

ETV

## Digitale ETV-Vollmachten: Übertragung, Widerruf und der revisionssichere Audit-Trail nach § 25 WEG

Eigentümer erteilen Vollmachten für die ETV digital — § 25 WEG, datiert, widerrufbar, revisionssicher archiviert mit Vollmacht-History pro Versammlung.

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

30. April 2026

ONLINE

[www.immogenio.de/blog](http://www.immogenio.de/blog)

# Inhalt

---

- 01 Sechs Vollmachten, eine fehlt, ein anfechtbarer Beschluss

---
- 02 Warum die Papier-Vollmacht in der ETV systematisch schiefeht

---
- 03 Was eine digitale Vollmacht rechtlich und technisch erfordert

---
- 04 Wie ImmoGenio das Vollmachten-Modul abbildet

---
- 05 Praxis-Workflow: von der Einladung bis zum Voting

---
- 06 Compliance-Anker

---
- 07 Grenzen der ersten Ausbaustufe

---
- 08 FAQ

---
- 09 Verwandte Beiträge

---
- 10 Wo wir stehen

---
- 11 Beratung zur Vollmachten-Digitalisierung

---

## Sechs Vollmachten, eine fehlt, ein anfechtbarer Beschluss

Es ist ein Freitagabend im April, die Frühjahrs-ETV einer 47-Einheiten-WEG läuft seit zwanzig Minuten. Der Versammlungsleiter hat die Anwesenheitsliste durchgegangen, 32 Eigentümer sind persönlich erschienen, 6 weitere haben Vollmachten erteilt. Im Eingangsbereich liegen fünf Papier-Vollmachten ordentlich auf einem Stapel. Die sechste – angekündigt per E-Mail durch Eigentümer Nummer 18 – fehlt im Original. Der Bevollmächtigte zeigt einen Ausdruck der E-Mail vor; der Versammlungsleiter notiert das auf der Anwesenheitsliste und lässt die Stimmen zur Sicherheit zu. Ein anderer Eigentümer widerspricht und verlangt, die Vollmacht nicht zu zählen.

Drei Wochen später liegt die Anfechtungsklage auf dem Tisch. Der klagende Eigentümer beruft sich auf § 25 WEG in Verbindung mit § 167 BGB und auf die Gemeinschaftsordnung der WEG, die für Vollmachten Textform nach § 126b BGB verlangt – und argumentiert, der ausgedruckte E-Mail-Text sei keine ordnungsgemäße Vollmacht, weil der Verfasser nicht eindeutig identifiziert sei. Der TOP, in dem die strittige Stimme den Ausschlag gegeben hat, wurde mit 51,2 % der abgegebenen MEA angenommen – ohne die strittige Vollmacht wären es 47,8 %. Das Verfahren zieht sich. Der Verwalter wird Akten zusammenstellen, der Beirat wird befragt, die WEG zahlt die Anwaltskosten. Alles, weil ein Stück Papier nicht da war, wo es hätte sein müssen – und weil die Vollmacht-Lage am ETV-Eingang nicht maschinenlesbar war.

Genau hier setzt das Vollmachten-Modul von ImmoGenio an. Dieser Beitrag beschreibt, warum die Papier-Vollmacht in der ETV systematisch anfällig ist, welche Anforderungen § 25 WEG und das BGB an eine digitale Vollmacht stellen, wie ImmoGenio Erteilung, Widerruf und Audit-Trail abbildet und wo die Grenzen der ersten Ausbaustufe liegen.

---

## Warum die Papier-Vollmacht in der ETV systematisch schiefeht

Vollmachten in der ETV sind seit Jahrzehnten Routine. Trotzdem entstehen aus ihnen die meisten Anfechtungsklagen, die nicht an der Sache, sondern an der Form scheitern. Fünf Schwachstellen ziehen sich durch nahezu jede Frühjahrs- und Herbst-Versammlung.

