

Eigentümerversammlung digital: Was die WEG-Reform 2020 wirklich freigegeben hat — und wie eine ehrliche Beschluss-Sammlung lebt

Digitale Eigentümerversammlung in der WEG: § 23 WEG-Reform 2020, Online-Versammlung, Tagesordnung, Beschluss-Sammlung als Dauer-Nachweis nach § 24 Abs. 7 WEG.

Inhalt

- | | |
|----|--|
| 01 | Was die WEG-Reform 2020 tatsächlich gebracht hat |
| 02 | Einberufung und Form |
| 03 | Online-Versammlung in der Praxis |
| 04 | Die Beschluss-Sammlung als Dauer-Nachweis |
| 05 | Tagesordnungspunkte in der Praxis |
| 06 | Stimmberechnung und Mehrheitserfordernisse |
| 07 | Wie ImmoGenio die ETV abbildet |
| 08 | Grenzen der aktuellen Version |
| 09 | Wo wir stehen |
| 10 | Beratung zur ETV-Digitalisierung |

ES IST EIN DIENSTAGVORMITTAG IM MÄRZ, UND DER WEG-VERWALTER SITZT VOR EINER WORD-DATEI mit dem Dateinamen „Einladung-ETV-Vorlage_v3.docx“. Die Vorlage stammt aus dem Jahr 2017, das letzte Änderungsdatum ist Februar 2018, und sie soll nun die Frühjahrs-Eigentümerversammlung einer 32-Einheiten-WEG tragen. Vierzehn Tagesordnungspunkte sind geplant, sechs Vollmachten liegen bereits vor, ein Eigentümer hat schriftlich angekündigt, dass er aus Hamburg per Video zugeschaltet werden will, und die Frage, ob das überhaupt zulässig ist, lässt sich aus der Vorlage nicht beantworten. Die WEG-Reform vom 1. Dezember 2020 hat die Spielregeln verschoben – und die Word-Vorlage hat das nicht mitbekommen.

Eigentümerversammlung ist die zentrale Bühne der WEG-Verwaltung. Was hier nicht beschlossen wird, ist nicht beschlossen. Was hier nicht protokolliert wird, ist verloren. Und was hier nicht in der Beschluss-Sammlung landet, ist beim nächsten Verwalterwechsel weg. Dieser Artikel beschreibt, was die WEG-Reform 2020 tatsächlich verändert hat, wie eine Online-Versammlung rechtssicher abläuft, warum die Beschluss-Sammlung nach § 24 Abs. 7 WEG eine Dauer-Pflicht ohne Aufbewahrungsfrist ist und wie ImmoGenio die ETV in einer Datenstruktur abbildet, die den Verwalterwechsel überlebt.

Was die WEG-Reform 2020 tatsächlich gebracht hat

Vor dem 1. Dezember 2020 war die Eigentümerversammlung eine reine Präsenzveranstaltung. Wer nicht kam, schickte eine Vollmacht. Wer keine Vollmacht schickte, war außen vor. Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) hat drei Punkte verändert, die die ETV-Praxis bis heute prägen.

Online-Versammlung wurde grundsätzlich zulässig. § 23 Abs. 1 WEG erlaubt es, dass die Eigentümer per Beschluss zulassen, an der Versammlung „im Wege elektronischer Kommunikation teilzunehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise auszuüben“. Anfangs war umstritten, ob eine reine Online-Versammlung ohne Präsenzmöglichkeit zulässig ist. Der BGH hat das mittlerweile zur „präsenz-äquivalenten“ Online-Teilnahme verfeinert – die WEG kann beschließen, dass Online-Teilnahme möglich ist, aber die Präsenz-Variante muss als Default offen bleiben. Eine reine Online-ETV ohne Präsenz-Option ist anfechtbar.

Der Umlaufbeschluss wurde alltagstauglich. § 23 Abs. 3 WEG verlangt für den Umlaufbeschluss weiterhin Schriftform, aber die Eigentümer können per Beschluss generell auch Textform (E-Mail, Portal) zulassen. Der Umlaufbeschluss ist heute der Regelfall für unstrittige Einzelthemen zwischen den Versammlungen – etwa für die Annahme eines Handwerker-Angebots, das nicht bis zur nächsten ETV warten kann.

