



**wohnen
im eigentum**

die wohneigentümer e.V.

Ergebnisse

der bundesweiten Befragung von WOHNUNGSEIGENTÜMER*innen

Eigentümerversammlungen in Corona-Zeiten - Herausforderungen und Probleme



Impressum

Wohnen im Eigentum.
Die Wohneigentümer e.V.
Thomas-Mann-Straße 5
53111 Bonn

Tel: 0228 / 30 41 26 70, Fax: 0228 / 72 15 87 3
E-Mail: info@wohnen-im-eigentum.de
Internet: wohnen-im-eigentum.de

Der Verein ist eingetragen beim Amtsgericht Bonn im Vereinsregister unter der Vereinsregisternummer 20 VR 8187.
USt.-Id.-Nr.: DE231773259

Vertretungsberechtigt:
Gabriele Heinrich (Vorstand)

Verantwortlich für den Inhalt nach § 55 Abs. 2 RStV:
Gabriele Heinrich

Urheberrecht / Haftungsausschluss

Diese Publikation ist einschließlich aller ihrer Teile urheberrechtlich geschützt. Über den privaten Eigenbedarf hinaus ist jede Verwertung der Inhalte, auch auszugsweise, ohne schriftlich erfolgte Zustimmung des Herausgebers unzulässig und strafbar. Das gilt auch für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen aller Art (einschließlich Internet). Alle in dieser Publikation enthaltenen Daten, Informationen und Empfehlungen sind sorgfältig erwogen und geprüft. Die Haftung des Herausgebers bzw. der Autoren für Vermögensschäden, die im Zusammenhang mit der Verwendung der Informationen und Daten entstehen, ist ausgeschlossen. Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit des Inhaltes, die Genauigkeit und die Vollständigkeit der verwendeten Daten und der Auswertung. Die Nutzung der Inhalte und Daten der Publikation erfolgt ausschließlich auf eigene Gefahr des Verwenders. Der Herausgeber übernimmt auch keine Gewähr dafür, dass mit der Verwendung der Daten beabsichtigte Zwecke erreicht werden.

Stand: August 2021

Wohnen im Eigentum ist bundesweit aktiv, Mitglied im Bundesverband der Verbraucherzentralen und der einzige Verbraucherschutzverband, der speziell die Wohnungseigentümer vertritt. Parteipolitisch neutral und unabhängig setzt sich WiE ein für ihre Interessen und Rechte in der Öffentlichkeit sowie gegenüber Politik und Wirtschaft. WiE fordert mehr Verbraucherschutz und Markttransparenz auf dem Bau-, Wohnungs- und Wohnmarkt. Seine Mitglieder unterstützt WiE unter anderem mit kostenfreier Telefonberatung durch Rechtsanwälte und Architekten, kostenfreien Online-Fortbildungen, kostenlosen Arbeitsmaterialien sowie weiteren Beratungsdienstleistungen rund um die Themen Eigentumswohnung, Beiratstätigkeit, Selbstverwaltung, Bauen und Modernisieren. Weitere Informationen: www.wohnen-im-eigentum.de

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung.....	4
1. Teilnehmerstruktur: 2.510 Teilnehmer*innen aus 2.407 WEGs mit 99.054 Wohnungen	7
2. Durchführungstau bei Eigentümerversammlungen	9
3. Fehlende Beschlussfassungen über Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung	14
4. Vermehrt Rechtsstreitigkeiten zur Einberufung von Eigentümerversammlungen?.....	18
5. Fehlender Überblick: Mehrkosten befürchtet, Defizite bei Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen, Verschlechterung der Kommunikation	19
6. Mehrheit befürwortet Online-Teilnahme	25
7. Kein Digitalisierungsschub in WEGs	27

Daten & Fakten zur Umfrage

- 2.510 Teilnehmer*innen aus 2.407 WEGs mit insgesamt 99.054 Wohnungen¹, darunter 1.354 Verwaltungsbeiräte.
- Die Online-Umfrage fand vom 23. Juni bis 25. Juli 2021 statt.
- 66,8 % der Befragten sind der Meinung, dass die verspätete Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Eigentümerversammlungen in ihrer WEG negative Folgen hat.
- 60 % der Befragten geben an, dass es in ihrer WEG bislang noch keine ordentliche Eigentümerversammlung für 2021 gegeben hat.
- In 42 % der WEGs hat es seit rund 2 Jahren keine Eigentümerversammlung gegeben.
- In 46% der WEGs liegt noch kein aktueller Wirtschaftsplan 2021 vor, 46% haben auch keinen Wirtschaftsplan für 2020 beschlossen.
- In 6 % liegt die Jahresabrechnung 2019 noch nicht vor. In 66 Prozent der WEGs wurde noch kein Beschluss über die Abrechnung 2020 gefasst, 36 % liegt sie noch nicht vor
- 55% der Befragten befürworten die Möglichkeit der Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen
- 8 % der Befragten, bei denen eine Eigentümerversammlung stattgefunden hat, geben an, dass diese rein virtuell durchgeführt wurde – obwohl das Gesetz das nicht vorsieht.
- In 2 Prozent der WEGs gibt es Gerichtsverfahren bezüglich des Zustandekommens der Eigentümerversammlungen.
- Kein Digitalisierungsschub in WEGs
- 582 Teilnehmer*innen nutzten die Gelegenheit, die Auswirkungen in ihrer WEG in Freitextantworten detailliert zu beschreiben

¹ Da 9 Teilnehmer*innen keine konkrete WEG-Größe angegeben haben, kommt diese unbekannte Zahl an Wohnungen hinzu.

Zusammenfassung

2.510 Eigentümer*innen aus 2.407 WEGs mit 99.054 Wohnungen im gesamten Bundesgebiet haben in der Umfrage des Verbraucherschutzverbandes Wohnen im Eigentum (WiE) zum Thema „Eigentümerversammlungen in Corona-Zeiten – Probleme und Herausforderungen“ in Mehrheit bestätigt, dass ein Durchführungsstau bei Eigentümerversammlungen in Deutschland besteht. Zwei Drittel der Befragten sehen negative wirtschaftliche, bauliche wie finanzielle Folgen durch die verspätete Durchführung oder die Nichtdurchführung von Versammlungen.

Seit 2020 haben nur wenige Eigentümerversammlungen stattgefunden. In 42% der WEGs gibt es seit rund 2 Jahren keine ordentliche Eigentümerversammlung, bei 60% der Befragten bislang noch keine Versammlung in 2021. Es scheint unwahrscheinlich, dass dieser **Stau bei den Eigentümerversammlungen** bis Ende des Jahres sachgerecht abgearbeitet werden kann.

Mehr als **zwei Drittel der Befragten (66,8 Prozent) sehen heute bereits negative Folgen** durch die verspätete Durchführung bzw. die Nichtdurchführung der Eigentümerversammlungen:

Die weitreichendsten Folgen werden hier in der Verschlechterung der Kommunikation unter allen Beteiligten gesehen, insbesondere aber in der Kommunikation mit der Verwaltung (40,8 Prozent). 28% sehen auch eine Verschlechterung in der Kommunikation unter den Wohnungseigentümer*innen.

Die verspätete Durchführung bzw. die Nichtdurchführung hat aber auch konkrete wirtschaftlichen Folgen und hinterlässt breite Spuren bei den Beschlussfassungen. So geben 26 % der Befragten an, dass sich dadurch die Kosten für Erhaltungsmaßnahmen erhöht haben und 8 % beklagen dies bei der Durchführung bzw. Nichtdurchführung von Notmaßnahmen. Auch die Einholung von Hausgeldrückständen sowie die Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen sehen 9% derzeit als Problem. Die Frage nach den wirtschaftlichen Folgen konnte im Rahmen dieser Befragung nur allgemein gehalten und allgemein beantwortet werden. Allerdings nicht wenige Freitextangaben konkretisieren dieses Problemfeld.

24% geben an, dass wichtige Beschlüsse nicht auf die Tagesordnung gesetzt worden seien oder nicht zustande gekommen sind. Treffen diese Aussagen zu, sind die Ursache eindeutig, dann weisen sie auf eine nicht ordnungsgemäße Verwaltung hin. Das muss im Einzelfall in den WEGs geprüft werden. In großer Notlage sind die WEGs, die ihre Verwaltungen nicht abberufen und keine neuen bestellen konnten oder die WEGs, in denen Verwaltungsunternehmen ohne Beschlussfassung wichtige und kostenintensive Aufträge vergeben haben. Dasselbe gilt für WEGs, die keinen neuen Verwaltungsbeirat bestellen konnten, weil im Rahmen des „Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ von 2020 nur die Bestellung der Verwalter gesetzlich fortgeschrieben wurde, aber nicht die Bestellung der die Verwalter kontrollierenden Beiräte.

An die 600 unterschiedlich detailliert formulierte Freiantworten verweisen auf weitere Problemfelder: Deutlichen Nachholbedarf gibt es bei der Beschlussfassung über Sanierungen und Modernisierungen. Ein Viertel der Freiantworten beschreibt dieses Problemfeld. Entsprechend befürchten viele Eigentümer*innen auch hier höhere Kosten für die WEG-Verwaltung.

Mehrfach werden Probleme bei der Bestellung oder Abberufung der Verwaltung bzw. bei der Wahl des Verwaltungsbeirats aufgeführt.

Die Umfrage belegt auch beträchtliche **Defizite in den WEG-Verwaltungen, die sich nicht durch die Corona-Pandemie erklären lassen**: 46% der WEGs haben keinen Wirtschaftsplan für 2020 beschlossen, ebenso liegt in 46% der WEGs kein Wirtschaftsplan für 2021 vor. D.h. diese WEGs haben seit zwei, teilweise sogar seit drei Jahren **keinen aktuellen Wirtschaftsplan** mehr. In Bezug auf die Jahresabrechnungen wird festgestellt: In 6 Prozent der WEGs liegt aktuell auch noch keine Jahresabrechnung 2019 vor, in 66 Prozent der WEGs wurde noch kein Beschluss über die Jahresabrechnung 2020 gefasst. Auffällig ist, dass in 36% der WEGs immer noch keine Jahresabrechnung für 2020 vorliegt, obwohl von der Rechtsprechung gefordert. Die Folgen: Viele Eigentümer*innen werden keinen Überblick (mehr) über die Einnahmen- und Ausgabensituation ihrer WEG haben. Es besteht ein **Risiko an hohen Nachzahlungen oder überraschenden Sonderumlagen aufgrund von Preissteigerungen oder zusätzlichen Ausgaben**. Ebenso gehen Wohnungseigentümer*innen, denen eine Rückzahlung (also ein Guthaben) zusteht, lange Zeit in Vorleistung. Des Weiteren steht zu befürchten, dass in manchen WEGs kein Überblick mehr über die Rücklagen besteht, insbesondere dann, wenn Verwaltungen ohne Beschluss handeln und der Beirat nicht regelmäßig prüft. Insgesamt besteht der Verdacht, dass manche Verwaltungen die Corona-Krise wohl als eine Art **Ruhephase oder Auszeit** missverstanden haben (wohl auch manche Beiräte). Dies gilt wohl auch für einige Beiräte. Denn für das reine Vorlegen von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung ist keine Mitwirkung der Eigentümerversammlung erforderlich. Angesichts zahlreicher Aufgaben, welche die Verwaltungen während der Pandemie nicht erfüllen konnten oder nicht erfüllt haben, sondern wie eine Bugwelle vor sich herschieben, ist es im Interesse der Wohnungseigentümer*innen und der Arbeitseffizienz des Verwaltungsunternehmens, die wichtigen Aufgaben baldmöglichst zu erledigen.