**Die Vorlage-Pflicht am Eingang.** Eine Vollmacht muss bei der ETV vorgelegt werden – die Gemeinschaftsordnung verlangt häufig zusätzlich, dass das Original (nicht die Kopie) abgegeben wird. Wer die Vollmacht zu Hause vergisst, kann den Vollmachtgeber nicht vertreten, auch wenn alle Beteiligten wissen, dass die Vollmacht existiert. Der Versammlungsleiter steht vor einer formalen Hürde, die er aus Beweisgründen nicht überspringen darf.

**Fälschungs- und Identifikationsrisiko.** Eine handschriftliche Unterschrift auf einem Stück Papier lässt sich schwer überprüfen. Der Versammlungsleiter kennt nicht jeden Eigentümer persönlich, und ein Abgleich mit hinterlegten Unterschriftsproben findet in der Praxis nicht statt. Wer mit der Unterschrift eines Miteigentümers eine Vollmacht produziert, der nichts entgegensteht, kann die Mehrheitsverhältnisse einer ETV beeinflussen – und wird in den meisten Fällen nicht entdeckt.

**Unklarer Widerrufs-Pfad.** § 168 BGB erlaubt den Widerruf einer Vollmacht jederzeit. In der Praxis stellt sich aber die Frage, wie der Widerruf bei der Versammlung ankommt. Der Vollmachtgeber, der seine Vollmacht widerrufen will, muss den Bevollmächtigten erreichen – oder den Versammlungsleiter direkt, der die Vollmacht aussortiert. Wer den Widerruf erst auf der Versammlung mündlich erklärt, riskiert, dass der Bevollmächtigte schon abgestimmt hat.

**Schlechte Protokollierung der Stimm-Übertragung.** Im Protokoll steht meist nur „mit Vollmacht von Herrn X“. Welche MEA übertragen wurden, mit welchem Datum die Vollmacht erteilt wurde, ob sie auf bestimmte TOPs beschränkt war – all das landet selten im Protokoll, und wenn doch, dann nicht in maschinenlesbarer Form. Beim Verwalterwechsel ist die Vollmacht-Spur weg.

**Verlust und Aufbewahrung.** Vollmachten werden nach § 24 Abs. 6 WEG zum Bestandteil der Niederschrift; die Niederschrift gehört zu den verwaltungsrelevanten Dokumenten. Papier-Vollmachten gehen verloren, verblassen, werden in falsche Akten einsortiert. Ein reversionssicherer Nachweis, dass eine konkrete Vollmacht zum Zeitpunkt der Abstimmung gültig war, ist mit Papier kaum zu führen.

---

## Was eine digitale Vollmacht rechtlich und technisch erfordert

Eine digitale Vollmacht ist keine bloße Übertragung des Papier-Formulars in ein Web-Formular. Sie muss die Funktion der schriftlichen Vollmacht erfüllen – und gleichzeitig Schwachstellen schließen, die das Papier hat.

**Eindeutige Identifikation beider Parteien.** § 165 BGB setzt voraus, dass der Vertreter im Namen des Vertretenen handelt. Beide Parteien müssen also klar benannt sein – beim Vollmachtgeber durch Eigentümer-Stamm und Wohneinheit, beim Vollmachtnehmer durch Eigentümer-Stamm (Standardfall) oder durch einen extern benannten Empfänger mit Name, Adresse und gegebenenfalls Personalausweis-Nummer. Im Portal entsteht die Identifikation des Vollmachtgebers automatisch durch die Login-Authentifizierung; der Vollmachtnehmer wird aus einer Liste oder per Eingabe ausgewählt.

**Datum und ETV-Bezug.** Eine Vollmacht ohne Datum ist eine offene Generalvollmacht – und die wird in den meisten Gemeinschaftsordnungen ausgeschlossen oder mit besonderen Anforderungen versehen. § 25 WEG setzt eine konkrete Versammlung voraus, für die die Stellvertretung erfolgt. Die digitale Vollmacht trägt das Erteilungsdatum und ist eindeutig genau einer ETV zugeordnet. Eine Vollmacht für die Frühjahrs-ETV gilt nicht automatisch für die Herbst-ETV.

