

WEG

Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung nach der WEG-Reform 2020: Warum ein einziger Eigentümer genügt

Seit Dezember 2020 ist die Eigentümerversammlung immer beschlussfähig. Was das Wegfallen des Quorums bedeutet und wie Verwalter Minderheitseigentümer schützen.

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

4. Juni 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Vor und nach dem WEMoG: Wegfall des Mindestquorums von 50 Prozent
- 02 Beschlussfähigkeit § 25 WEG: nur die ordnungsgemäße Einberufung zählt
- 03 Risiken der niedrigen Anwesenheit: Anfechtungsdruck, Mehrheitsmissbrauch
- 04 Schutzmechanismen für Minderheitseigentümer
- 05 Praktische Vorbereitung: Vollmachten organisieren, Online-Teilnahme nach § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG anbieten
- 06 Take-aways

STELLEN SIE SICH FOLGENDE SZENE VOR: EINE WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT MIT 42 EINHEITEN hat zur ordentlichen Versammlung geladen. Um 19:00 Uhr betritt der Verwalter den Sitzungsraum und zählt drei Anwesende. Ein Eigentümer hat zusätzlich seine Stimme per Vollmacht auf einen der Anwesenden übertragen. Auf der Tagesordnung stehen Jahresabrechnung, Wirtschaftsplan und die Beauftragung einer Fassadensanierung über 380.000 Euro. Vor 2020 hätte der Verwalter die Versammlung wegen fehlender Beschlussfähigkeit beenden müssen. Heute fasst dieselbe Runde wirksam Beschlüsse, die alle 42 Eigentümer binden.

Diese Konstellation ist seit Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) am 01.12.2020 Verwalter-Alltag. Die Reform hat das Mindestquorum gestrichen und damit die Funktionsfähigkeit der Gemeinschaft gestärkt – gleichzeitig aber neue Anforderungen an Vorbereitung, Transparenz und Minderheitenschutz erzeugt. Dieser Beitrag erklärt die Rechtslage nach §§ 23, 24, 25 und 44 WEG, beleuchtet die Risiken niedriger Präsenz und zeigt, wie Sie als Verwalter alle Eigentümer einbinden, ohne die Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft zu verlieren.

Vor und nach dem WEMoG: Wegfall des Mindestquorums von 50 Prozent

Bis zum 30.11.2020 war die Eigentümerversammlung nur beschlussfähig, wenn die anwesenden oder wirksam vertretenen Eigentümer zusammen mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile (MEA) repräsentierten. Erschienen weniger Anteile, musste der Verwalter eine Zweitversammlung zum gleichen Thema einberufen, die dann unabhängig von der Anwesenheit beschlussfähig war. Dieses Doppel-Verfahren war zwar konsensorientiert, in der Praxis aber teuer, zeitraubend und häufig Auslöser für verzögerte Sanierungsbeschlüsse.

Mit dem WEMoG vom 01.12.2020 hat der Gesetzgeber diese Hürde ersatzlos gestrichen. Seitdem genügt ein einziger stimmberechtigter Eigentümer – persönlich anwesend oder wirksam vertreten – damit die Versammlung beschlussfähig ist. Hintergrund war die Beobachtung, dass viele Gemeinschaften an ihrer Trägheit scheiterten: Instandsetzungen wurden vertagt, energetische Sanierungen blieben liegen, Verwalter trugen das Haftungsrisiko. Die Reform priorisiert die Handlungsfähigkeit gegenüber dem Schutz vor Überraschungsbeschlüssen.

Wichtig: Altvereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung können abweichende Regelungen enthalten. Steht dort etwa „Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten sind“, greift die Auslegungsregel des § 47 WEG. Wurde die Regelung damals bewusst abweichend vom geltenden Recht formuliert (Ver-

steinerungswille), gilt sie fort. War es nur eine Wiedergabe der seinerzeit gültigen gesetzlichen Vorgabe, geht die neue Rechtslage vor. Diese Prüfung gehört zum Pflichtprogramm bei jeder neu übernommenen Verwaltung und sollte schriftlich dokumentiert werden.