Höchst bedenklich sind Aussagen von Eigentümer*innen (konkret von 8% der Befragten, bei denen eine Versammlung stattgefunden hat) wonach die **Versammlung in ihrer WEG nur online, ohne Möglichkeit der Präsenz-Teilnahme**, stattgefunden hat. Die dort gefassten Beschlüsse sind möglicherweise anfechtbar oder nichtig, siehe Frage 7. Die Rechtsunsicherheit könnte zu zahlreichen Klagen führen. Überhaupt scheint die Anzahl gerichtlicher Auseinandersetzungen zur Einberufung der Eigentümerversammlung deutlich zugenommen zu haben. Bisher waren sie eher eine Randerscheinung unter den Streitthemen.

Die Eigentümerversammlung ist nicht nur für die Abstimmungen und Beschlussfassungen in den WEGs zentral, sondern auch der zentrale Kommunikationsort der Gemeinschaft. Finden keine Versammlungen mehr statt, dann leidet der Informationsaustausch und viele Wohnungseigentümer*innen werden über den „Zustand“ ihrer WEG nicht mehr angemessen informiert sein. Zwar kann der Einsatz und die Nutzung von Messenger Diensten, SMS, eMails u.a. diese wichtigen Zusammenkünfte nicht voll ersetzen, aber den Informationsaustausch und die Diskussion unterstützen. **Trotz fehlender Zusammenkünfte gibt es keinen Digitalisierungsschub in den WEGs**. Diese Situation in den WEGs spiegelt den gesamtgesellschaftlichen Trend während der Corona-Pandemie auch unter den Wohnungseigentümern wieder: den **„Rückzug ins Private“**. Eine Gegenbewegung seitens der Wohnungseigentümer gibt es nach dieser Befragung nicht.

Schließlich noch ein Blick in die Zukunft, ein Meinungsbild: Eine **Mehrheit von 55% der Befragten befürwortet die Möglichkeit der Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen**, auch wenn eine Mehrheit wiederum diese Teilnahmemöglichkeit selbst nur im Notfall nutzen würde. Sollten sich die WEGs dafür entscheiden – in jeder WEG muss zur Umsetzung dazu erst einen Mehrheitsbeschluss gefasst werden –, dann wären zumindest die Türen geöffnet für eine größere Beteiligung an den Eigentümerversammlungen und neue Pandemie-Lockdowns würden die WEGs nicht oder weniger treffen. Die Beschlussanträge dazu müssen allerdings angesichts des komplexen Themas sorgfältig formuliert werden.

Fazit: Wohnungseigentümer*innen, Beiräte und insbesondere die Verwaltungen sollten die kommenden Wochen unbedingt nutzen, bevor möglicherweise im Herbst die nächsten Einschränkungen kommen. Ausstehende Beschlüsse zu Jahresabrechnungen und Wirtschaftsplänen, aber auch zu allen anderen Belangen der WEG, zu Erhaltungsmaßnahmen und Sanierungen und nicht zuletzt zur Neubestellung von Verwaltungsbeiräten oder zur Abberufung der Verwaltung sowie neu zur Online-Teilnahme müssen zeitnah gefasst werden, um die Folgen und möglichen Schäden nicht noch weiter zu erhöhen.

Wohnen im Eigentum bietet hier zu den einzelnen Fragen und Problemen **konkrete Orientierungshilfen und Tipps** oder Verweise.

1. Teilnehmerstruktur:

2.510 Teilnehmer*innen aus 2.407 WEGs mit 99.054 Wohnungen

(Fragen 1 bis 4)

Frage 1:

Wie groß ist Ihre Wohnungseigentümergeinschaft? (2.407 Antworten)

- ▶ An der WiE-Umfrage haben sich 2.510 Personen beteiligt. Sie sind nach Berücksichtigung von Doppelungen Eigentümer*innen in 2.407 WEGs mit mindestens 99.054 Einheiten.
- ▶ Die kleinste WEG umfasst 3, die größte 1.137 Wohnungen.
- ▶ Die drei größten WEGs bestehen aus 1.137, 633 und 596 Wohnungen.

WEG Größe	Anzahl
2 bis 9 Einheiten	578
10 bis 20 Einheiten	596
21 bis 50 Einheiten	678
51 bis 100 Einheiten	332
101 bis 200 Einheiten	155
über 200 Einheiten	59
keine Angaben	9
	2407

Die enorm hohe Beteiligung ermöglicht fundierte Ergebnisse mit einer hohen Aussagekraft.

Die Ergebnisse haben angesichts dieser breiten Verteilung Gültigkeit für WEGs aller Größen.

Frage 2:

Herkunft - Verraten Sie uns Ihre Postleitzahl? (2.407 Antworten)

- ▶ Bei denjenigen, die ihre Postleitzahl angegeben haben, waren keine ausgeprägten regionalen Schwerpunkte erkennbar.
- ▶ Die meisten Antworten kamen aus den PLZ-Gebieten 8xxxx (345), 1xxxx (322), und 5xxxx (321), die wenigsten aus den PLZ Gebieten 0xxxx (57) und 9xxxx (115).

PLZ-Gebiet	Anzahl
1	322
2	254
3	172
4	249
5	321
6	243
7	237
8	345
9	115
0	57
keine Angabe	71
nicht zuordbar	21
	2407

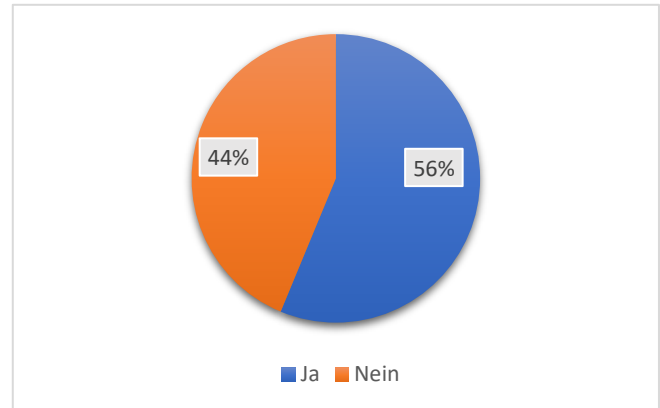
Die vergleichsweise geringe Beteiligung in den beiden letztgenannten PLZ-Gebieten lässt sich dadurch erklären, dass diese stark ländlich geprägt sind und einen geringen Anteil an Wohnungseigentümergeinschaften haben.

Die Umfrageergebnisse sind somit für das gesamte Bundesgebiet aussagekräftig.

Frage 3:

Sind Sie Mitglied des Verwaltungsbeirats? (2.407 Antworten)

Der Anteil an Verwaltungsbeiräten an der Umfrage ist mit 56 Prozent extrem hoch. Das verwundert wenig, da Verwaltungsbeiräte üblicherweise diejenigen Personen sind, die besonders interessiert an allen Angelegenheiten der WEG sind.

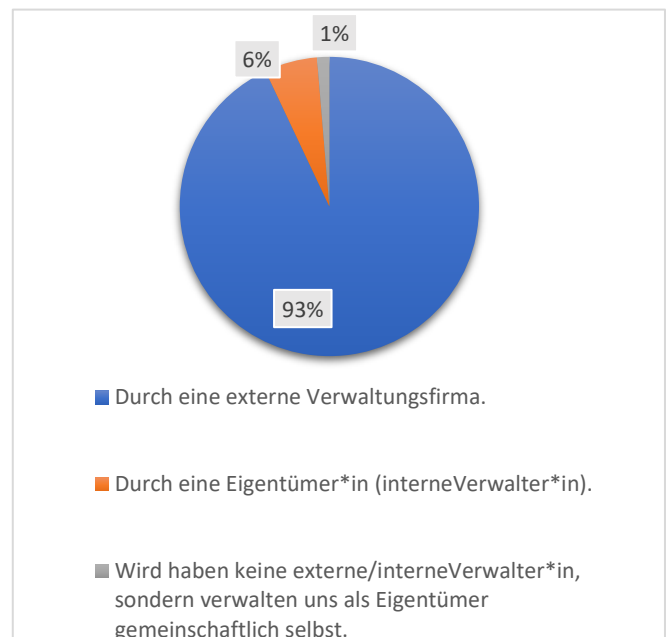


Frage 4:

Wie wird Ihre WEG verwaltet? (2.407 Antworten)

- ▶ 93 Prozent der WEGs werden durch eine externe Verwaltungsfirma verwaltet.

Dieser hohe Anteil belegt einmal mehr, wie wichtig es ist, endlich verbindliche gesetzliche Vorgaben zur Verwalterqualifikation zu schaffen. Zwar haben es kleine WEGs schwer, qualifizierte und engagierte externe Verwaltungsunternehmen zu finden. Dennoch dürfte der Anteil der WEGs, die von externen Firmen verwaltet werden und damit von deren Sachkunde abhängig sind, dürfte künftig noch steigen, da die Selbstverwaltung durch die Gesetzesreform zusätzlich erschwert wurde.



2. Durchführungstau bei Eigentümerversammlungen

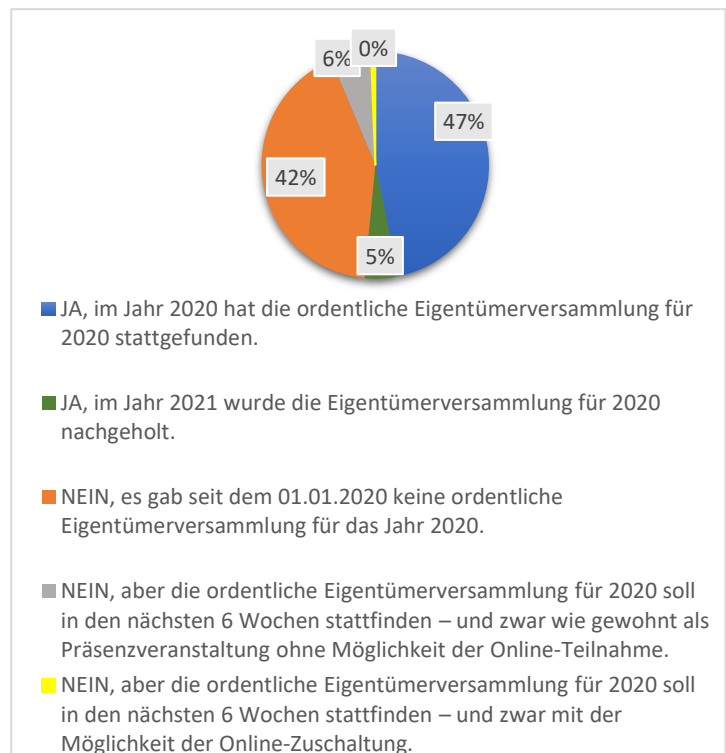
(Fragen 5 bis 9)

Frage 5:

Hat in Ihrer WEG seit dem 01.01.2020 mindestens eine ordentliche Eigentümerversammlung für das Jahr 2020 stattgefunden?