**Widerrufbarkeit bis Versammlungsbeginn.** § 168 BGB erlaubt den jederzeitigen Widerruf, soweit die Vollmacht nicht ausnahmsweise unwiderruflich erteilt wurde. Das Portal muss diesen Widerruf so umsetzen, dass er beim Versammlungsleiter ankommt, bevor der Bevollmächtigte abgestimmt hat – also spätestens zu Versammlungsbeginn. Eine Widerrufsmöglichkeit, die erst nach Versammlungsende greift, ist keine.

**Audit-Trail über jede Änderung.** Erteilung, Widerruf, technische Korrekturen, Eigentümerwechsel – alles, was an einer Vollmacht passiert, muss revisionsicher festgehalten werden. Der Audit-Trail muss die Frage beantworten können: Welche Vollmachten waren um 19:03 Uhr am Versammlungstag gültig, und wer war zu diesem Zeitpunkt für wen stimmberechtigt? Die Architektur dahinter haben wir im [Beitrag zu Audit-Trail, Mutationen und Append-only](#) detailliert beschrieben – dieselben Prinzipien gelten für die Vollmachten-Tabellen.

**Formerfordernis.** Das BGB kennt grundsätzlich Formfreiheit für die Vollmacht (§ 167 BGB). Gemeinschaftsordnungen verlangen jedoch oft Textform nach § 126b BGB (lesbare Erklärung, dauerhaft auf einem Datenträger gespeichert, Person des Erklärenden genannt) oder Schriftform nach § 126 BGB (eigenhändige Unterschrift oder qualifizierte elektronische Signatur). Eine Vollmacht, die der Eigentümer im Portal erteilt, erfüllt regelmäßig die Textform – die Erklärung ist lesbar, dauerhaft gespeichert, der Erklärende ist über den authentifizierten Account klar identifiziert. Verlangt die Gemeinschaftsordnung Schriftform, reicht die Portal-Funktion ohne qualifizierte elektronische Signatur nicht; in diesem Fall bleibt das Papier-Verfahren oder eine Anpassung der Gemeinschaftsordnung als Weg.

---

## Wie ImmoGenio das Vollmachten-Modul abbildet

Die Datenstruktur folgt der gleichen Logik wie die ETV selbst: Versammlung, Tagesordnung, Beschlüsse – und nun Vollmachten als eigenständige Entität mit eigener History.

**Tabelle `etv_vollmachten`.** Sie enthält pro Vollmacht den Vollmachtgeber (Eigentümer-ID), den Vollmachtnehmer (Eigentümer-ID oder externer Empfänger mit Stammdaten), die ETV-ID, das Erteilungsdatum, das letzte Statusänderungs-Datum, den aktuellen Status (`erteilt`, `widerrufen`, `verbraucht`, `ungueltig`) und optionale Hinweise wie eine TOP-

Beschränkung oder eine Weisung. Sie wird pro ETV und pro Vollmachtgeber unique geführt – eine zweite Vollmacht für dieselbe ETV überschreibt die erste nicht still, sondern setzt die erste auf `widerrufen` und legt einen neuen Eintrag an.

**Tabelle `etv_vollmacht_history`**. Sie ist die Append-only-History zur `etv_vollmachten`-Tabelle. Jede Statusänderung – von `erteilt` zu `widerrufen`, von `widerrufen` zu `erteilt` durch erneute Erteilung – erzeugt einen Eintrag mit Vorgängerstatus, Folgestatus, Zeitstempel, ausführendem User und Begründungstext (optional). Die History ist über Postgres-Trigger gegen UPDATE und DELETE gesperrt; einmal eingetragene Zustände bleiben erhalten. Damit lässt sich zu jedem beliebigen Zeitpunkt rekonstruieren, welche Vollmachten gerade gültig waren.

**Eigentümer-Portal: Vollmacht erteilen.** Der Eigentümer loggt sich ein, sieht die anstehende ETV in der Übersicht, klickt auf „Vollmacht erteilen“, wählt den Vollmachtnehmer aus dem Eigentümer-Stamm seiner WEG (Default-Liste) oder gibt einen externen Empfänger ein und bestätigt. Die Vollmacht ist sofort gültig; der Bevollmächtigte sieht sie in seiner eigenen Portal-Sicht. Bis Versammlungsbeginn kann der Vollmachtgeber den Widerruf mit einem Klick auslösen – der Widerruf landet als History-Eintrag und sperrt die Vollmacht für das Voting.

