LANDER
IMMOBILIENSERVICE

LEITFADEN · FÜR EIGENTÜMER

Die Verwalterwahl *selbst in die Hand nehmen.*

Schritt für Schritt zur rechtssicheren Bestellung einer Hausverwaltung – per Eigentümerversammlung, außerordentlicher Versammlung oder Umlaufbeschluss. Mit Beschlusstexten, Mustervorlagen und Checkliste nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

RECHTSGRUNDLAGE	FÜR WEN	STAND
WEG in der seit 1.12.2020 geltenden Fassung	*Eigentümer, Beiräte, Gemeinschaften ohne Verwalter*	*Oktober 2026*

01	Drei Wege im Überblick	S. 2
02	Wer darf einberufen?	S. 3
03	Vorbereitung & Vergleichsangebote	S. 5
04	Die Einladung	S. 6
05	Die Versammlung durchführen	S. 7
06	Beschlusstexte zur Verwalterwahl	S. 8
07	Der Umlaufbeschluss	S. 9
08	Mustervorlagen & Checkliste	S. 10

01 · ÜBERBLICK

Drei Wege zur *neuen Verwaltung.*

Ob der Verwaltervertrag ausläuft, der bisherige Verwalter das Amt niederlegt oder die Gemeinschaft wechseln möchte: Über die Bestellung eines Verwalters entscheiden allein die Wohnungseigentümer durch Beschluss (§ 26 Abs. 1 WEG).

	ORDENTLICHE VERSAMMLUNG	AUSSERORDENTLICHE VERSAMMLUNG	UMLAUFBESCHLUSS
Anlass	Jährliche Pflichtversammlung (§ 24 Abs. 1)	Jederzeit bei Bedarf – z. B. für einen kurzfristigen Verwalterwechsel	Beschluss ganz ohne Versammlung (§ 23 Abs. 3)
Form & Frist	Einberufung in Textform, Frist mindestens drei Wochen (§ 24 Abs. 4)	Identisch – es gelten dieselben Vorschriften	Zustimmung jedes Eigentümers in Textform
Mehrheit	Einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen (§ 25 Abs. 1)	Identisch	**Alle** Eigentümer müssen zustimmen
Beschlussfähigkeit	Ohne Mindestbeteiligung – jede ordnungsgemäß einberufene Versammlung ist beschlussfähig	Identisch	Entfällt
Geeignet, wenn …	die Wahl bis zur nächsten regulären Versammlung warten kann	die Neubestellung zeitnah erfolgen soll oder kein Verwalter mehr im Amt ist	die Gemeinschaft klein und vollständig einig ist
Hauptrisiko	Formfehler bei Einladung und Unterlagen	Einberufung durch eine nicht befugte Person	Eine einzige fehlende Zustimmung lässt den Beschluss scheitern

GUT ZU WISSEN

Das Gesetz kennt keine eigene „außerordentliche" Versammlung. Für jede Versammlung gelten dieselben Regeln der §§ 23–25 WEG. „Außerordentlich" bezeichnet lediglich eine Versammlung außerhalb des jährlichen Turnus.

Vorab prüfen: *Ihre Gemeinschaftsordnung*

Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung können vom Gesetz abweichende Vereinbarungen enthalten – etwa ein Stimmrecht nach Miteigentumsanteilen statt nach Köpfen, längere Einberufungsfristen oder Beschränkungen, wer als Vertreter bevollmächtigt werden darf. Solche Vereinbarungen gehen dem Gesetz in der Regel vor.

Anspruch auf einen *zertifizierten Verwalter*

Jeder Eigentümer kann die Bestellung eines nach § 26a WEG zertifizierten Verwalters verlangen (§ 19 Abs. 2 Nr. 6). Ausnahme: Es bestehen weniger als neun Sondereigentumsrechte, ein Eigentümer ist selbst Verwalter und weniger als ein Drittel der Eigentümer verlangt einen zertifizierten Verwalter.

02 · EINBERUFUNGSBEFUGNIS

Wer darf die Versammlung *einberufen?*

Die wichtigste Weichenstellung: Eine Versammlung, die von einer nicht befugten Person einberufen wird, ist angreifbar. Beantworten Sie die folgenden Fragen der Reihe nach.