(2.384 Antworten)

- ▶ 52 Prozent der Befragten gaben an, dass in ihrer WEG mindestens eine ordentliche Eigentümerversammlung für das Jahr 2020 stattgefunden hat. Sie wurde mehrheitlich bereits in 2020 durchgeführt (47 Prozent) und nur bei 5 Prozent der Befragten in 2021 nachgeholt.
- ▶ Der Anteil der Befragten, bei denen es bislang noch keine ordentliche Eigentümerversammlung gab und diese auch nicht innerhalb von sechs Wochen nach der Befragung durchgeführt werden soll, beträgt 42 Prozent und ist nahezu gleich hoch.
- ▶ In 6 Prozent der WEGs wurde zeitnah auf die ersten Lockerungen im Frühsommer 2021 reagiert und ein Nachholtermin anberaumt.



Frage 6:

Hat in Ihrer WEG seit dem 01.01.2021 mindestens eine ordentliche Eigentümerversammlung für das Jahr 2021 stattgefunden? (2.385 Antworten)

- ▶ In nur 15 Prozent der WEGs hat bislang mindestens eine ordentliche Eigentümerversammlung für 2021 stattgefunden.
- ▶ Der Anteil der WEGs, in denen es bislang noch keine ordentliche Eigentümerversammlung gab und diese auch nicht innerhalb von sechs Wochen nach der Befragung durchgeführt werden soll, macht mit 60 Prozent den Löwenanteil aus.
- ▶ Bei immerhin 25 Prozent der WEGs steht ein zeitnaher Termin fest. Hier wurde ganz offensichtlich erwartet, bis feststand, dass Eigentümerversammlungen wieder in Präsenz durchgeführt werden können.



Wenn in 60 Prozent der WEGs noch keine Eigentümerversammlung für 2021 und teilweise auch noch keine für 2020 stattgefunden hat, stellt sich die Frage, ob und wann diese in diesem Jahr nachgeholt werden können. Außerdem ist nachzufassen, ob diese angesichts der Zeitknappheit korrekt und ordnungsgemäß vorbereitet werden können und nicht zu „Hau-Ruck-Veranstaltungen“ werden.

Wie die Antworten auf Frage 15 und 16 noch detailliert zeigen werden, haben die Verzögerung oder das Nicht-stattfinden von Eigentümerversammlungen negative Auswirkungen auf die WEGs. Dies gilt ganz besonders für die Kommunikation sowie die Beschlussfassung zu Erhaltungsmaßnahmen und Sanierungen, zur Neubestellung von Verwaltungsbeiräten oder zur Abberufung der Verwaltung. Hierfür ist die Eigentümerversammlung der zentrale Ort. Durch die Gespräche dort, aber auch durch die Tagesordnungspunkte wissen die Eigentümer, was derzeit in der WEG ansteht, und können ein Bewusstsein über Problemlagen in ihrer WEG entwickeln. Und: Ohne Eigentümerversammlung können in den meisten Fällen keine Beschlüsse gefasst werden, so dass wichtige Aufgaben liegen bleiben und mittel- bis langfristig ein Stau entsteht. Da der Gesetzgeber die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), also den rechtsfähigen Verband, gestärkt hat, ist die Eigentümerversammlung als Informations-, Diskussions- und Entscheidungsort der WEG noch wichtiger geworden.

WiE rät: Niemand kann vorhersagen, ob und welche neuen Einschränkungen in den nächsten Monaten coronabedingt greifen werden. Eigentümer*innen sind gut beraten, ihre Verwaltung zu veranlassen, schnellstmöglich einen Termin für die noch nicht abgehaltenen Eigentümerversammlungen festzulegen. Hat in Ihrer WEG bisher keine Eigentümerversammlung stattgefunden, und es bestehen keine Hinderungsgründe (Verbot durch Rechtsverord-

nung, Abstands- und Hygienevorschriften sind nicht einhaltbar) mehr, dann ist die Verwaltung verpflichtet, eine Eigentümerversammlung durchzuführen. Fordern Sie sie auf, möglichst bald eine ordentliche Eigentümerversammlung einzuberufen. Das ist ganz besonders wichtig für diejenigen WEGs, in denen es bislang keine Beschlüsse über die Jahresabrechnung/en und/oder zum Wirtschaftsplan gibt.

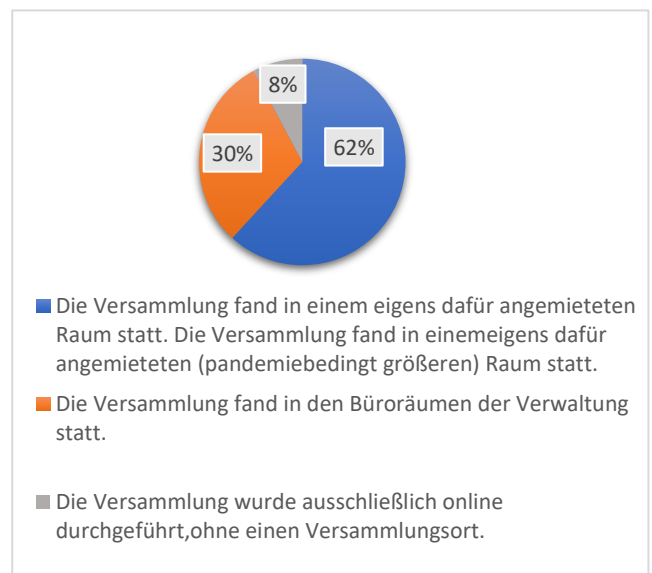
Haben Sie den Eindruck, Ihre Verwaltung weigert sich, die Versammlung durchzuführen, dann sammeln Sie oder der Beirat (möglichst ein zentraler Eingang bei einer Person) per eMail, Messenger Dienst oder SMS mehr als 25 Prozent aller Wohnungseigentümer*innen hinter sich, die gemeinsam die Durchführung der Eigentümerversammlung verlangen. Dies kann inzwischen in Textform erfolgen, also ohne Unterschrift. Als letztes Mittel kann die Eigentümerversammlung auch über den Gerichtsweg durchgesetzt werden.

Tipps zum weiteren Vorgehen können Sie im Ratgeber „Das neue Wohnungseigentums-gesetz für Wohnungseigentümer*innen“ nachlesen. Der Ratgeber kann über den [Shop von Wohnen im Eigentum](#) bestellt werden. WiE-Mitglieder können außerdem die [kostenlosen Telefonauskünfte](#) in Anspruch nehmen.

Frage 7:

Falls im Jahr 2020 und/oder 2021 eine oder mehrere ordentliche Eigentümerversamm-lung/en stattgefunden haben: An welchem Ort wurde/n sie durchgeführt? (1.169 Ant-worten)

- ▶ Die Mehrheit der Eigentümerversamm-lungen fand in eigens dafür angemieteten Räumlichkeiten statt (62 Prozent der Be-fragten).
- ▶ Weitere 30 Prozent wurden in den Büro-räumen der Verwaltung durchgeführt. Es ist davon auszugehen, dass es sich hierbei vorrangig um Vertreterversammlungen handelte (siehe Frage 8).
- ▶ In 8 Prozent der WEGs wurde die Ver-sammlung ausschließlich online, ohne ei-nen Versammlungsort durchgeführt.



Die letztgenannte Antwort birgt eine erhebliche Rechtsunsicherheit: Rein virtuelle Eigentümerversammlungen (also reine Online-Versammlungen) sieht das WEGesetz weder vor noch nach Inkrafttreten der Novelle vor. Beschlüsse, die in einer solchen Versammlung gefasst wurden, können sogar nichtig sein.

WiE rät: Prüfen Sie die Einladung zur Eigentümerversammlung. Wenn dort kein Versamm-lungsort zumindest als Option genannt wurde, sollten Sie die Versammlung schnellstmöglich wiederholen lassen und über jeden Beschluss erneut abstimmen. Ist die Beschlussfassung

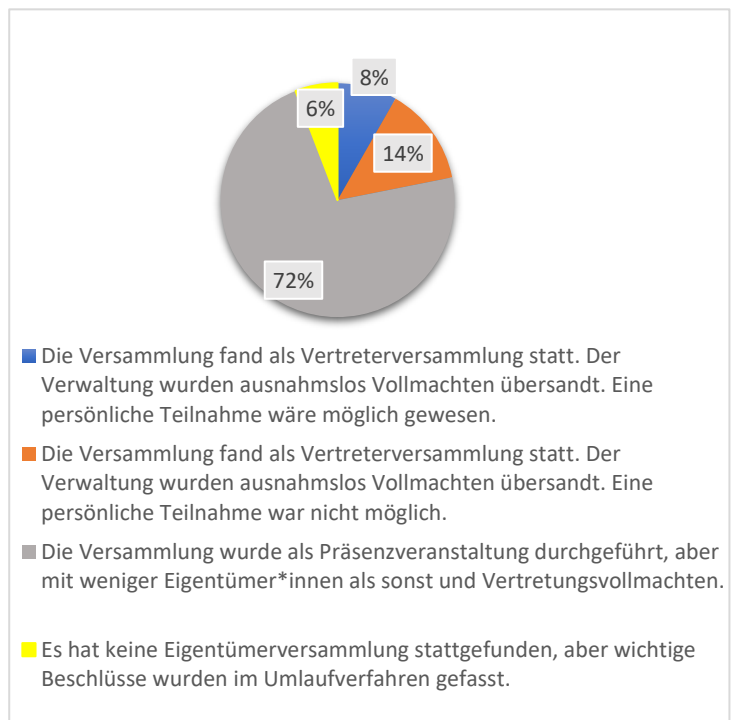
nicht eilig, dann verlangen Sie, dass diese Beschlüsse erneut auf die Tagesordnung für die nächste ordentliche Eigentümerversammlung kommen.

Wenn Sie eine Versammlung mit der Möglichkeit der Online-Teilnahme abhalten lassen möchten, muss dies beschlossen werden. WiE stellt seinen Mitgliedern als Arbeitshilfe einen [Musterbeschlussantrag](#) zur Verfügung (Nur für Mitglieder - bitte vorher mit Benutzername und Passwort einloggen).

