung

1. Bei der Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

§ 25 WEG

Alte Fassung

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.

Neue Fassung

3. Vollmachten bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Textform.



**Danke für Ihre
Aufmerksamkeit**