	JA	NEIN / WEIGERT SICH
1 · Ist ein Verwalter im Amt?	Der Verwalter beruft ein (§ 24 Abs. 1). Verlangen **mehr als ein Viertel** der Eigentümer die Versammlung in Textform unter Angabe von Zweck und Gründen, **muss** er einberufen (§ 24 Abs. 2). → Muster S. 10	Fehlt ein Verwalter oder verweigert er die Einberufung pflichtwidrig, geht es mit Frage 2 weiter (§ 24 Abs. 3).
2 · Gibt es einen Verwaltungsbeirat?	Der **Vorsitzende des Verwaltungsbeirats** oder sein Vertreter beruft die Versammlung ein (§ 24 Abs. 3).	Weiter mit Frage 3.
3 · Hat die Gemeinschaft einen Eigentümer zur Einberufung ermächtigt?	Der **durch Beschluss ermächtigte Eigentümer** beruft ein (§ 24 Abs. 3).	Es fehlt eine einberufungsbefugte Person. Die Lösungswege finden Sie auf der nächsten Seite.

Das *Viertel-Quorum* richtig zählen

Maßgeblich ist die Zahl der Eigentümer nach **Köpfen**, nicht nach Miteigentumsanteilen. Gehört eine Wohnung mehreren Personen gemeinsam, zählen sie zusammen als ein Kopf. Bei acht Eigentümern genügen also drei Unterschriften – „mehr als ein Viertel" bedeutet mehr als zwei.

Wann ist die Weigerung *pflichtwidrig?*

Bleibt der Verwalter auf ein ordnungsgemäßes Verlangen untätig oder lehnt er die Einberufung ab, handelt er pflichtwidrig. Setzen Sie im Verlangen eine angemessene Frist (z. B. zwei Wochen) für den Versand der Einladung. Verstreicht sie, können die in § 24 Abs. 3 WEG genannten Personen selbst einladen.

PRAXIS-TIPP

Soll der amtierende Verwalter abberufen werden, muss er auf ein Viertel-Verlangen hin auch eine Versammlung einberufen, deren Gegenstand seine eigene Abberufung ist.

02 · OHNE VERWALTER UND OHNE BEIRAT

Niemand ist befugt – *was nun?*

Ein einzelner Eigentümer hat kein eigenes Einberufungsrecht. Für Gemeinschaften ohne Verwalter und ohne Beirat bieten sich vier Wege an – von pragmatisch bis gerichtlich.

A

Ermächtigung per Umlaufbeschluss

Alle Eigentümer stimmen in Textform zu, dass ein bestimmter Eigentümer die Versammlung einberufen darf (§ 23 Abs. 3 i. V. m. § 24 Abs. 3). Der Vorteil: Einig sein muss man sich nur über die einladende Person – nicht schon über den künftigen Verwalter. Die eigentliche Wahl erfolgt dann mit einfacher Mehrheit in der Versammlung. Beschlusstext auf S. 8.

B

Vollversammlung aller Eigentümer

Erscheinen sämtliche Eigentümer (persönlich oder vertreten) und sind alle mit der Beschlussfassung einverstanden, ohne den Einberufungsmangel zu rügen, ist dieser unbeachtlich. Fehlt auch nur ein Eigentümer, greift dieser Weg nicht.

C

Gerichtliche Ermächtigung zur Einberufung

Jeder Eigentümer kann mit einer Beschlussersetzungsklage (§ 44 Abs. 1 S. 2) gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beantragen, dass das Gericht ihn oder einen anderen Eigentümer zur Einberufung ermächtigt. Zuständig ist ausschließlich das Amtsgericht, in dessen Bezirk die Wohnanlage liegt (§ 43 Abs. 2 Nr. 4). Eine vorherige Befassung der Eigentümer ist hierfür nach der Rechtsprechung grundsätzlich nicht erforderlich (LG Karlsruhe, Beschl. v. 12.09.2022 – 11 T 17/22).

D

Gerichtliche Bestellung eines Verwalters

Ebenfalls per Beschlussersetzungsklage kann das Gericht unmittelbar einen Verwalter bestellen, weil die Bestellung eines Verwalters zur ordnungsmäßigen Verwaltung gehört (§ 18 Abs. 2, § 19 Abs. 2 Nr. 6). Die Auswahl der Person liegt dann im Ermessen des Gerichts. In eilbedürftigen Fällen kommt eine einstweilige Verfügung in Betracht.