Frage 8:

Falls im Jahr 2020 und/oder 2021 eine oder mehrere ordentliche Eigentümer-versammlungen stattgefunden haben: Wie wurde die Beteiligung der Eigentümer*innen organisiert? (1.198 Antworten)

- ▶ 72 Prozent der Versammlungen wurden als Präsenzveranstaltung durchgeführt.
- ▶ Weitere 8 Prozent fanden als Vertreterversammlung mit der Möglichkeit der persönlichen Teilnahme statt.
- ▶ Eine Beschlussfassung im Umlaufverfahren spielt vermutlich nur eine marginale Rolle.
- ▶ 14 Prozent der Befragten hatten keine Möglichkeit zu einer persönlichen Teilnahme.



Die Verwaltung muss immer die persönliche Teilnahme ermöglichen. Sie darf keinen Druck auf Eigentümer ausüben, die Teilnehmerzahl oder auch den Zugang zu Räumlichkeiten begrenzen. Beschlüsse, die in einer solchen Versammlung gefasst wurden, sind anfechtbar oder nichtig. Nach einem Teil der Rechtsprechung sind so gefasste Beschlüsse anfechtbar (und die Anfechtungsfrist wäre dann abgelaufen). Es wird aber auch vertreten, dass solche Beschlüsse nichtig sind. Dann existieren sie rechtlich betrachtet nicht. Das könnte auch Jahre später noch in einem Rechtsstreit festgestellt werden.

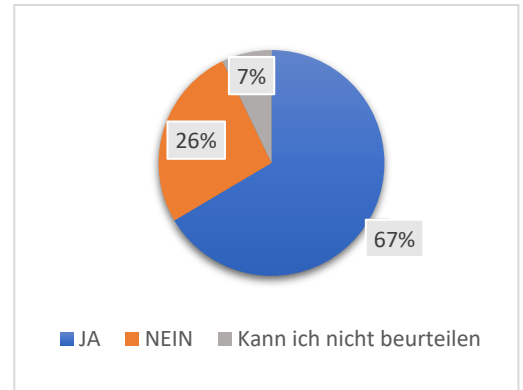
WiE rät: Kontrollieren Sie den Wortlaut der Einladung. Falls darin die persönliche Teilnahme explizit ausgeschlossen wurde, sollten Sie zur Schaffung von Rechtssicherheit eine außerordentliche Eigentümerversammlung verlangen oder verlangen, dass diese Beschlüsse erneut auf die Tagesordnung für die nächste ordentliche Eigentümerversammlung kommen.

Frage 9:

Falls im Jahr 2020 und/oder 2021 eine oder mehrere ordentliche Eigentümerversammlungen stattgefunden haben: Wurden alle nach Ihrer Meinung wichtigen Punkte auf die Tagesordnung gesetzt? (1.331 Antworten)

- ▶ Zwei von drei Befragten (67 Prozent) sind der Auffassung, dass alle wichtigen Punkte auf der Tagesordnung ihrer Eigentümerversammlung/en für 2020 und/oder 2021 standen.
- ▶ Gut ein Viertel (26 Prozent) glauben, dass nicht alle wichtigen Punkte aufgenommen wurden.

Zu beachten ist, dass die Antworten nur etwas über die Gestaltung der Tagesordnung aussagen, nicht über die Beschlussfassung und Umsetzung.



Ein differenzierteres Bild liefern die Antworten auf Frage 16, nach der sich die Umfrageteilnehmer*innen in freien Antworten zu weiteren Folgen und Schäden der verzögerten oder nicht stattgefundenen Eigentümerversammlungen äußern konnten:

„Bedingt durch die zeitliche Begrenzung der Eigentümerversammlung konnten nicht alle Tagesordnungspunkte abgehandelt werden (Ende der Versammlung war 22.00 Uhr)“ (WEG mit 59 Wohnungen)

„Es besteht ein enormer Entscheidungsrückstau. Mindestens 50 Tagesordnungspunkte wurden durch Eigentümer für die nächste ETV bereits beantragt“ (WEG mit 18 Wohnungen)

„Wichtige Detailfragen zu Tagesordnungspunkten wurden nicht diskutiert, sondern "unausgegoren" abgestimmt. Durch die Vollmachten an den Verwalter mit seinen Stimmenthaltungen ergaben sich Beschlüsse, die in einer kompletten Präsenzversammlung (sehr wahrscheinlich) so nicht gefasst worden wären.“ (WEG mit 13 Wohnungen)

„Ein von mir auf die Tagesordnung einer außerordentlichen ETV gesetzter TOP, elektronische Teilnahme gemäß WEG zu ermöglichen, wurde seitens der Verwaltung schlicht ignoriert. Mehrfache Anfragen, den Eingang der diesbezüglichen Mail zu bestätigen, wurden nie beantwortet. Leider eine höchst suspekta Verwaltung...“ (WEG mit 30 Wohnungen)

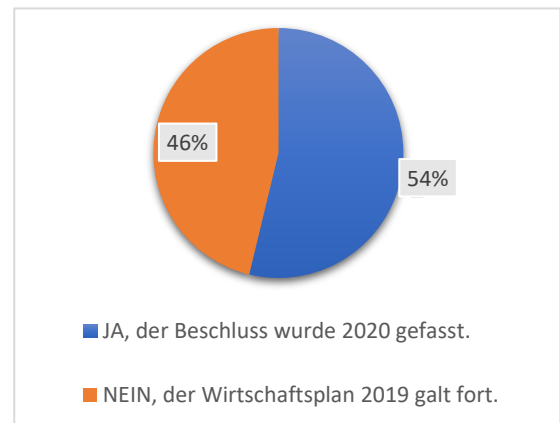
3. Fehlende Beschlussfassungen über Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung

(Fragen 10 bis 13)

Frage 10:

Hat Ihre WEG über den Wirtschaftsplan 2020 einen Beschluss gefasst? (2.336 Antworten)

- ▶ 54 Prozent der Teilnehmer gaben an, dass ein entsprechender Beschluss gefasst wurde.
- ▶ Umgekehrt sagen 46 Prozent, es gebe in ihrer WEG keinen Beschluss.

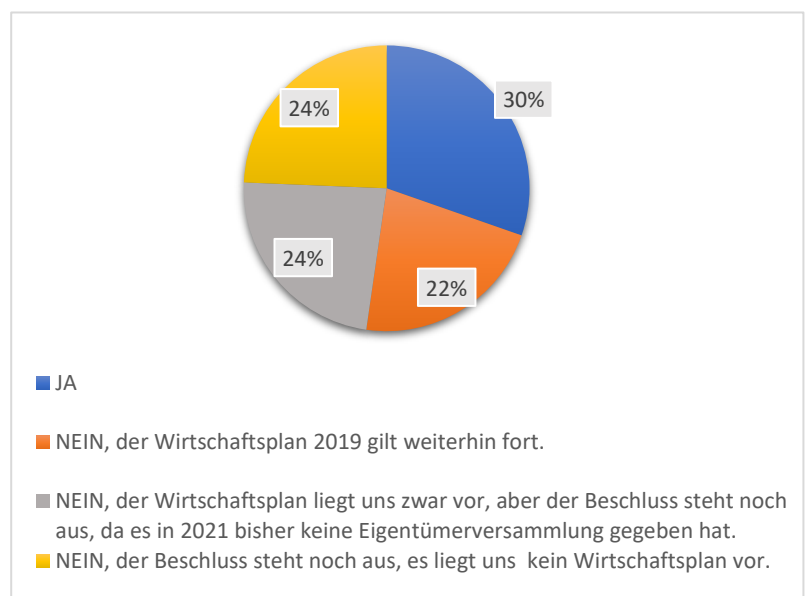


Die Antworten offenbaren unterschiedliche Vorgehensweisen bei den Verwaltungen: Der Wirtschaftsplan 2020 hätte auch schon im Jahr 2019, also vor Beginn der Corona-Pandemie, beschlossen werden können. Die Beschlussfassung erst im Jahr 2020 ist rechtlich zulässig, es erscheint aber oft sinnvoller, den diesjährigen Wirtschaftsplan schon in der Versammlung des Vorjahres zusammen mit der Jahresabrechnung des Vorjahres zu beschließen, damit zum Jahreswechsel die Vorauszahlungen bereits am Januar konkretisiert und fällig sind.

Frage 11:

Hat Ihre WEG über den Wirtschaftsplan 2021 einen Beschluss gefasst? (2.366 Antworten)

- ▶ Einen Beschluss zum Wirtschaftsplan 2021 gibt es nur in 30 Prozent aller WEGs, also nicht einmal in jeder dritten WEG. (Stand Juli 2021)
- ▶ Mit 24 Prozent ist die Zahl der WEGs, in denen ein Wirtschaftsplan vorliegt, jedoch noch nicht beschlossen wurde, nur wenig geringer.
- ▶ Bei einem weiteren Viertel der WEGs (24 Prozent) liegt noch kein Wirtschaftsplan 2021 vor.
- ▶ Der Wirtschaftsplan 2019 gilt bei 22 Prozent der WEGs fort. Möglich ist das auf Grundlage des „Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-



19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ von 2020, das sicherstellen sollte, dass die Bewirtschaftung von WEGs auch ohne Eigentümerversammlung weiterlaufen kann.

Die Beschlussfassung über einen Wirtschaftsplan ist durch die Pandemie-Einschränkungen erheblich erschwert worden. Die Aufstellung des Planes hingegen ist davon völlig unabhängig. Es ist nicht erklärbar, warum die Verwaltung in jeder vierten WEG den Wirtschaftsplan 2021 – der sinnvollerweise im Jahr 2020 (spätestens aber bis Ende des 2. Quartals 2021) vorgelegt werden sollte – bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht zur Verfügung gestellt hat. Angesichts der zahlreichen Aufgaben, welche die Verwaltungen während der Pandemie nicht erfüllen konnten oder nicht erfüllt haben, sondern diese wie eine Bugwelle vor sich her schieben, ist es im Sinne der Wohnungseigentümer*innen und der Arbeitseffizienz, die wichtigen Aufgaben baldmöglichst zu erledigen.

Obwohl nach jeder zweiten Umfrageteilnehmer*in im Jahr 2020 mindestens eine ordentliche Eigentümerversammlung in ihrer WEG stattgefunden hat (Frage 5), wurde nur bei jeder vierten Teilnehmer*in der Wirtschaftsplan 2021 beschlossen. Die wahrscheinlichste Erklärung ist, dass der Plan zum Versammlungszeitpunkt nicht vorlag. Gerade angesichts der Unwägbarkeiten des Pandemieverlaufs ist das nicht nachvollziehbar.

Problematisch ist auch die hohe Zahl der Eigentümergemeinschaften, die mittlerweile das zweite oder sogar dritte Jahr in Folge mit demselben Wirtschaftsplan arbeiten. Damit werden Preissteigerungen nicht berücksichtigt, und es besteht die Gefahr, dass die Eigentümer*innen zu einem späteren Zeitpunkt mit hohen Nachforderungen konfrontiert werden. Das kann ein empfindliches Loch in die individuelle Budgetplanung reißen.