Die Beschluss-Sammlung wurde als Dauer-Nachweis verankert. § 24 Abs. 7 WEG verpflichtet den Verwalter, eine Beschluss-Sammlung zu führen, in die jeder in der Versammlung gefasste Beschluss und jeder Umlaufbeschluss eingestellt wird, fortlaufend nummeriert, mit Datum, TOP-Bezug und Wortlaut. Das WEG nennt keine Aufbewahrungsfrist — die Sammlung ist also unbegrenzt zu führen. Beim Verwalterwechsel geht sie lückenlos auf den Nachfolger über. Wer eine Beschluss-Sammlung verliert, verliert die Geschichte der WEG.

Einberufung und Form

Die Einberufung der ETV ist in § 24 WEG geregelt und wirkt unscheinbar — bis ein Eigentümer einen Beschluss anfechtet und die Frist plötzlich der Dreh- und Angelpunkt des Verfahrens wird.

Frist: drei Wochen. § 24 Abs. 4 WEG verlangt eine Einberufung mit einer Frist von mindestens drei Wochen. Die Frist beginnt mit dem Zugang der Einladung beim Eigentümer, nicht mit dem Versand. Wer per Brief einlädt, sollte mindestens fünf Werktage Zustellungspuffer einplanen. Wer per E-Mail einlädt — nur mit vorheriger Zustimmung des Eigentümers, sonst ist die Einladung unwirksam —, kann den Zugang am gleichen Tag annehmen, sollte aber den Empfang dokumentieren.

Inhalt: hinreichend bestimmte Tagesordnungspunkte. Der BGH hat in V ZR 89/14 klargestellt, dass „Sonstiges“ oder „Verschiedenes“ als TOP nicht ausreicht, um in diesem Punkt beschlussfähige Themen zu verhandeln. Wer in der ETV einen Beschluss fassen will, muss den TOP in der Einladung so konkret formulieren, dass die Eigentümer wissen, worüber abgestimmt werden soll. „TOP 7: Beschluss über die Sanierung des Flachdachs Haus B, Auftragsvergabe an Dachdeckerei Schmidt nach Angebot vom 12.02.2026, Bruttosumme 47.300 Euro“ — das ist beschlussfähig. „TOP 7: Dach“ ist es nicht.

Versandweg. Brief ist der Default. E-Mail ist zulässig, wenn der Eigentümer schriftlich zugestimmt hat. Portal-Notification über das Eigentümerportal ist zulässig, wenn die WEG das per Beschluss zugelassen hat — ImmoGenio dokumentiert diesen Zustimmungs-Beschluss auf Eigentümer-Ebene und sperrt den Portal-Versand, solange er nicht vorliegt.

Vertretung und Vollmachten. Ein Eigentümer, der nicht teilnimmt, kann sich vertreten lassen. Die Vollmacht muss schriftlich vorliegen und sollte den Umfang klar abgrenzen. Eine allgemeine Vollmacht („Ich bevollmächtige Frau Müller, mich auf der ETV zu vertreten“) deckt alle TOPs der Versammlung ab. Eine beschlussbezogene Vollmacht („Ich bevollmächtige Frau Müller, in TOP 7 mit Ja zu stimmen“) bindet den Bevollmächtigten an die Weisung — eine Stimmabgabe entgegen der Weisung ist intern fehlerhaft, nach außen aber wirksam. Wer Vollmachten in der ETV einsammelt, sollte den Eingang dokumentieren und die Vollmachten als Anhang zum Protokoll archivieren.

Online-Versammlung in der Praxis

Eine Online-Versammlung ist mehr als eine Skype-Konferenz mit zwölf Kacheln. Drei Punkte unterscheiden eine professionelle Online-ETV von einer privaten Videoschalte.