ACHTUNG: EINLADUNG „AUF EIGENE FAUST“

Lädt ein nicht befugter Eigentümer ein, sind die gefassten Beschlüsse nicht automatisch nichtig, aber **anfechtbar**. Sie bleiben gültig, bis ein Gericht sie rechtskräftig für ungültig erklärt (§ 23 Abs. 4). Die Anfechtungsklage muss binnen eines Monats nach Beschlussfassung erhoben und binnen zwei Monaten begründet werden (§ 45). Eine Verwalterwahl auf dieser Grundlage steht damit auf unsicherem Fundament.

EMPFEHLUNG

Für die gerichtlichen Wege C und D sollten Sie anwaltlichen Rat einholen. In den meisten kleinen Gemeinschaften führt Weg A am schnellsten zum Ziel.

03 · VORBEREITUNG

Gut vorbereitet ist *halb gewählt.*

Die meisten Anfechtungen einer Verwalterwahl scheitern nicht an der Abstimmung, sondern an der Vorbereitung. Drei Punkte verdienen besondere Sorgfalt.

1 · *Vergleichsangebote* rechtzeitig vorlegen

Bei der Neubestellung eines Verwalters müssen den Eigentümern nach der Rechtsprechung des BGH grundsätzlich Alternativangebote zur Verfügung stehen (BGH, Urt. v. 24.01.2020 – V ZR 110/19). Dabei gilt:

- Mindestens die **Namen der Bewerber** und die **Eckdaten ihrer Angebote** – Laufzeit, Vergütung und Vergütungsstruktur (Pauschale oder Einzelpositionen) – müssen allen Eigentümern **innerhalb der Einberufungsfrist** zugehen. Eine Vorlage erst in der Versammlung genügt nicht.
- Eine feste Mindestzahl nennt der BGH nicht. Empfehlenswert sind **mindestens drei Angebote**.
- Für den rechtzeitigen Versand ist verantwortlich, wer einlädt – also auch der Beiratsvorsitzende oder der ermächtigte Eigentümer.
- Bei der bloßen **Wiederbestellung** des amtierenden Verwalters sind Vergleichsangebote nicht zwingend erforderlich.

2 · Vollständige *Eigentümerliste*

Die Einladung muss **alle** Eigentümer erreichen – auch diejenigen, die voraussichtlich nicht kommen. Mögliche Quellen:

- Unterlagen der bisherigen Verwaltung, die zur Herausgabe verpflichtet ist
- Abrechnungen, Versammlungsprotokolle und Beschluss-Sammlung
- Grundbuchamt – Einsicht bei berechtigtem Interesse § 12 GBO

3 · Ort, Zeit und *Form*

- Raum in der Nähe der Wohnanlage, gut erreichbar und nicht öffentlich (z. B. Nebenraum einer Gaststätte, Gemeinderaum)
- Zumutbarer Termin: werktags ab etwa 18 Uhr oder tagsüber am Wochenende, nicht an Feiertagen
- Online-Teilnahme nur, wenn die Eigentümer dies bereits beschlossen haben § 23 Abs. 1 S. 2; eine rein virtuelle Versammlung setzt einen Beschluss mit drei Vierteln der abgegebenen Stimmen voraus § 23 Abs. 1a

WAS EIN VOLLSTÄNDIGES VERWALTERANGEBOT ENTHALTEN SOLLTE

Eckdaten	Zusatzleistungen	Qualifikation
Beginn, Laufzeit, Grundvergütung je Einheit und Monat, Umsatzsteuer-Ausweis	Sondervergütungen (z. B. weitere Versammlungen, Baubetreuung) transparent ausgewiesen	Zertifizierung nach § 26a WEG, Erlaubnis nach § 34c GewO, Vermögensschadenhaftpflicht

04 · DIE EINLADUNG

Die Einladung – *Pflichtinhalte.*

Mit der Einladung legen Sie fest, worüber die Versammlung wirksam beschließen kann. Beschlüsse sind nur gültig, wenn ihr Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet ist (§ 23 Abs. 2).