**Verwalter-Sicht: ETV-Detail-Drawer mit MEA-Übertrag.** In der ETV-Detail-Sicht öffnet der Verwalter den Reiter „Vollmachten“ und sieht pro Eigentümer den aktuellen Vollmacht-Status. Die übertragenen MEA werden je Vollmachtnehmer aufsummiert, sodass am ETV-Eingang sofort sichtbar ist, welcher Eigentümer wie viel MEA vertritt. Eigentümer, die selbst persönlich erscheinen, obwohl sie eine Vollmacht erteilt haben, lösen einen Hinweis aus – die Vollmacht erlischt mit der Anwesenheit des Vollmachtgebers (§ 168 BGB analog: stillschweigender Widerruf durch Selbstwahrnehmung des Stimmrechts).

**MEA-Übertrag im Voting.** Das Voting-Modul liest die Vollmachten-Tabelle und addiert die übertragenen MEA-Anteile dem Bevollmächtigten zu. Die Details der Stimm-Berechnung – mit Mehrheits-Schwellen aus § 21 und § 25 WEG – haben wir im [Beitrag zum ETV-Voting nach § 23 WEG und der MEA-Gewichtung](#) beschrieben. Wichtig: Die Vollmacht überträgt das Stimm-Gewicht, nicht die Anwesenheit. Ein Bevollmächtigter, der drei Vollmachten hält, ist eine physische Person – er erscheint einmal in der Anwesenheitsliste und stimmt einmal pro TOP, allerdings mit dem kumulierten MEA-Gewicht aller Vollmachtgeber plus seiner eigenen Einheit.

**Revisions sichere Append-only-History.** Wer um 19:03 Uhr am Versammlungstag wissen will, welche Vollmachten in genau dieser Sekunde gültig waren, fragt die History-Tabelle mit einem `AS OF`-Filter ab. Erteilungen, Widerrufe und Wieder-Erteilungen sind chronologisch sichtbar. Die Tabelle ist auf DB-Ebene gegen Manipulation gesichert – der App-User hat nur INSERT-Rechte, UPDATE und DELETE sind nicht gewährt.

# Praxis-Workflow: von der Einladung bis zum Voting

Die Erteilung einer digitalen Vollmacht passiert in wenigen Schritten – und genau diese Wenig-Schritte-Logik ist der entscheidende Unterschied zur Papier-Variante.

Eigentümer A wohnt in München, die WEG-Immobilie steht in Hamburg. Die Einladung zur Frühjahrs-ETV erreicht ihn drei Wochen vorher per E-Mail (mit vorheriger Zustimmung zum elektronischen Versand) und durch eine Portal-Notification. A öffnet das Portal, navigiert zur Übersicht „Anstehende Versammlungen“ und sieht den ETV-Eintrag mit Datum, Ort und der Information, dass eine Online-Teilnahme nicht beschlossen ist. A wird also nicht teilnehmen, will sich aber vertreten lassen.

A klickt auf „Vollmacht erteilen“, sieht ein Formular mit drei Feldern: Bevollmächtigter (Auswahl aus der Eigentümer-Liste der WEG oder freie Eingabe für externe Personen), optionale Weisung pro TOP, optionaler Hinweis. A wählt Eigentümer B als Bevollmächtigten – B ist Beiratsmitglied und vertritt regelmäßig andere Eigentümer. A bestätigt, das Portal zeigt eine Bestätigungsmeldung mit der eindeutigen Vollmachts-ID und dem Erteilungsdatum. Der Eintrag in `etv_vollmachten` ist gesetzt, der erste History-Eintrag (`null` → `erteilt`) liegt in `etv_vollmacht_history`.

B sieht in seiner eigenen Portal-Sicht eine neue Information: „Sie vertreten zusätzlich 8,5 % MEA von Eigentümer A für die Frühjahrs-ETV.“ Im Detail-View erkennt B, dass keine TOP-Weisung gesetzt ist – B darf nach eigenem Ermessen abstimmen. Eine TOP-Weisung würde im selben View als Pflichtangabe pro TOP erscheinen.