Identifikation der Teilnehmer. Nur stimmberechtigte Eigentümer dürfen an der Versammlung teilnehmen. Wer online zugeschaltet wird, muss identifizierbar sein – Name, Wohneinheit, im Idealfall mit Bildschirm-Hintergrund oder Lichtbild zur Verifikation. Der Verwalter führt die Anwesenheitsliste auch online und protokolliert, ab welchem TOP welcher Online-Teilnehmer dabei war. Wer in TOP 4 zugeschaltet wird und in TOP 7 wieder geht, hat in TOP 5 und 6 stimmberechtigt gestimmt – und das muss nachvollziehbar sein.

Stimmabgabe-Mechanismus. Die Stimmabgabe muss eindeutig sein und nachweisbar dokumentiert werden. Per Hand heben funktioniert in der Präsenz, online braucht es eine andere Lösung – Chat-Eingabe, dedizierte Voting-Funktion oder Aufruf jedes Online-Teilnehmers per Namen. ImmoGenio nutzt die TOP-bezogene Voting-Tabelle, in der jeder Stimmberechtigte mit Ja, Nein oder Enthaltung erfasst wird, und der Versammlungsleiter ruft die Online-Teilnehmer per Namen auf.

Live-Protokoll und Beschluss-Verkündung. Jeder Beschluss wird in der Versammlung verkündet und unmittelbar in den Protokoll-Entwurf übernommen. Wer das Protokoll erst zwei Wochen nach der ETV schreibt, hat verloren – die Diskussion ist vergessen, die Stimmen sind nicht mehr exakt rekonstruierbar, und die Anfechtungsfrist (ein Monat nach Beschlussverkündung gemäß § 45 Satz 1 WEG) läuft längst.

Wichtig bleibt: Die WEG kann per Beschluss Online-Teilnahme zulassen, sie kann aber nicht die Präsenz-Variante abschaffen. Ein Eigentümer, der vor Ort erscheinen will, hat ein Recht darauf – und die Versammlung muss einen physischen Raum vorhalten, in dem das möglich ist.

Die Beschluss-Sammlung als Dauer-Nachweis

§ 24 Abs. 7 WEG ist einer der Paragraphen, die in der Praxis am häufigsten unterschätzt werden. Die Pflicht klingt banal – der Verwalter führt eine Sammlung der Beschlüsse. Die Konsequenz ist es nicht. Die Sammlung enthält jeden Beschluss seit Inkrafttreten der WEG-Reform 2007 (für die Beschluss-Sammlung gilt das WEG schon seit der Reform 2007, das WEMoG 2020 hat die Pflicht nur konkretisiert), fortlaufend nummeriert, mit Datum und TOP-Bezug, im Wortlaut.

Das Gesetz nennt keine Aufbewahrungsfrist. Daraus folgt: Die Sammlung läuft so lange, wie die WEG existiert. Beim Verwalterwechsel muss sie lückenlos auf den Nachfolger übergehen – der neue Verwalter, der eine unvollständige Sammlung übernimmt, ist verpflichtet, die Lücken beim Vorgänger einzufordern und im Zweifel den Eigentümern den Zustand offenzulegen. Eine Beschluss-Sammlung mit Lücke ist ein Mangel, der die Verwaltung angreifbar macht. Wer das Thema Aufbewahrung systematisch angeht – auch im Verhältnis zu HGB- und Steuer-Aufbewahrungsfristen für die laufende Buchhaltung –, findet eine ausführliche Übersicht im Artikel zu [Aufbewahrungsfristen und Archiv-Pflicht](#).

ImmoGenio führt die Beschluss-Sammlung in der Tabelle `weg_beschluesse` mit eigener Nummernsequenz pro WEG. Jeder Beschluss erhält eine fortlaufende Nummer, das Datum der Versammlung, den Bezug zum TOP, den Wortlaut, die Voting-Info (Ja/Nein/Enthaltung mit MEA-Anteil) und die Anhänge – typischerweise das Protokoll, die zugrundeliegenden Angebote und der Beschluss-Entwurf. Die Sammlung ist read-only nach Verkündung; Korrekturen erfolgen nur als nachträglicher Beschluss, nie als Edit.

Tagesordnungspunkte in der Praxis

Eine Frühjahrs-ETV einer durchschnittlichen WEG hat typische TOPs, die sich von Jahr zu Jahr wiederholen. Wer den TOP-Katalog kennt, plant die Versammlung in einer Stunde – und nicht in vier.