ANFORDERUNG	WAS KONKRET ZU BEACHTEN IST	GRUNDLAGE
Textform	Brief oder E-Mail genügt; eine eigenhändige Unterschrift ist nicht erforderlich. Der Einladende muss namentlich erkennbar sein.	§ 24 Abs. 4 S. 1 § 126b BGB
Frist	Mindestens drei Wochen zwischen Zugang der Einladung und Versammlung – Ausnahme nur bei besonderer Dringlichkeit. Postlaufzeiten einrechnen; Empfehlung: Versand vier Wochen vorher.	§ 24 Abs. 4 S. 2
Empfänger	Sämtliche Eigentümer, auch nicht stimmberechtigte. Bei mehreren Eigentümern einer Einheit an jeden von ihnen oder an einen gemeinsamen Zustellungsbevollmächtigten.	
Legitimation	Angeben, in welcher Eigenschaft eingeladen wird – z. B. „als Vorsitzender des Verwaltungsbeirats gemäß § 24 Abs. 3 WEG“ oder „als durch Beschluss vom … ermächtigter Wohnungseigentümer“.	§ 24 Abs. 3
Ort & Zeit	Genaue Anschrift, Raum, Datum und Uhrzeit.	
Tagesordnung	Jeder Beschlussgegenstand so konkret, dass jeder Eigentümer erkennt, worüber entschieden wird – z. B. „Bestellung eines Verwalters ab dem 01.01.2027 und Abschluss des Verwaltervertrags“. Formulierte Beschlussvorschläge sind ratsam.	§ 23 Abs. 2
Anlagen	Bewerberübersicht mit Namen und Eckdaten (Laufzeit, Vergütung, Vergütungsstruktur), möglichst die vollständigen Angebote, Vollmachtsformular.	BGH V ZR 110/19
Vollmacht	Hinweis, dass sich Eigentümer vertreten lassen können; die Vollmacht bedarf der Textform. Beschränkungen der Gemeinschaftsordnung beachten.	§ 25 Abs. 3

NACHWEIS SICHERN

Dokumentieren Sie Versand und Zugang: Versandliste mit Datum, bei Briefen Einwurf-Einschreiben oder persönliche Übergabe gegen Quittung, bei E-Mails die Sendebestätigung aufbewahren.

TYPISCHER FEHLER

Ein Tagesordnungspunkt „Verschiedenes“ trägt keine Beschlüsse. Über die Verwalterwahl kann nur entschieden werden, wenn sie ausdrücklich angekündigt ist.

05 · DURCHFÜHRUNG

Die Versammlung *leiten.*

Mit einem klaren Ablauf und sauberer Dokumentation wird die Wahl rechtssicher. Den Vorsitz führt der Verwalter, sofern die Versammlung nichts anderes beschließt (§ 24 Abs. 5) – ohne Verwalter bestimmt die Versammlung zu Beginn per Beschluss eine Versammlungsleitung.

1. **Eröffnung und Anwesenheit**
   Teilnehmerliste mit Einheit und Unterschrift führen, Vollmachten einsammeln und auf Textform prüfen. Ordnungsgemäße Einberufung feststellen. Eine Mindestbeteiligung ist nicht erforderlich.

2. **Versammlungsleitung und Protokoll**
   Wahl der Versammlungsleitung und der Protokollführung per Geschäftsordnungsbeschluss mit einfacher Mehrheit.

3. **Abstimmungsverfahren festlegen**
   Bei mehreren Bewerbern vorab per Geschäftsordnungsbeschluss die Reihenfolge bestimmen. Empfehlenswert: über jeden Bewerber einzeln mit Ja / Nein / Enthaltung abstimmen. Gewählt ist der erste Bewerber, der mehr Ja- als Nein-Stimmen erhält; die Abstimmung über die weiteren Bewerber entfällt dann.

4. **Abstimmen, auszählen, verkünden**
   Es entscheidet die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen; Enthaltungen zählen nicht mit (§ 25 Abs. 1). Jeder Eigentümer hat eine Stimme; Miteigentümer einer Einheit können ihr Stimmrecht nur einheitlich ausüben (§ 25 Abs. 2). Erst mit der **Verkündung des Ergebnisses** durch die Versammlungsleitung ist der Beschluss gefasst.