Beschlussfähigkeit § 25 WEG: nur die ordnungsgemäße Einberufung zählt

Mit dem Wegfall des Quorums verlagert sich der Prüfungsmaßstab vollständig auf die Einberufung. Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn sie nach den Vorgaben der §§ 24 und 23 WEG ordnungsgemäß einberufen wurde. Das umfasst vier zentrale Pflichten:

Erstens die Einberufung durch den richtigen Befugten. Solange ein Verwalter bestellt ist, ist dieser allein zuständig. Verweigert er die Einberufung pflichtwidrig, kann der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates oder ein durch Mehrheitsbeschluss bestimmter Eigentümer einladen – Voraussetzung ist allerdings das Minderheitenquorum von einem Viertel der eingetragenen Eigentümer.

Zweitens die Einhaltung der Ladungsfrist von drei Wochen nach § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG. Diese Frist wurde mit dem WEMoG von zwei auf drei Wochen verlängert, um den Eigentümern mehr Zeit zur Vorbereitung und zur Organisation von Vertretungen zu geben. Maßgeblich ist der Zugang der Einladung, nicht der Versand.

Drittens die vollständige Einladung aller im Grundbuch eingetragenen Eigentümer. Wird ein Eigentümer versehentlich nicht geladen, sind die gefassten Beschlüsse anfechtbar; bei bewusster Nichtladung sogar nichtig. Werdende Eigentümer mit Auflassungsvormerkung und Besitzübergang nach § 8 Abs. 3 WEG sind zu laden, ebenso Parteien kraft Amtes wie Insolvenz- oder Zwangsverwalter.

Viertens die hinreichende Bezeichnung der Tagesordnungspunkte nach § 23 Abs. 2 WEG. Eine stichwortartige Bezeichnung reicht grundsätzlich aus, bei komplexen Sachverhalten greift jedoch eine zusätzliche Informationspflicht – etwa die Weiterleitung von Kostenangeboten bei Sanierungsmaßnahmen oder die Vorlage von Vergleichsofferten bei Verwalterneubestellung.

Erfüllt der Verwalter diese vier Pflichten, ist die Versammlung beschlussfähig – unabhängig davon, ob 3 oder 30 Eigentümer erscheinen. Die Beschlussfähigkeit wird zu Beginn der Versammlung festgestellt und ins Protokoll aufgenommen. Eine spätere Diskussion über das Quorum entfällt.

Risiken der niedrigen Anwesenheit: Anfechtungsdruck, Mehrheitsmissbrauch

Die neue Rechtslage entlastet den Verwalter prozedural, verschiebt aber das Risiko an anderer Stelle. Eine Versammlung mit drei Anwesenden, die über sechstellige Sanierungsbudgets entscheidet, erzeugt fast zwangsläufig Spannungen, sobald die Beschlüsse den nicht anwesenden Eigentümern zugehen.

Das erste Risiko ist der Anfechtungsdruck nach § 44 WEG. Beschlüsse können binnen Monatsfrist angefochten werden, wenn sie der ordnungsmäßigen Verwaltung widersprechen. Bei niedriger Präsenz richten sich Angriffe häufig nicht gegen die Beschlussfähigkeit, sondern gegen die inhaltliche Vorbereitung: fehlende Vergleichsangebote, mangelhafte Kostenschätzungen, unzureichende Information zu Alternativen. Der Kläger argumentiert, der Beschluss sei „auf unzureichender Tatsachengrundlage“ gefasst worden – ein Vorwurf, der vor Gericht ernst genommen wird, wenn nur eine kleine Minderheit anwesend war.

Das zweite Risiko ist der Mehrheitsmissbrauch. Wenn drei verbundene Eigentümer (etwa Familienangehörige oder eine Investoren-Gruppe) die einzigen Anwesenden sind und Beschlüsse fassen, die einseitig ihren Interessen dienen, kann der Tatbestand des Stimmrechtsmissbrauchs erfüllt sein. Der Bundesgerichtshof hat in mehreren Entscheidungen (etwa BGH V ZR 96/16 vom 10.02.2017 zur Treuwidrigkeit von Mehrheitsbeschlüssen und BGH V ZR 156/19 vom 26.06.2020 zu sachfremden Erwägungen) klargestellt: Beschlüsse, die vorrangig dem Sondervorteil einzelner Eigentümer auf Kosten der Gemeinschaft dienen, sind anfechtbar und können bei groben Verstößen nichtig sein.