Wie rät: Das Fortlaufen eines Wirtschaftsplanes kann immer nur eine Notvariante sein. Eigentümergemeinschaften gehen auf Nummer sicher, wenn sie in den kommenden Wochen den Wirtschaftsplan 2022 beschließen - allerdings auf der Grundlage der Jahresabrechnung 2020.

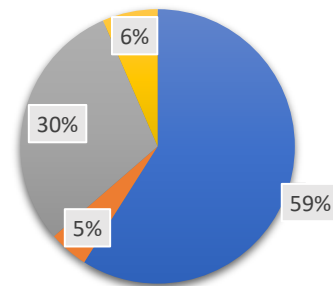
Frage 12:

Hat Ihre WEG über die Jahresabrechnung 2019 einen Beschluss gefasst? (2.346 Antworten)

- ▶ In knapp zwei Drittel der WEGs wurde über die Jahresabrechnung 2019 ein Beschluss gefasst - bei 59 Prozent in einer Eigentümerversammlung in 2020, bei 5 Prozent in einer in 2021 nachgeholtten Versammlung.
- ▶ Bei 30 Prozent steht die Beschlussfassung aus, da noch keine Eigentümerversammlung stattgefunden hat.
- ▶ Bei 6 Prozent der Umfrageteilnehmer*innen liegt bis heute keine Jahresabrechnung 2019 vor.

In den Fällen, wo die Verwaltung die längst überfällige Jahresabrechnung 2019 immer noch nicht vorgelegt hat, sollten die Eigentümer*innen schleunigst handeln.

Wie rät: Das Gesetz sieht vor, dass die Jahresabrechnung nach Ablauf des Kalenderjahres vorzulegen ist (§ 28 Abs. 3 WEG). Prüfen Sie, ob im Verwaltervertrag oder in der Teilungserklärung eine Frist festgelegt ist. Wenn das nicht der Fall ist, hat die Verwaltung nach gängiger Rechtsprechung innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode die Abrechnung zu erstellen. Dieser Zeitraum ist längst vorbei. Betroffene Eigentümer*innen sollten zunächst den Verwaltungsbeirat informieren und mit ihm gemeinsam eine Strategie entwickeln, wie die Verwaltung angesprochen und zur Vorlage der Jahresabrechnung aufgefordert werden soll. Notfalls bleibt nur der Weg, ihre WEG, vertreten durch das Verwaltungsunternehmen, mit einer kurzen Frist zur Erstellung der Jahresabrechnung aufzufordern und die WEG bei weiterem Verzug zur Erstellung zu verklagen.

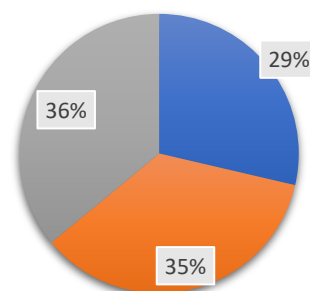


- JA, der Beschluss wurde im Jahr 2020 gefasst.
- JA, der Beschluss wurde erst im Jahr 2021 gefasst, weil es im Jahr 2020 keine Eigentümerversammlung gegeben hat.
- NEIN, die Jahresabrechnung liegt uns zwar schon vor, aber der Beschluss steht noch aus, da es bisher keine Eigentümerversammlung gegeben hat.
- NEIN, der Beschluss steht noch aus, es liegt uns noch keine Jahresabrechnung vor.

Frage 13:

Hat Ihre WEG über die Jahresabrechnung 2020 einen Beschluss gefasst? (2.367 Antworten)

- 29 Prozent der Befragten haben die Jahresabrechnung 2020 beschlossen.
- Weiteren 35 Prozent liegt die Abrechnung vor und kann bei der nächsten Eigentümerversammlung beschlossen werden.
- In mehr als einem Drittel der WEGs (36 Prozent) liegt noch keine Jahresabrechnung 2020 vor. (Stand Juli 2021)



- JA.
- NEIN, die Jahresabrechnung liegt uns zwar schon vor, aber der Beschluss steht noch aus, da es in 2021 bisher keine Eigentümerversammlung gegeben hat.
- NEIN, der Beschluss steht noch aus, es liegt uns noch keine Jahresabrechnung vor.

Die hohe Zahl derjenigen, denen noch keine Abrechnung vorliegt, lässt sich damit erklären, dass Verwaltungen die Abrechnung üblicherweise für die Versammlung vorbereiten, in der sie beschlossen werden soll. Wenn es aber keine Jahresabrechnungen gibt, können kaum realistische Preissteigerungen im neuen, zukünftigen Wirtschaftsplan berücksichtigt werden. Damit besteht die Gefahr, dass die Eigentümer*innen zu einem späten Zeitpunkt mit hohen Nachforderungen konfrontiert werden. Das kann ein empfindliches Loch in die individuelle Budgetplanung reißen. Die Corona-Monate haben eindrucksvoll gezeigt, welche Unwägbarkeiten es geben kann. Und: Erst durch die Jahresabrechnung erhalten die Eigentümer*innen Kenntnis über die Einnahmen- und Ausgabensituation ihrer WEG. Sofern längere Zeit keine Eigentümerversammlung stattfindet, kann sich auch die Vermögenssituation der WEG verändern. Das kann beispielsweise passieren, wenn mangels Beschluss keine Sonderumlage erhoben wird und die Verwaltung wegen fehlender Liquidität der WEG auf die Erhaltungsrücklage zurückgreift, um Zahlungen (z.B. an Versorgungsunternehmen) zu leisten.

WiE rät: Auch wenn es vielerorts gängige Praxis ist, die Abrechnung erst mit der Ladung zur Versammlung zu versenden – dringen Sie mit Hilfe des Beirates darauf, dass Ihre Verwaltung den genannten Rahmen der Rechtsprechung von sechs Monaten nicht überzieht. Siehe auch Antwort auf Frage 12.

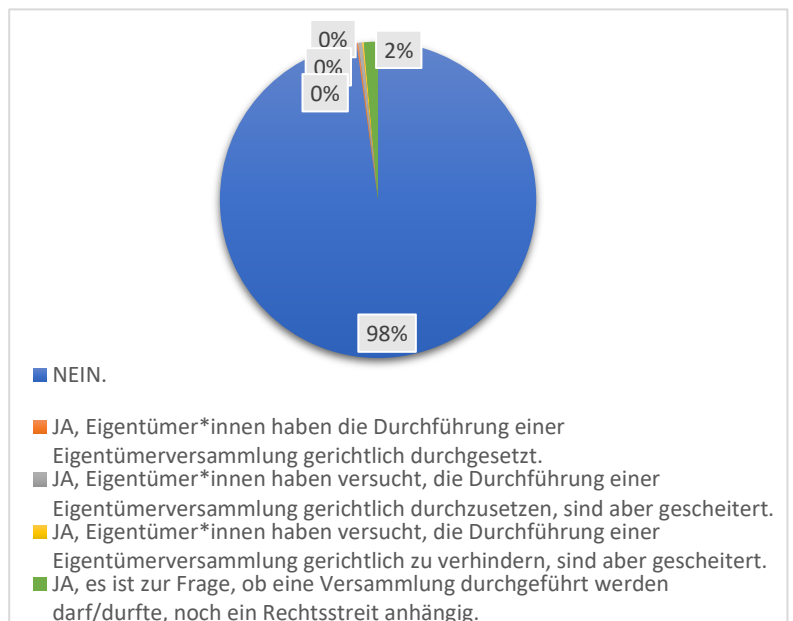
4. Vermehrt Rechtsstreitigkeiten zur Einberufung von Eigentümerversammlungen?

Frage 14:

Gab oder gibt es Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit der Einberufung von Eigentümerversammlungen seit dem 01.01.2020?

(2.362 Antworten)

- ▶ Der Löwenanteil der Befragten (98 Prozent) gab an, dass ihre Gemeinschaft nicht in Rechtsstreitigkeiten über das Zustandekommen der Eigentümerversammlung verwickelt ist.
- ▶ 2 Prozent der Befragten erfahren gerade Rechtsstreitigkeiten in unterschiedlicher Form. Betroffen sind 51 WEGs mit insgesamt 2.356 Wohnungen. Die kleinste davon betroffene WEG hat 3, die größte 300 Wohnungen.



Diese Zahl ist so gering, dass es auf den ersten Blick nahe liegt, sie zu vernachlässigen. Nur: Bislang spielen Rechtsstreitigkeiten bezüglich der Einberufung der Eigentümerversammlung so gut wie gar keine Rolle. Hier tut sich - Corona geschuldet - gerade ein neues gerichtliches Streitfeld auf. Auch wenn die absolute Zahl niedrig ist – sie dokumentiert doch, wie groß die Rechtsunsicherheit ist. Wie viele Rechtsstreitigkeiten außerdem über die Beschlussfassungen in Eigentümerversammlungen unter Corona-Bedingungen noch hinzu kommen, ist ungewiss.

Zu anderen Rechtsstreitigkeiten äußerten sich einzelne Umfrageteilnehmer*innen in ihren Freiantworten (Frage 16):

„Versammlung wurde angefochten, es läuft ein Gerichtsverfahren. Dazu hat die Verwaltung 125.000 € Sonderumlage erhoben und das Geld der WEG ohne weitere Beschlüsse ausgegeben, so dass jetzt wir als WEG die Verwaltung auf Erstattung verklagen müssen.“ (WEG mit 12 Wohnungen)

„Der Verwalter hat einen Gerichtsbescheid von 2020, in dem ihm nicht ordnungsmäßige Verwaltung von der RichterIn bescheinigt wurde, der Eigentümergemeinschaft vorenthalten. Über besondere Umstände kam ich an das Urteil. Die Gerichtskosten sind vermutlich in der Jahresabrechnung 2020 enthalten, die mir vorliegt und vermutlich als WEG-Ausgaben abgerechnet ist. Der Beirat ist entweder so eingelullt vom Verwalter oder er begreift die Vorgänge nicht.“ (WEG mit 67 Wohnungen)

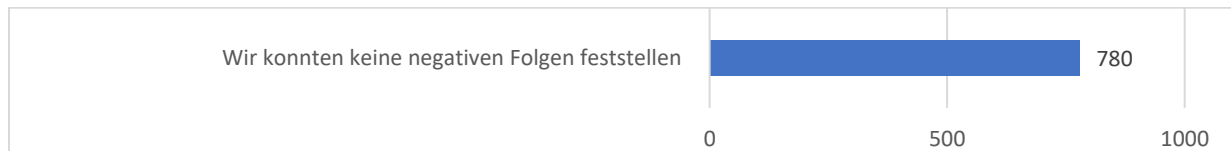
5. Fehlender Überblick: Mehrkosten befürchtet, Defizite bei Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen, Verschlechterung der Kommunikation

(Fragen 15 und 16)

Frage 15:

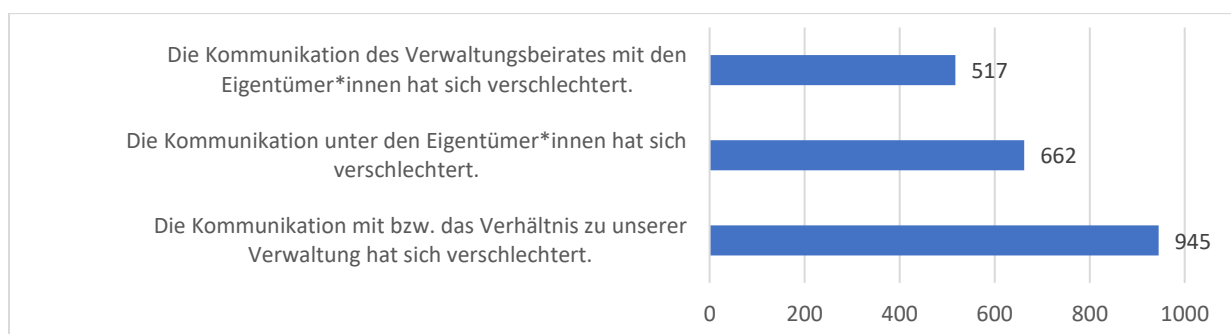
Welche Folgen hat die verspätete Durchführung bzw. die Nichtdurchführung der Eigentümerversammlung/en seit dem 01.01.2020 für Ihre WEG? (Mehrfachnennungen möglich)
(2.346 Personen antworteten)

- ▶ 33,2 Prozent der Befragten konnten keine negativen Folgen feststellen.
- ▶ Das heißt umgekehrt auch: 66,8 Prozent konstatieren negative Auswirkungen.