5. **Niederschrift**
   Unverzüglich ein Protokoll über die Beschlüsse anfertigen. Es unterschreiben die Versammlungsleitung und ein Eigentümer sowie – falls ein Beirat besteht – dessen Vorsitzender oder Vertreter (§ 24 Abs. 6).

6. **Beschluss-Sammlung**
   Die Beschlüsse sind in die Beschluss-Sammlung einzutragen. Fehlt ein Verwalter, führt sie die Versammlungsleitung, sofern die Eigentümer nichts anderes bestimmen (§ 24 Abs. 7, 8). Mit Amtsantritt übernimmt der neue Verwalter.

Tipp: *Unterschriften gleich beglaubigen lassen*

Muss der neue Verwalter seine Bestellung in öffentlich beglaubigter Form nachweisen – etwa gegenüber dem Grundbuchamt bei der Veräußerungszustimmung –, genügt die Niederschrift über den Bestellungsbeschluss mit öffentlich beglaubigten Unterschriften der in § 24 Abs. 6 WEG genannten Personen (§ 26 Abs. 4). Vereinbaren Sie den Notartermin am besten direkt im Anschluss an die Versammlung.

06 · BESCHLUSSTEXTE

Formulierungen für *die Tagesordnung.*

Bestimmte Beschlüsse vermeiden Auslegungsstreit. Passen Sie die *markierten Stellen* an Ihre Gemeinschaft an.

GESCHÄFTSORDNUNG · VERSAMMLUNGSLEITUNG

Die Wohnungseigentümer bestimmen *Vorname Name* zur Versammlungsleitung und *Vorname Name* zur Protokollführung.

BESTELLUNG DES VERWALTERS

Die Wohnungseigentümer beschließen, *Firma, Inhaber/Geschäftsführer, Anschrift* mit Wirkung ab dem *TT.MM.JJJJ* für die Dauer von *x* Jahren, also bis zum *TT.MM.JJJJ*, zum Verwalter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer *Straße, PLZ Ort* zu bestellen.

Höchstdauer fünf Jahre; bei der ersten Bestellung nach Begründung des Wohnungseigentums höchstens drei Jahre **§ 26 Abs. 2**.

VERWALTERVERTRAG & UNTERZEICHNUNG

Die Wohnungseigentümer beschließen den Abschluss des Verwaltervertrags mit *Firma* auf Grundlage des Angebots vom *TT.MM.JJJJ*, mit einer Laufzeit entsprechend der Bestellung und einer Grundvergütung von *… €* je Einheit und Monat *inkl./zzgl. USt*. *Vorname Name* wird ermächtigt, den Verwaltervertrag namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu unterzeichnen.

Gegenüber dem Verwalter vertritt der Beiratsvorsitzende oder ein durch Beschluss ermächtigter Eigentümer die Gemeinschaft **§ 9b Abs. 2**.

OPTIONAL · ABBERUFUNG DES BISHERIGEN VERWALTERS

Die Wohnungseigentümer beschließen, *bisheriger Verwalter* mit Wirkung zum *TT.MM.JJJJ / sofort* als Verwalter abzuberufen. *Vorname Name* wird ermächtigt, den Verwaltervertrag namens der Gemeinschaft zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu kündigen.

Die Abberufung ist jederzeit ohne wichtigen Grund möglich; der Verwaltervertrag endet spätestens sechs Monate danach **§ 26 Abs. 3**.

OPTIONAL · ERMÄCHTIGUNG ZUR EINBERUFUNG (Z. B. IM UMLAUFVERFAHREN)

Die Wohnungseigentümer ermächtigen *Vorname Name*, Eigentümer der Einheit Nr. *…*, gemäß § 24 Abs. 3 WEG eine Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, insbesondere zur Beschlussfassung über die Bestellung eines Verwalters.

OPTIONAL · KOSTEN DER EINBERUFUNG

Die nachgewiesenen Kosten der Einberufung und Durchführung dieser Versammlung (Porto, Raummiete) werden *Vorname Name* aus dem Gemeinschaftsvermögen erstattet.