Das dritte Risiko ist reputativ: Eigentümer, die erst nach der Versammlung von weitreichenden Beschlüssen erfahren, verlieren das Vertrauen in die Verwaltung. Selbst rechtlich einwandfreie Beschlüsse erzeugen Konflikte, wenn sie als Überrumpelung wahrgenommen werden. Niedrige Präsenz ist daher kein juristisches, sondern ein organisatorisches Problem.

Schutzmechanismen für Minderheitseigentümer

Auch ohne Mindestquorum kennt das WEG belastbare Schutzmechanismen, die der Verwalter aktiv in seine Versammlungsführung einbauen sollte. Drei Säulen sind dabei entscheidend.

Säule 1: Treuepflicht und sachliche Beschlussvorbereitung. Jeder Eigentümer steht unter der gemeinschaftsrechtlichen Treuepflicht – das gilt bereits für die Beschlussvorbereitung. Der Verwalter muss als organisatorischer Mittler dafür sorgen, dass jeder Tagesordnungspunkt auf einer tragfähigen Sachgrundlage steht. Bei größeren Maßnahmen bedeu-

tet das: mindestens drei Vergleichsangebote, eine technische Stellungnahme, eine Kosten-Nutzen-Abwägung und – sofern relevant – eine Stellungnahme des Verwaltungsbeirats. Diese Unterlagen sollten spätestens mit der Einladung versendet oder über ein Eigentümerportal bereitgestellt werden.

Säule 2: Vorabinformation und Dialogfenster. Die dreiwöchige Ladungsfrist ist die Mindestanforderung. In der Praxis empfiehlt sich, bei komplexen Themen früher zu informieren – etwa durch ein Pre-Briefing sechs bis acht Wochen vor der Versammlung mit Hintergrundinformationen und der Möglichkeit, Rückfragen einzureichen. So entsteht ein echter Dialog, und Eigentümer, die nicht teilnehmen können, bringen ihre Position vorab ein. Diese Vorabinformation gehört zur ordnungsmäßigen Verwaltung und reduziert Anfechtungsrisiken.

Säule 3: Dokumentation der Ermessensausübung. Im Protokoll ist festzuhalten, welche Alternativen geprüft, welche Argumente vorgetragen und welche Mehrheiten erreicht wurden. Diese Dokumentation ist im Anfechtungsverfahren der wichtigste Verteidigungsbaustein – sie zeigt, dass die Mehrheit nicht willkürlich, sondern auf Basis einer sachlichen Abwägung entschieden hat. Auch Gegenstimmen und Enthaltungen sind festzuhalten.

Hinzu kommt die individuelle Schutzlinie nach § 44 WEG: Jeder überstimmte Eigentümer kann binnen eines Monats Anfechtungsklage erheben. Diese Frist ist eine materielle Ausschlussfrist; verstreicht sie ungenutzt, wird der Beschluss bestandskräftig.

Praktische Vorbereitung: Vollmachten organisieren, Online-Teilnahme nach § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG anbieten

Die wirksamste Antwort auf das Quorumsproblem ist eine hohe faktische Beteiligung. Zwei Hebel haben sich in der Praxis bewährt: strukturierte Vollmachtsorganisation und konsequente Online-Öffnung.

Vollmachten strukturiert organisieren. Nach § 25 WEG genügt für die Vollmacht die Textform. Eine eigenhändige Unterschrift ist nicht erforderlich; E-Mail, Fax, Brief oder SMS reichen aus, sofern Vollmachtgeber und Bevollmächtigter eindeutig erkennbar sind. Der Verwalter sollte mit der Einladung ein vorformatiertes Vollmachtsformular versenden – idealerweise digital ausfüllbar mit Vorabprüfung der Vertretungsbeschränkungen. Üblich sind Beschränkungen auf Ehegatten, andere Wohnungseigentümer oder den Verwalter selbst. Diese Beschränkungen müssen vor Annahme jeder Vollmacht geprüft werden, sonst riskiert die Versammlung anfechtbare Beschlüsse.