Kommunikation

- ▶ Gravierende Auswirkungen hat die verspätete Durchführung bzw. die Nichtdurchführung von Eigentümerversammlungen auf die Kommunikation innerhalb der WEGs und zwar sowohl in der Kommunikation mit dem Verwaltungsbeirat (22 Prozent), als auch mit Miteigentümer*innen (28,2 Prozent) und mit der Verwaltung (40,3 Prozent).

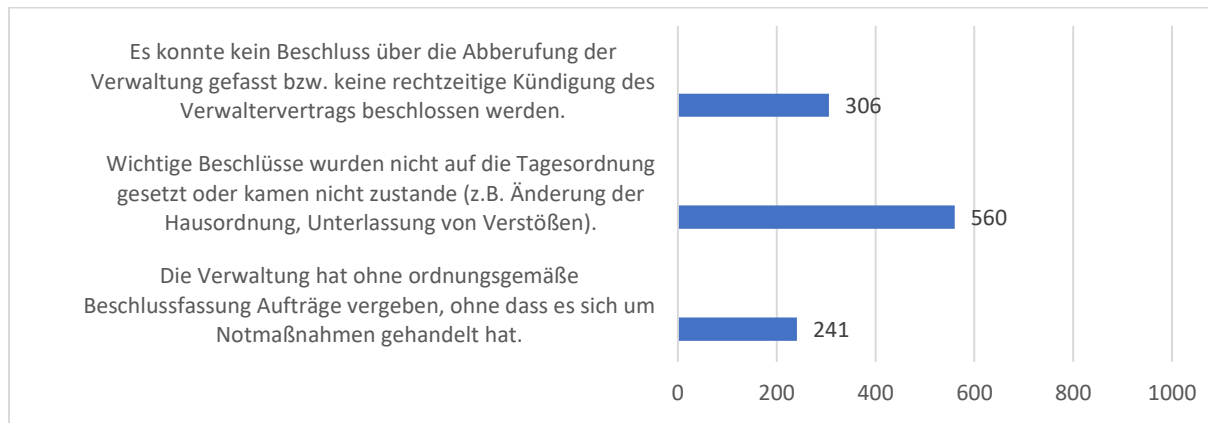


Die Eigentümerversammlung ist der zentrale Kommunikationsort der Gemeinschaft. Finden keine Versammlungen statt und gibt es keinen Ersatz zur Information und Diskussion, dann leidet der Informationsaustausch und Dialog unter den Eigentümer*innen und die Wohnungseigentümer*innen werden über den „Zustand“ ihrer WEG nicht mehr angemessen informiert sein.

Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass Verwaltungen und/oder Beiräte in Einzelfällen eigenmächtig handeln. Verwaltungen scheinen den Kontakt zu den Eigentümer*innen während des Lockdowns nicht weiter gesucht, sondern eher reduziert oder eingestellt zu haben.

Beschlussfassung

- ▶ 23,9 Prozent der Befragten sagen, wichtige Beschlüsse wurden nicht auf die Tagesordnung gesetzt oder kamen nicht zustande.
- ▶ 13 Prozent konnten keinen Beschluss über die Abberufung der Verwaltung fassen.
- ▶ 10,3 Prozent der Teilnehmer*innen sind der Auffassung, dass die Verwaltung ohne ordnungsgemäße Beschlussfassung Aufträge vergeben hat.



Mit den in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüssen bestimmen die Wohnungseigentümer*innen über die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums und legen die Ausrichtung der Verwaltung fest. Wenn fast ein Viertel der Befragten angibt, dass wichtige Beschlüsse aufgrund der verzögerten Durchführung bzw. Nichtdurchführung von Eigentümerversammlungen nicht gefasst werden konnten oder nicht gefasst wurden, dann weist dies – sofern die Ursache eindeutig und gegeben ist - auf gravierende Defizite bei der WEG-Verwaltung hin. In großer Notlage sind die WEGs, die ihre Verwaltungen nicht abberufen und keine neuen bestellen konnten oder die WEGs, in denen Verwaltungsunternehmen ohne Beschlussfassung wichtige und kostenintensive Aufträge vergeben haben. Die Verwaltungsbeiräte werden hier viel Zeit und Energie investieren und Verantwortung tragen müssen, um diese Notlagen zu beseitigen.

Denkbar ist, dass es hier Mehrfachnennungen gibt, beispielsweise dass Teilnehmer*innen, die die Abberufung der Verwaltung anstrebten, auch der erst- und zweitgenannte Antwortvorgabe zustimmten.

Die Verwalterbestellung wirkt auf der Grundlage des „Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ von 2020 fort. Für Verwaltungsbeiräte gibt es keine vergleichbare gesetzliche Regelung. Das hat in vielen WEGs zu einem Vakuum geführt - siehe Freitextangaben -, wenn beispielsweise die Amtszeit des Beirates in den vergangenen Monaten endete und keine neue Wahl stattfand bzw. stattfinden konnte. Nach den Freitextangaben zeigt sich hier eine wichtige Gesetzeslücke.

WiE rät: Angesichts der Vielzahl an Themen und Problemfällen kann hier nur allgemein auf die Orientierungshilfen und Tipps zu Beschlussanträgen, zur Abberufung von Verwaltungen und zur ordnungsmäßigen WEG-Verwaltung im neuen [Ratgeber „Das Wohnungseigentumsgesetz für Wohnungseigentümer*innen“](#) hingewiesen werden.

In den Freiantworten (Frage 16) nahmen die Themen Abberufung oder Kündigung der Verwaltung und Beschluss des Verwaltungsbeirates breiten Raum ein. Sie weisen auf große Probleme in diesen WEGs hin:

„Es konnte kein (neuer) Verwalter gewählt werden, obwohl die Bestellung des alten Verwalters zum 31.12.2020 befristet war.“ (WEG mit 161 Wohnungen)

„Die Hausverwaltung hat uns zum Anfang des Jahres zum Ende dieses Jahres gekündigt. Es gibt gravierende Streitigkeiten mit dem Verwaltungsbeirat. Wir sind seit der letzten ETV in 2019 quasi handlungsunfähig.“ (WEG mit 37 Wohnungen)

„a) Die Bestellung des Verwalters läuft zum Jahresende aus. Mangels Versammlung wurde kein neuer gewählt. b) Die Prüfung der Jahresabrechnung 2019 war nur bedingt möglich.“ (WEG mit 19 Wohnungen)

„Am 31.12.2021 endet das Corona-Sonderregelung-Gesetz, auch unser Verwaltervertrag. Die WEG hat danach wahrscheinlich keinen Verwalter mehr, weil eine Verwalterwahl nicht möglich ist.“ (WEG mit 170 Wohnungen)

„In dieser Zeit ist der Beirat zurückgetreten. Es gibt keinen Beirat mehr und es konnte kein neuer Beirat gewählt werden.“ (WEG mit 39 Wohnungen)

„Erstmalig wurde kein neuer Beirat gewählt, somit fanden im Februar 2021 keine Prüfungen statt, wir haben die Abrechnungen für 2020 bekommen, aber es gibt keine Versammlung, keine Beschlüsse und keinen Termin.“ (WEG mit 56 Wohnungen)

„Der Verwalter verweigert die Zusammenarbeit mit dem Beirat, akzeptiert den Beirat nicht, behauptet, unsere Amtszeit ist abgelaufen.“ (WEG mit 223 Wohnungen)

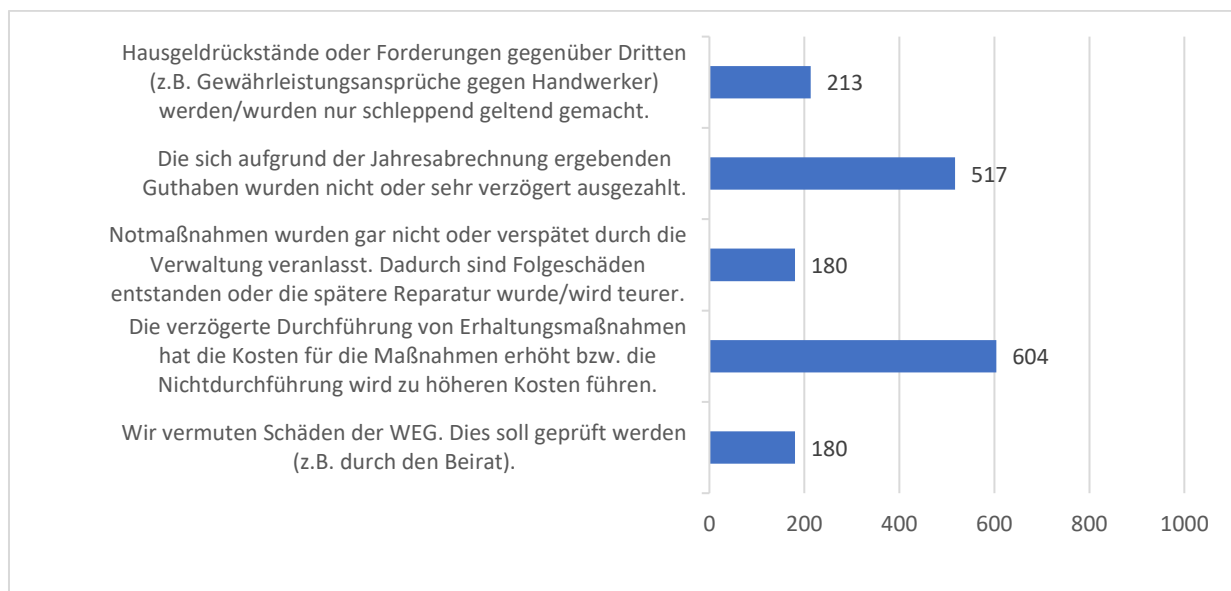
„Der Verwaltungsbeirat wurde in der letzten ordentlichen Eigentümerversammlung demonstriert. Kein neuer Beirat gewählt, da die vorhandenen Kandidaten dem Verwalter nicht genehm waren.“ (WEG mit 75 Wohnungen)