07 · UMLAUFBESCHLUSS

Beschließen ohne *Versammlung.*

Ein Beschluss ohne Versammlung ist gültig, wenn **alle** Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären (§ 23 Abs. 3 S. 1). Das ist schnell und kostengünstig – aber nur bei völliger Einigkeit.

So läuft das *Umlaufverfahren*

1. **Beschlussantrag formulieren**
   Ein konkreter, aus sich heraus verständlicher Text – z. B. die Bestellung samt Vertragseckdaten (S. 8).

2. **An alle Eigentümer versenden**
   Mit Angebot(en), Antwortformular und einer Rücklauffrist von zwei bis drei Wochen.

3. **Zustimmungen sammeln**
   Textform genügt – Brief, E-Mail oder unterschriebener Scan. Jede Erklärung aufbewahren.

4. **Ergebnis feststellen und mitteilen**
   Der Beschluss entsteht erst, wenn das Ergebnis festgestellt und allen Eigentümern mitgeteilt wird.

5. **Beschluss-Sammlung**
   Den Beschluss mit Datum der Mitteilung eintragen (§ 24 Abs. 7).

Stärken und *Grenzen*

VORTEILE	NACHTEILE
Kein Termin, kein Raum, keine Einberufungsfrist	Schweigen gilt nicht als Zustimmung
Auch ohne einberufungsbefugte Person möglich	Eine Nein-Stimme oder fehlende Antwort genügt zum Scheitern
Ideal für kleine Gemeinschaften	Keine gemeinsame Aussprache über die Bewerber

MEHRHEITSUMLAUF?

Die Eigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt (§ 23 Abs. 3 S. 2). Dieser Beschluss muss aber zuvor gefasst worden sein – in der Regel in einer Versammlung. Für die erste Verwalterwahl einer verwalterlosen Gemeinschaft hilft er daher meist nicht weiter.

UNSERE EMPFEHLUNG

Nutzen Sie den Umlaufbeschluss gezielt für den **kleinsten gemeinsamen Nenner**: die Ermächtigung eines Eigentümers zur Einberufung. Die Wahl zwischen mehreren Bewerbern treffen Sie dann mit einfacher Mehrheit in der Versammlung.

08 · MUSTER 1

Verlangen auf *Einberufung.*

Für Gemeinschaften mit amtierendem Verwalter: Mehr als ein Viertel der Eigentümer verlangt die Einberufung einer Versammlung (§ 24 Abs. 2).

MUSTER

An: *Name und Anschrift des Verwalters*

Verlangen auf Einberufung einer Versammlung der Wohnungseigentümer gemäß § 24 Abs. 2 WEG
Gemeinschaft der Wohnungseigentümer *Straße, PLZ Ort*

Sehr geehrte Damen und Herren,

die unterzeichnenden Wohnungseigentümer – zusammen mehr als ein Viertel aller Wohnungseigentümer – verlangen hiermit die Einberufung einer Versammlung der Wohnungseigentümer.

Zweck: Beschlussfassung über *die Abberufung des bisherigen Verwalters / die Bestellung eines Verwalters ab dem TT.MM.JJJJ und den Abschluss des Verwaltervertrags*.

Gründe: *z. B. Ablauf der Bestellungszeit am …, Amtsniederlegung, fehlende Erreichbarkeit, wiederholte Pflichtverletzungen*.

Wir bitten, die Einladung unverzüglich, spätestens bis zum *TT.MM.JJJJ*, zu versenden und ihr die Angebote der Bewerber *Bewerber A, B, C* beizufügen. Nach fruchtlosem Fristablauf gehen wir von einer Weigerung aus; die Einberufung erfolgt dann gemäß § 24 Abs. 3 WEG.

Mit freundlichen Grüßen

NR.	NAME	EINHEIT	DATUM	UNTERSCHRIFT / NAME
1				
2				
3				
4				
5				
6				

Textform genügt: Das Verlangen kann auch per E-Mail gestellt werden, wenn die verlangenden Eigentümer erkennbar sind. Zählen Sie nach Köpfen – eine Wohnung im gemeinsamen Eigentum mehrerer Personen zählt einmal.

08 · MUSTER 2

Einladung zur *Versammlung.*

Für die Einberufung durch den Beiratsvorsitzenden oder einen ermächtigten Eigentümer.