Drei Tage vor der ETV ändert A seine Meinung. Er ruft seine Vollmacht im Portal auf, klickt „Widerrufen“, bestätigt. Der Eintrag in `etv_vollmachten` wechselt von `erteilt` auf `widerrufen`, ein zweiter History-Eintrag wird geschrieben. B sieht in seiner Sicht: „Vollmacht von Eigentümer A wurde widerrufen, MEA-Übertrag entfällt.“ A überlegt es sich erneut, erteilt am Vorabend der ETV eine neue Vollmacht – das System legt einen neuen Eintrag an, die History führt die Linie fort.

Am Versammlungstag öffnet der Verwalter den ETV-Detail-Drawer, prüft die Anwesenheit, sieht: 32 Eigentümer persönlich, 8 mit Vollmacht. Eigentümer A taucht in der Vollmacht-Liste auf, B hat 8,5 % MEA zusätzlich. Im Voting-Modul werden alle TOPs eingestellt, B stimmt – die Stimme zählt mit seinen eigenen 2,3 % MEA plus A's 8,5 %. Das Protokoll erzeugt automatisch einen Anhang mit der vollständigen Vollmacht-Liste; die Niederschrift erfüllt § 24 Abs. 6 WEG, der die Benennung der Vollmachten in der Niederschrift vorgibt.

---

# Compliance-Anker

Eine digitale Vollmacht hat in mindestens sieben Normen ihren rechtlichen Anker. Wer das Modul betreibt, sollte diese Linien kennen – sie sind die Verteidigungslinie im Anfechtungsverfahren.

**§ 25 WEG (Stimmrecht und Vertretung).** Das Stimmrecht steht jedem Wohnungseigentümer zu; es kann durch Vertretung ausgeübt werden. Die Vertretungsmacht selbst ist nicht im WEG, sondern im BGB geregelt. Die ETV-spezifische Begrenzung – eine Vollmacht pro Versammlung – folgt aus der Versammlungs-Bezogenheit, nicht aus einem direkten Verbot.

**§ 165 BGB (Stellvertretung).** Der Vertreter handelt im Namen des Vertretenen mit unmittelbarer Wirkung für und gegen den Vertretenen. Voraussetzung: Vertretungsmacht. Diese entsteht durch Vollmacht (rechtsgeschäftlich) oder durch Gesetz.

**§ 167 BGB (Innenverhältnis der Vollmacht).** Die Vollmacht wird durch Erklärung gegenüber dem Bevollmächtigten oder gegenüber dem Dritten erteilt, dem gegenüber die Vertretung stattfinden soll. Im ETV-Kontext typischerweise gegenüber dem Verwalter (als „Drittem“). Die Portal-Funktion deckt beide Wege ab – die Vollmacht ist intern dem Bevollmächtigten gegenüber erklärt und extern für den Verwalter sichtbar.

**§ 168 BGB (Erlöschen der Vollmacht).** Die Vollmacht erlischt mit dem ihr zugrunde liegenden Rechtsverhältnis und ist auch widerruflich, soweit nicht ausdrücklich Unwiderruflichkeit vereinbart wurde. Der Widerruf im Portal greift sofort.

**§ 126b BGB (Textform).** Lesbare Erklärung, dauerhaft auf einem Datenträger gespeichert, Person des Erklärenden genannt. Die Portal-Funktion erfüllt diese Anforderungen – der eingeloggte Eigentümer ist klar identifiziert, die Erklärung wird in `etv_vollmachten` dauerhaft gespeichert.

**§ 24 Abs. 6 WEG (Niederschrift).** Über die Versammlung ist eine Niederschrift aufzunehmen, in der unter anderem die Vollmachten zu benennen sind. ImmoGenio erzeugt aus den Vollmachten-Tabellen automatisch einen Niederschrifts-Anhang.