„Die Verwalterin hat aufgrund massiver aber berechtigter Beschwerden gekündigt und schriftlich mitgeteilt, dass sie für unsere WEG nichts mehr tun werde. Die Abrechnung 18/19 sollte per Umlaufbeschluss im Jahr 2020 beschlossen und sie wollte entlastet werden. Die Abrechnung wies aber schwere Mängel auf - das Hausgeld wurde von 13 Eigentümern für 2 Monate nicht eingezogen, viele Doppelzahlungen, unterschlagene Gutschriften, nicht nachvollziehbare Ausgaben, was jedoch von der Verwalterin bestritten wurde. Der Beirat wurde diskreditiert und ignoriert Beschlüsse von 2019 wurden nicht umgesetzt. Inzwischen haben die Eigentümer seit Juli 21 einen neuen Verwalter gewählt, der zum 6.8.21 eine ordentliche Versammlung einberufen hat.“ (WEG mit 21 Wohnungen)

„Die Verwaltung hat aufgrund ihrer erteilten Vollmachten Beschlüsse ins Protokoll aufgenommen, die in der Versammlung nicht besprochen wurden. Dies wurde durch den Beirat angemahnt und um Korrektur gebeten, bisher ohne Erfolg - Thema für die diesjährige Versammlung.“ (WEG mit 39 Wohnungen)

Wirtschaftliche Folgen

- ▶ 25,7 Prozent der Befragten gehen davon aus, dass sich durch Verzögerungen oder Nichtdurchführung von Erhaltungsmaßnahmen die Kosten erhöht haben.
- ▶ Probleme mit der Auszahlung von Guthaben aus Jahresabrechnungen gab es bei 22 Prozent der Umfrageteilnehmer*innen,
- ▶ Probleme mit Hausgeldrückständen oder Forderungen gegenüber Dritten bei 8,9 Prozent.
- ▶ 7,7 Prozent vermuten Schäden der WEG.
- ▶ 7,7 Prozent beklagen Folgeschäden aufgrund von Nichtdurchführung oder Verzögerungen bei Notmaßnahmen.



Wenn sich in mehr als einem Viertel der WEGs die Kosten für die Erhaltungsmaßnahmen allein aufgrund von Verzögerungen und Nichtdurchführungen erhöht haben und 8 Prozent der Befragten dies auch bei der Durchführung oder Unterlassung von Notmaßnahmen beklagen, ist dies nicht nur ein Ärgernis. Die wirtschaftlichen Folgen und Schäden weisen auf eine nicht ordnungsmäßige Verwaltung hin, wenn die Versammlungen hätten durchgeführt werden können.

Zu beachten ist, dass die Aussagekraft dieser Antworten zum Umfang bzw. zur Bedeutung der wirtschaftlichen Schäden begrenzt bzw. nicht gegeben ist, da keine Kostengrößen erfragt wurden.

WiE rät: Ob die Mehrkosten hätten vermieden werden können, sollte seitens der WEG – recherchiert durch den Verwaltungsbeirat – untersucht und mit der Verwaltung besprochen werden. Wenn sich die Mehrkosten bestätigen, muss die WEG abwägen, ob sie die Verwaltung für Schäden zur Verantwortung zieht. Dies hängt natürlich auch von der Größe des Schadens ab.

Die Freiantworten (Frage 16) dokumentieren die Bandbreite der wirtschaftlichen Folgen für Wohnungseigentümer*innen:

„Der Beschluss über die Streichung und Reparaturen der Fassaden konnten im Umlaufverfahren nicht durchgesetzt werden. Dadurch verschieben sich die Malerarbeiten auf 2022 mit vermutlich höheren Preisen.“ (WEG mit 20 Wohnungen)

„Nötige Sanierungsmaßnahmen, die bereits in diesem Jahr begonnen werden sollten, verzögern sich. Dadurch werden sich vermutlich höhere Kosten ergeben. Wir hatten weder eine Jahresabrechnung 2020 bis jetzt noch eine Versammlung für 2021. Da die Jahresabrechnung jedes Jahr fehlerhaft ist und durch Einwirkung der WE nachgebessert werden muss, wird es vermutlich nicht vor Ende des Jahres eine ordnungsgemäße Abrechnung geben. Außerdem schlechter Einzug des Wohngelds (teilweise erst nach mehrmaliger Mahnung für vorausgegangene Monate)“ (WEG mit 100 Wohnungen)

„Wir konnten ein wichtiges Bauprojekt (Solarthermieanlage) nicht beschließen, sodass die Baukosten gestiegen sind und der Ertrag (Einsparung Gasverbrauch) noch lange nicht eintreten wird.“ (WEG mit 22 Wohnungen)

„Beschlüsse wurden von der Verwaltung nicht oder nur teilweise umgesetzt, Preissteigerungen!“ (WEG mit 27 Wohnungen)

„Nichtverfolgung von Schadensersatzansprüchen gegen Ex-Verwalter und jetzigen Verwalter“ (WEG mit 12 Wohnungen)

Frage 16:

Welche Folgen oder Schäden sind eingetreten, die unter Frage 15 nicht aufgelistet sind?

Insgesamt 582 Umfrageteilnehmer*innen beschrieben konkrete Folgen für ihre WEGs. 95 davon sind so umfangreich, dass sie in mehrere Kategorien eingeordnet wurden.

- ▶ Jeder vierte von ihnen (169) thematisierte Probleme mit Sanierungs-/Erhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen.
- ▶ 77 Antworten beschrieben Kommunikationsschwierigkeiten untereinander oder mit der Verwaltung.
- ▶ 68 Befragte skizzierten finanzielle Schäden.
- ▶ 60 Befragte schilderten Folgen für Eigentümerversammlungen.
- ▶ 48 Antworten bezogen sich auf Probleme mit Jahresabschluss/Wirtschaftsplan.
- ▶ 22 Eigentümer*innen äußerten sich zu Rechtsstreitigkeiten.
- ▶ 13 Eigentümer*innen führten Probleme mit der Beiratswahl an.
- ▶ 23 Eigentümer*innen führten Probleme mit der Verwalterbestellung bzw. -abberufung an.
- ▶ 197 Sonstige Probleme (z.B. mit der Hausordnung, Sondernutzungsrechten, Nichtumsetzung von Beschlüssen).

Einige Beispiele:

„Die gesamte Kommunikation und Verwaltung ist komplizierter geworden, da i.d.R. digital kommuniziert wird. Das haben wir zwar auch schon vor Corona gemacht. Jedoch ist eine Präsenzveranstaltung (ET-Versammlung) m.E. einmal jährlich dringend geboten. Nur dort kommen auch mal Dinge zur Sprache, die der Beirat auch nicht unbedingt weiß (mitunter auch zwischenmenschliche). Genau das wird auf einer digitalen Veranstaltung nicht geschehen. Wir haben viele ältere Eigentümer, die entweder den notwendigen Zugang nicht haben bzw. sich davor auch scheuen. Das muss man erst mal akzeptieren. Aber auch das Einholen von Angeboten der Handwerker hat sich deutlich verschlechtert.“ (WEG mit 32 Wohnungen)

„Die Beschlussfassung für die Jahresabrechnung 2018 konnte nicht gefasst werden, weil sie zuvor angefochten und für ungültig erklärt wurde. Hohe Schadensersatzforderungen gegenüber der Verwaltung konnten nicht beschlossen werden, wodurch sich die Schäden weiter erhöhen. Sie liegen im Bereich von mehreren Millionen.“ (WEG mit 633 Wohnungen)

„Wir sind eine neue WEG. Wir haben noch keine Hausordnung. Wir konnten Gewährleistungsmängel am Gemeinschaftseigentum in 2020 nicht nachverfolgen. Die WEG kämpft mit zu niedrigen Hausgeldern, mit Rechnungsrückständen und mit der Liquidität. 2020 gab es nur bis Oktober einen Beirat. Der neue konnte erst ab Juni 2021 (Versammlung am 02.06.21) richtig loslegen. Sehr vieles hat sich angestaut, das kann ich als stellvertretende Vorsitzende sehr gut beurteilen. Zum nächsten Fragekomplex: Ja, wir haben einen Beschluss zur Online-Versammlung gefasst, aber der ist nichtig.“ (WEG mit 52 Wohnungen)

6. Mehrheit befürwortet Online-Teilnahme

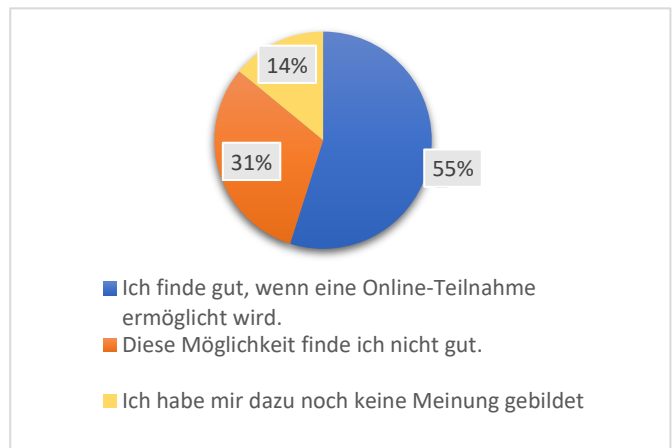
(Fragen 17 bis 19)

Frage 17:

Was halten Sie von der Möglichkeit der Online-Teilnahme an der Eigentümerversammlung?

(2.489 Antworten)

- ▶ Mehr als die Hälfte der Befragten (55 Prozent) befürwortet, das eine Online-Teilnahme ermöglicht wird.
- ▶ Ein knappes Drittel (31 Prozent) findet diese Möglichkeit nicht gut.



Frage 18:

Würden Sie selbst die Möglichkeit der Online-Teilnahme nutzen?

(2.492 Antworten)

- ▶ Prinzipiell würden 78 Prozent der Befragten selbst die Möglichkeit der Online-Teilnahme nutzen – allerdings 54 Prozent nur im Notfall.
- ▶ Für 16 Prozent kommt die Online-Teilnahme nicht in Frage.



Für die große Mehrheit der Eigentümer gilt offensichtlich aktuell die Devise „Lieber online als gar nicht, aber wenn möglich in Präsenz“. Dass viele Befragte diese Möglichkeit selbst nur im Notfall nutzen wollen, ist sicherlich zum einen der Tatsache geschuldet, dass sich an dieser Befragung viele Beiratsmitglieder beteiligt haben, die in der Regel in den Versammlungen anwesend sind.