Sinnvoll ist außerdem eine zentrale Sammlung eingehender Vollmachten mit Eingangsdatum und Reichweite. Bei Sammelvollmachten auf den Beirat oder einen Eigentümer sollte der Verwalter die Konzentration beobachten: Wenn eine Person 40 Prozent der MEA vertritt, steigt das Risiko des Mehrheitsmissbrauchs erheblich.

Online-Teilnahme nach § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG anbieten. Seit der Reform kann die Gemeinschaft per Mehrheitsbeschluss entscheiden, dass Eigentümer online teilnehmen (Hybridversammlung). Die Online-Teilnehmer dürfen zuhören, Redebeiträge leisten und abstimmen – sie zählen vollwertig zur Beschlussfassung. Voraussetzung ist ein vorhergehender Ermöglichungsbeschluss; ohne diesen ist die Hybridversammlung unzulässig.

Die jüngere Reformwelle hat zusätzlich die reine Online-Versammlung freigegeben: Die Eigentümer können mit Dreiviertelmehrheit der abgegebenen Stimmen beschließen, dass eine Versammlung ausschließlich online stattfindet – allerdings nur für maximal drei Jahre, und bis 2028 muss weiterhin mindestens einmal jährlich eine Präsenzversammlung angeboten werden, sofern nicht einstimmig auf diese Pflicht verzichtet wird.

Praktisch heißt das: Der Verwalter prüft frühzeitig, ob ein Ermöglichungsbeschluss vorliegt. Fehlt er, gehört der Tagesordnungspunkt in die nächste Versammlung. Liegt er vor, müssen Zugangsdaten rechtzeitig versendet, eine geeignete Software gewählt (Nichtöffentlichkeit nach § 23 WEG wahren) und ein technischer Probelauf angeboten werden. Identitätsprüfung, Stimmabgabe und Vollmachtsverwaltung sollten digital sauber abgebildet sein – andernfalls drohen Anfechtungen wegen Verfahrensfehlern.

Mehr zur digitalen Versammlung lesen Sie in unserem Beitrag zur [digitalen Eigentümerversammlung](#). Vertiefte Hinweise zur Anwesenheitsprüfung bei Online-Teilnehmern finden Sie unter [Online-Anwesenheit und Beschlussfähigkeit](#). Die rechtssichere Übertragung und der Widerruf von Vollmachten sind Thema in [Digitale Vollmachten in der ETV](#). Zur Stimmgewichtung nach Miteigentumsanteilen empfehlen wir [Voting-Quoten nach § 23 WEG](#).

Take-aways

- Seit dem WEMoG vom 01.12.2020 ist die Eigentümerversammlung beschlussfähig, sobald ein stimmberechtigter Eigentümer anwesend oder wirksam vertreten ist – das Mindestquorum von 50 Prozent der MEA ist entfallen.
- Geprüft wird ausschließlich die ordnungsgemäße Einberufung nach §§ 23, 24, 25 WEG: korrekter Einberufender, dreiwöchige Ladungsfrist, vollständige Eigentümerladung, hinreichende Bezeichnung der Tagesordnung.
- Altvereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung können fortgelten, wenn sie nach § 47 WEG mit Versteinerungswillen formuliert wurden – jede Übernahme einer Verwaltung erfordert die schriftliche Dokumentation dieser Prüfung.

- Niedrige Anwesenheit erhöht den Anfechtungsdruck nach § 44 WEG und das Risiko des Mehrheitsmissbrauchs; die BGH-Entscheidungen V ZR 96/16 und V ZR 156/19 markieren die Grenzen treuwidriger Beschlussfassung.
- Schutzmechanismen liegen in sachlicher Beschlussvorbereitung, früher Vorabinformation und sauberer Dokumentation der Ermessensausübung im Protokoll.
- Strukturierte Vollmachtsorganisation in Textform nach § 25 WEG und der Ermöglichungsbeschluss zur Online-Teilnahme nach § 23 Abs. 1 Satz 2 WEG sind die wirksamsten Hebel, um die faktische Beteiligung zu erhöhen.

Fragen zur Beschlussfähigkeit und Versammlungsvorbereitung? Erreichbar unter kontakt@immogenio.de.