**§ 44 WEG (Anfechtbarkeit).** Beschlüsse sind anfechtbar, wenn sie nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen – und das umfasst auch Vollmachten-Fehler, soweit sie für das Beschluss-Ergebnis kausal waren. Die Anfechtungsfrist beträgt einen Monat ab Beschlussverkündung (§ 45 Satz 1 WEG). Ein revisionssicherer Vollmachten-Nachweis ist die wirksamste Verteidigung gegen formgebundene Anfechtungen.

**DSGVO Art. 5 (Datenminimierung).** Vollmacht-Datensätze enthalten personenbezogene Daten – sie unterliegen dem Grundsatz der Datenminimierung. ImmoGenio speichert nur, was für den Zweck erforderlich ist: ID des Vollmachtgebers, ID des Vollmachtneh-

mers, ETV-Bezug, Datum, Status. Keine zusätzlichen Profil-Daten, keine Tracking-Informationen, keine Bewertungs-Felder.

---

## Grenzen der ersten Ausbaustufe

Die erste Ausbaustufe deckt den Regelfall ab – sie deckt nicht jeden Sonderfall ab. Vier Einschränkungen sind bekannt und in der Roadmap dokumentiert.

**Keine notarielle Vollmacht.** Beschlüsse, die notarieller Form bedürfen (etwa Änderungen der Teilungserklärung), erfordern eine notarielle Vollmacht. Die digitale Portal-Funktion erfüllt diese Form nicht; für solche Beschlüsse bleibt das Papier-Verfahren mit notarieller Beglaubigung erforderlich.

**Keine Generalvollmacht über mehrere ETVs.** Vollmachten sind in der ersten Version strikt ETV-spezifisch. Wer einen Bevollmächtigten für die Frühjahrs- und Herbst-ETV gleichzeitig benennen will, muss zwei separate Vollmachten erteilen. Die Begrenzung entspricht der gängigen Auslegung von § 25 WEG, vermeidet aber den Komfort einer „Saison-Vollmacht“.

**Keine Sub-Vollmacht.** Der Bevollmächtigte kann die Vollmacht nicht an einen Dritten weiterreichen. Wer als Bevollmächtigter selbst nicht erscheinen kann, muss den Vollmachtgeber informieren und um Widerruf bzw. neue Vollmacht bitten.

**Kein automatischer Widerruf bei Eigentümerwechsel.** Wird eine Wohneinheit während der Vollmacht-Frist verkauft, bleibt die alte Vollmacht im System stehen. Der Verwalter muss beim Eigentümerwechsel den Bestand prüfen und alte Vollmachten manuell auf `ungueltig` setzen – eine automatische Bereinigung über das Eigentümer-Lifecycle-Modul ist für die zweite Ausbaustufe geplant.

---

## FAQ

### Reicht die digitale Vollmacht rechtlich aus?

Für Beschlüsse, die nach Gemeinschaftsordnung Textform genügen, ja – die Portal-Funktion erfüllt § 126b BGB. Für Gemeinschaftsordnungen, die Schriftform nach § 126 BGB verlangen, reicht sie nicht ohne qualifizierte elektronische Signatur. Vor dem Einsatz lohnt sich der Blick in die Gemeinschaftsordnung; der Standard-Text lautet meist „in Textform“, was die digitale Variante zulässt.

## Wie viele Vollmachten darf ein Eigentümer annehmen?

Das WEG kennt keine zahlenmäßige Begrenzung. Manche Gemeinschaftsordnungen sehen eine Maximalzahl vor (etwa „bis zu drei Vollmachten“), um Machtkonzentration zu vermeiden. ImmoGenio bildet diese Grenze als konfigurierbares WEG-Setting ab und blockiert weitere Vollmacht-Annahmen, sobald die Grenze erreicht ist.

## Was passiert, wenn der Vollmachtgeber doch persönlich erscheint?

Die Vollmacht erlischt mit der persönlichen Stimmwahrnehmung – der Vollmachtgeber wird stimmberechtigt, der Bevollmächtigte verliert die übertragenen MEA für diesen Eigentümer. Das System markiert die Vollmacht beim Check-in des Vollmachtgebers automatisch als `verbraucht` und schreibt einen History-Eintrag.