Wirtschaftsplan und Vorschuss-Anpassung. § 28 WEG verlangt einen jährlichen Wirtschaftsplan, der die Eigentümer-Vorschüsse für das Folgejahr festlegt. Hier wird die Hausgeld-Höhe bestimmt – und wer die Logik dahinter sucht, findet die Mechanik im Artikel zum [Wirtschaftsplan nach § 28 WEG](#).

Jahresabrechnung. Die Jahresabrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr wird vorgelegt, die Vorschuss-Anpassungen werden beschlossen, und die Differenz zwischen tatsächlichen Kosten und gezahlten Vorschüssen wird auf die Eigentümer verteilt.

Entlastung Verwalter und Verwaltungsbeirat. Beide Entlastungen sind separate Beschlüsse. Die Entlastung des Verwalters erfolgt auf Vorschlag des Verwaltungsbeirats, der die Jahresabrechnung geprüft hat. Die Entlastung des Beirats erfolgt auf Vorschlag der Eigentümer.

Erhaltungsmaßnahmen und Sonderumlagen. Größere Sanierungen werden in der ETV beschlossen. Wenn die Erhaltungsrücklage nicht reicht, kommt eine Sonderumlage dazu – der mathematische Hintergrund und die Frage, wann die Rücklage „angemessen“ ist, stehen im Artikel zur [Erhaltungsrücklage und Peters'schen Formel](#).

Vermögensbericht. Seit der WEG-Reform 2020 ist der Vermögensbericht Pflicht-Anhang der ETV. Er zeigt Erhaltungsrücklage, Bankguthaben und wesentliches Gemeinschaftsvermögen zum Stichtag. Wer den Bericht systematisch baut, findet die Mechanik im Artikel zum [Vermögensbericht und Stichtags-Logik](#).

Sondernutzungsrechte und Verwalter-Bestellung. Sondernutzungsrechte (Stellplatz, Gartenanteil, Speicher) bedürfen einer qualifizierten Mehrheit. Die Verwalter-Bestellung erfolgt für höchstens fünf Jahre, beim Erstverwalter für höchstens drei Jahre.

Stimmberechnung und Mehrheitserfordernisse

Vor 2007 galt in vielen WEGs das Kopfprinzip — ein Eigentümer, eine Stimme. Nach 2007 setzte sich das MEA-Prinzip durch — die Stimme richtet sich nach dem Miteigentumsanteil. Die WEG-Reform 2020 hat in § 25 WEG die Mehrheit auf Stimmenmehrheit der abgegebenen Stimmen vereinheitlicht — wenn die Teilungserklärung nichts anderes vorgibt.

Welche Mehrheit für welchen Beschluss gilt, ist von Beschlussart und Gegenstand abhängig:

BESCHLUSSART	MEHRHEIT	RECHTSGRUNDLAGE
Verwalter-Bestellung, Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Erhaltungsmaßnahmen	einfache Stimmenmehrheit	§ 25 Abs. 1 WEG
Bauliche Veränderung (modernisierend, kostenneutral verteilt)	einfache Mehrheit, aber Kostenverteilung an Zustimmende	§ 20 Abs. 1, § 21 Abs. 1 WEG
Bauliche Veränderung mit Kostenverteilung auf alle	qualifizierte Mehrheit (2/3 der abgegebenen Stimmen UND mehr als die Hälfte der MEA)	§ 21 Abs. 2 WEG
Aufhebung oder Änderung der Gemeinschaftsordnung	Vereinbarung aller Eigentümer (Allstimmigkeit)	§ 10 Abs. 1 WEG
Bestellung Verwaltungsbeirat	einfache Mehrheit	§ 29 Abs. 1 WEG

Die Tabelle ist eine Vereinfachung. Im Einzelfall, etwa bei „nicht modernisierenden baulichen Veränderungen“, ist die Mehrheits-Frage komplex und sollte im Vorfeld der ETV mit dem Beirat oder einem Fachanwalt geklärt werden.

Wie ImmoGenio die ETV abbildet

Die Datenstruktur folgt der gesetzlichen Logik – Versammlung, Tagesordnung, Beschlüsse als getrennte, aber verbundene Entitäten.