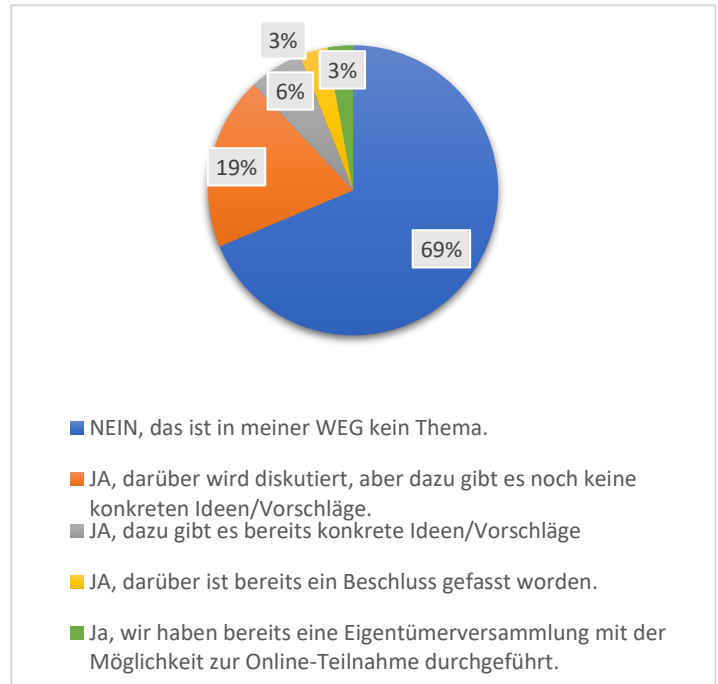
Sollten sich die WEGs dafür aussprechen – jede WEG muss dazu einen Beschluss fassen – dann wären zumindest die Türen geöffnet für eine größere Beteiligung von Wohnungseigentümer*innen an den Eigentümerversammlungen. Neue Pandemie-Lockdowns würden die WEGs weniger treffen.

Frage 19:

Ist in Ihrer WEG die Einführung der Online-Teilnahme ein Thema?

(2.469 Antworten)

- ▶ 69 Prozent der Umfrageteilnehmer*innen bestätigen, dass in ihrer WEG über eine Online-Teilnahme diskutiert wird – allerdings ohne konkretes Ergebnis.
- ▶ Ideen und Vorschläge gibt es in 6 Prozent der WEGs.
- ▶ Einen Beschluss haben 3 Prozent der WEGs gefasst.
- ▶ 3 Prozent der Eigentümer*innen geben an, dass bereits eine Versammlung mit Online-Teilnahme durchgeführt wurde.



Mehr als ein Diskussionsthema ist die Online-Versammlung in den allermeisten WEGs nicht. Weitere Interpretationsideen: Da es hier mehrheitlich einzelne Antworten sind, wissen vielleicht nicht alle Teilnehmer*innen, ob andere in ihrer WEG nicht auch schon darüber diskutiert haben. Angesichts nicht stattgefundener Eigentümerversammlung/en kann es auch nur in wenigen Eigentümerversammlungen auf der Tagesordnung gestanden haben. Bei denjenigen, die angeben, bereits mit Online-Teilnahme getagt zu haben, stellt sich die Frage nach der Rechtsgrundlage (mehr dazu siehe Fragen 7 und 8).

WiE rät: Noch ist das Verfassen eines solchen Beschlussantrags kompliziert, eine Vielzahl an organisatorischen, technischen und juristischen Gesichtspunkten muss berücksichtigt werden. Wenn die Online-Teilnahme in Ihrer WEG mehrheitsfähig ist – nutzen Sie gerne den [Musterbeschlussantrag](#), den WiE seinen Mitgliedern zur Verfügung stellt. (Nur für Mitglieder - bitte vorher mit Benutzername und Passwort einloggen.)

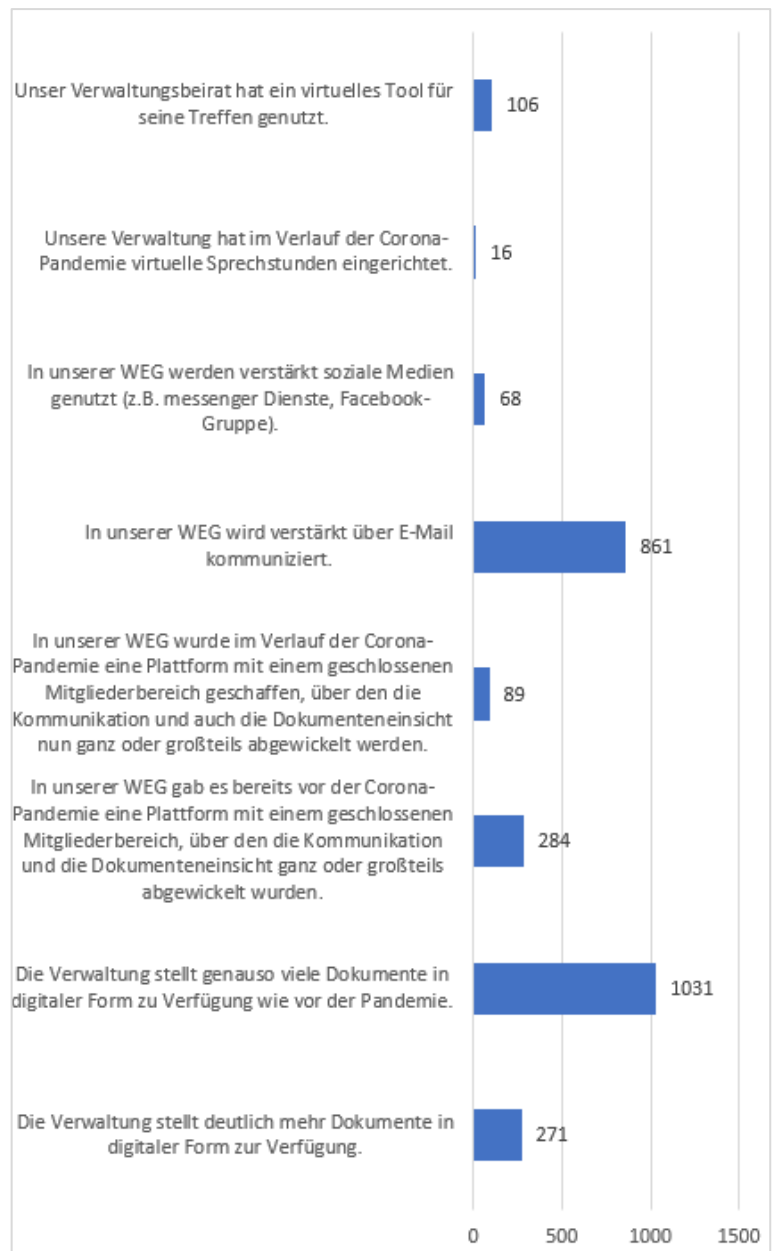
7. Kein Digitalisierungsschub in WEGs

(Frage 20)

Frage 20:

Welche Auswirkungen hatte die Corona-Pandemie Ihrer Einschätzung nach auf den Grad der Digitalisierung der Verwaltung und der Kommunikation in Ihrer WEG? (Mehrfachnennungen möglich) (Antworten von 1.963 Personen)

- ▶ Während der Corona-Pandemie wurde in den WEGs von 43,9 Prozent der Befragten die E-Mail als Kommunikationsmedium deutlich verstärkt.
- ▶ Virtuelle Tools, also Videokonferenzschaltungen, fanden hingegen wenig Zuspruch: 5,4 Prozent der Befragten gaben an, dass ihre Verwaltungsbeiräte Videochat-Dienste wie Zoom, Webex oder andere virtuelle Tools für Treffen genutzt haben.
- ▶ Virtuelle Sprechstunden der Verwaltungen nannten nur 0,8 Prozent.
- ▶ Eine verstärkte Nutzung sozialer Medien beobachteten 3,5 Prozent.
- ▶ Plattformen mit einem geschlossenen Mitgliederbereich können mittlerweile 19 Prozent der Befragten nutzen. In 4,5 Prozent der Fälle wurde die Plattform während der Pandemie eingerichtet.
- ▶ Nach Auffassung von mehr als der Hälfte der Befragten (52,5 Prozent) hatte die Pandemie keine Auswirkungen darauf, wie viele Dokumente die Verwaltung in digitaler Form zur Verfügung stellt.
- ▶ 13,8 Prozent sagen, der Anteil digitaler Dokumente habe sich erhöht.



Alle Akteure innerhalb der WEG – Verwaltungen, Verwaltungsbeiräte, Eigentümer*innen – sind selbst unter dem Druck der Pandemie zurückhaltend bezüglich digitaler Lösungen, besonders bezüglich Online-Meeting-Tools: Die Verwaltungsbeiräte haben virtuelle Tools kaum genutzt. Und die Verwaltungen haben virtuelle Sprechstunden nur in Einzelfällen überhaupt angeboten.

Nur in zwei Bereichen – bei der E-Mail-Kommunikation und der Verfügbarkeit von digitalen Dokumenten – hat es offensichtlich einen gewissen erkennbaren Schub in Richtung Digitalisierung gegeben.

Trotz fehlender Zusammenkünfte gab es somit keinen Digitalisierungsschub in den WEGs. Diese Situation in den WEGs spiegelt den gesamtgesellschaftlichen Trend während der Corona-Pandemie auch unter den Wohnungseigentümer*innen wieder: den „Rückzug ins Private“. Eine Verschlechterung in der Kommunikation unter allen Beteiligten wurde zwar festgestellt, siehe Frage 15, aber eine Gegenbewegung seitens der Wohnungseigentümer*innen scheint es – wie man hier sieht – nicht gegeben zu haben. Ebenso wenig scheinen die Verwaltungen aktiv gewesen zu sein, den Dialog mit und zu den Wohnungseigentümer*innen zu befördern.

Bei den hier vorliegenden Antworten handelt es sich nur um subjektive Wahrnehmungen.

WiE rät: Mit Hilfe von digitalen Lösungen kann ein Teil der Kommunikationsdefizite aufgefangen werden. Hier sind neben den Verwaltungen auch Verwaltungsbeiräte gefordert. Als Einstiegsliteratur empfiehlt Wohnen im Eigentum seinen Mitglieder das Infoblatt „Ins Gespräch kommen, im Gespräch bleiben. Digitale Werkzeuge für die Kommunikation in WEGs“, das kostenlos von der Website -> siehe [Arbeitsmaterialien](#) (bitte vorher einloggen) heruntergeladen werden kann.

Außerdem rät WiE: Nutzen Sie unsere Fortbildungsangebote – die Webinare und Online-Diskussionsrunden, die auch Nicht-Mitgliedern zur Verfügung stehen.