## Können wir Vollmachten zwischen Eigentümern transparent machen?

Die WEG kann per Beschluss festlegen, dass die Liste der Bevollmächtigten am Versammlungstag im Portal einsehbar ist. Standardmäßig ist die Liste nur für den Verwalter und den jeweiligen Bevollmächtigten sichtbar – Eigentümer A sieht nicht, wen Eigentümer C bevollmächtigt hat. Die Transparenz-Stufe ist ein WEG-Setting; bei Aktivierung greifen die üblichen DSGVO-Hinweispflichten.

## Wie funktioniert die Audit-Spur bei Widerruf?

Jeder Widerruf erzeugt einen Eintrag in `etv_vollmacht_history` mit Vorgängerstatus, Folgestatus, Zeitstempel, ausführendem User. Die Tabelle ist Append-only und auf DB-Ebene gegen UPDATE und DELETE gesperrt. Auch ein Superuser kann den Widerruf nicht entfernen, ohne die Schutzmechanismen aktiv zu unterlaufen – und solche Eingriffe sind organisatorisch reglementiert.

## Was, wenn die Gemeinschaftsordnung Schriftform für Vollmachten verlangt?

In diesem Fall ist die digitale Variante ohne qualifizierte elektronische Signatur nicht ausreichend. Drei Wege sind möglich: erstens Beibehalten der Papier-Vollmacht für formstrenge Beschlüsse, zweitens Anpassung der Gemeinschaftsordnung durch Allstimmigkeit (§ 10 Abs. 1 WEG) auf Textform, drittens Integration einer qualifizierten elektronischen Signatur (eIDAS-konform) in einer späteren Ausbaustufe. Die dritte Option ist auf der Roadmap, aber nicht in v1 enthalten.

---

## Verwandte Beiträge

- [ETV-Voting nach § 23 WEG und MEA-Gewichtung digital](#) – die Voting-Schwester, die zeigt, wie die übertragenen MEA in die Stimm-Berechnung einfließen

- Online-ETV, Anwesenheit und Beschlussfähigkeit – wie Online-Teilnehmer und Vollmacht-Inhaber gemeinsam die Anwesenheitsquote bilden
- Eigentümerversammlung digital: Tagesordnung und Beschluss-Sammlung – die Basis-Architektur der ETV-Datenstruktur
- Audit-Trail, Mutationen und Append-only-Revisionssicherheit – die generelle Architektur, auf der auch die Vollmacht-History aufbaut

---

## Wo wir stehen

Das Vollmachten-Modul ist im Eigentümer-Portal produktiv. Eigentümer erteilen und widerrufen Vollmachten pro ETV; die Verwalter-Sicht im ETV-Detail-Drawer zeigt den aktuellen Stand mit MEA-Übertrag in Echtzeit. Die History-Tabelle ist revisionssicher – Append-only auf DB-Ebene, lückenlose Spur seit Modul-Start. Der Niederschrifts-Anhang nach § 24 Abs. 6 WEG entsteht automatisch aus der Vollmachten-Liste.

Was bleibt, sind die genannten Grenzen – keine notarielle Form, keine Generalvollmacht, keine Sub-Vollmacht, kein automatischer Widerruf beim Eigentümerwechsel. Die nächsten Iterationen werden den Eigentümerwechsel-Trigger und optional die qualifizierte elektronische Signatur ergänzen. Für die täglichen ETVs einer WEG mit Textform-Gemeinschaftsordnung deckt die erste Ausbaustufe den Regelfall ab.

---

## Beratung zur Vollmachten-Digitalisierung

Fragen, Rückmeldungen oder eigene Erfahrungen aus der ETV-Praxis? Wir freuen uns über Ihre Nachricht an [kontakt@immogenio.de](mailto:kontakt@immogenio.de). Wenn Sie das Vollmachten-Modul im eigenen Portal einsetzen wollen, zeigen wir Ihnen in einem kurzen Termin, wie die Tabellenstruktur, der Widerruf-Pfad und die Audit-Spur in Ihrem Bestand aussehen.