`eigentuemerversammlungen` enthält die Versammlung selbst – WEG-Bezug, Datum, Modus (Präsenz, Online, Hybrid), Versammlungsleiter, Schriftführer, Anwesenheits-Quote in MEA und Köpfen, Status (geplant, einberufen, durchgeführt, protokolliert).

`etv_tops` enthält die Tagesordnungspunkte mit Nummer, Titel, Beschluss-Entwurf, Anlagen-Verweisen und Beschluss-Status (offen, angenommen, abgelehnt, vertagt). Jeder TOP, der in einen Beschluss mündet, erzeugt automatisch einen Eintrag in `weg_beschluesse`.

`etv_dokumente` enthält die Anhänge – Einladung, Protokoll, Anwesenheitsliste, Vollmachten, Angebote, Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht.

`weg_beschluesse` ist die Beschluss-Sammlung nach § 24 Abs. 7 WEG mit fortlaufender Nummer, Datum, TOP-Bezug, Wortlaut, Voting-Info (Ja/Nein/Enthaltung in Köpfen und MEA), Status (verkündet, angefochten, rechtskräftig, aufgehoben) und Dokumenten-Anhängen. Die Sammlung ist nach Verkündung read-only – Änderungen sind nur durch nachträglichen Beschluss möglich.

Die Migration 040 hat die Verwaltungsbeirat-Rolle eingeführt; der Beirat hat eine eigene Sicht auf die ETV-Vorbereitung, sieht die Jahresabrechnung vor der Versammlung und kann sein Prüfvotum dokumentieren. Die EP-Sicht (`EpBeschluesseView.tsx`) zeigt aktiven Eigentümern alle Beschlüsse ihrer WEG seit Erwerb der Wohneinheit – beim Verkauf bleibt die Sicht historisch erhalten, für Erwerber beginnt sie ab dem Eigentumsübergang.

Grenzen der aktuellen Version

Was die Plattform heute nicht kann: Es gibt keinen Vollmachten-Generator, der aus Eigentümer-Stammdaten und TOPs vorausgefüllte Vollmachts-Formulare erzeugt. Vollmachten werden als PDF hochgeladen und händisch zugeordnet. Es gibt keine Anbindung an Online-Identifikationsdienste wie eID, Video-Ident oder Schufa-IdentitätsCheck – die Identifikation der Online-Teilnehmer erfolgt visuell durch den Versammlungsleiter. Beides sind Kandidaten für die nächste Iteration, sobald genügend WEGs Online-Versammlungen routinemäßig abhalten und der Bedarf belegt ist.

Wo wir stehen

Die ETV-Datenstruktur ist produktiv. WEGs verschicken Einladungen aus dem System, halten Versammlungen in Präsenz, online und hybrid ab, protokollieren live, fassen Beschlüsse mit Voting-Erfassung und führen die Beschluss-Sammlung fortlaufend. Migration 040 hat die Beirats-Rolle stabilisiert. Die EP-Sicht auf die WEG-Beschlüsse ist seit dem letzten Release verfügbar. Der Vermögensbericht ist als Pflicht-Anlage automatisch dem Einladungs-Versand beigelegt, wenn der Stichtag passt.

Was bleibt, ist Disziplin. Die Beschluss-Sammlung ist nur so gut wie der Verwalter, der sie pflegt. Drei-Wochen-Frist und hinreichend bestimmte TOPs sind nicht verhandelbar. Online-Versammlung ohne Präsenz-Option ist anfechtbar. Wer diese drei Punkte ernst nimmt, hat eine ETV, die hält – und eine Beschluss-Sammlung, die den Verwalterwechsel überlebt.

Beratung zur ETV-Digitalisierung

Wenn Sie die Eigentümerversammlung digitalisieren wollen – von der Einladung über das Live-Protokoll bis zur Beschluss-Sammlung –, sprechen Sie uns an. Wir zeigen Ihnen, wie ImmoGenio die rechtlichen Vorgaben aus § 23 und § 24 WEG in einer Plattform abbildet, die Ihr Beirat ohne Schulung versteht.

Kontakt: kontakt@immogenio.de