MUSTER

Einladung zur außerordentlichen Versammlung der Wohnungseigentümer
Gemeinschaft der Wohnungseigentümer *Straße, PLZ Ort*

Sehr geehrte Miteigentümerinnen und Miteigentümer,

als *Vorsitzende/r des Verwaltungsbeirats / durch Beschluss vom TT.MM.JJJJ ermächtigte/r Wohnungseigentümer/in* lade ich Sie gemäß § 24 Abs. 3 WEG zur Versammlung der Wohnungseigentümer ein:

DATUM & UHRZEIT	ORT
TT.MM.JJJJ, 18:30 Uhr	*Raum, Straße, PLZ Ort*

Tagesordnung

TOP 1 · Eröffnung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung

TOP 2 · Beschlussfassung über die Versammlungsleitung und die Protokollführung

TOP 3 · Beschlussfassung über das Abstimmungsverfahren bei mehreren Bewerbern

TOP 4 · Beschlussfassung über die Bestellung eines Verwalters ab dem *TT.MM.JJJJ* für *x* Jahre. Zur Wahl stehen: *Bewerber A, Bewerber B, Bewerber C*

TOP 5 · Beschlussfassung über den Abschluss des Verwaltervertrags mit dem gewählten Bewerber und die Ermächtigung zur Unterzeichnung gemäß § 9b Abs. 2 WEG

TOP 6 · *optional: Erstattung der Einberufungskosten*

Die Beschlussvorschläge sowie eine Übersicht der Bewerber mit Laufzeit, Vergütung und Vergütungsstruktur und deren vollständige Angebote liegen dieser Einladung bei. Sie können sich in der Versammlung vertreten lassen; die Vollmacht bedarf der Textform (§ 25 Abs. 3 WEG). Ein Vollmachtsformular ist beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen

ORT, DATUM	NAME, FUNKTION

Anlagen: Bewerberübersicht · Angebote · Beschlussvorschläge · Vollmachtsformular

08 · MUSTER 3 & 4

Vollmacht und *Umlaufbeschluss.*

MUSTER 3 · VOLLMACHT

Vollmacht zur Versammlung der Wohnungseigentümer am *TT.MM.JJJJ*
Gemeinschaft der Wohnungseigentümer *Straße, PLZ Ort*

VOLLMACHTGEBER/IN (NAME) _____ EINHEIT NR. _____

BEVOLLMÄCHTIGTE/R (NAME, ANSCHRIFT) _____

Ich bevollmächtige die vorgenannte Person, mich in der Versammlung zu vertreten und mein Stimmrecht auszuüben, und zwar

☐ nach freiem Ermessen ☐ nach folgender Weisung zu TOP 4:

Bewerber *A* ☐ Ja ☐ Nein ☐ Enthaltung

Bewerber *B* ☐ Ja ☐ Nein ☐ Enthaltung

ORT, DATUM _____ UNTERSCHRIFT / NAME _____

Empfehlung: Bevollmächtigen Sie keinen Verwalterbewerber – das vermeidet Interessenkonflikte.

MUSTER 4 · UMLAUFBESCHLUSS

Stimmabgabe im schriftlichen Umlaufverfahren gemäß § 23 Abs. 3 WEG
Gemeinschaft der Wohnungseigentümer *Straße, PLZ Ort* · Rücklauf bis *TT.MM.JJJJ* an *Name, Anschrift/E-Mail*

BESCHLUSSANTRAG
Wortlaut des Beschlusses, z. B. Ermächtigung zur Einberufung oder Bestellung des Verwalters (S. 8)

WOHNUNGSEIGENTÜMER/IN (NAME) _____ EINHEIT NR. _____

☐ Ich stimme dem Beschlussantrag zu. ☐ Ich stimme dem Beschlussantrag nicht zu.

ORT, DATUM _____ UNTERSCHRIFT / NAME _____

Feststellung des Ergebnisses (durch die/den Initiator/in)

Eigentümer insgesamt: _____ Zustimmungen: _____ ☐ Beschluss zustande gekommen ☐ nicht zustande gekommen
Mitteilung an alle Eigentümer am: _____

08 · ZEITPLAN & CHECKLISTE

Von der Idee bis zur *Bestandskraft.*

ZEITPLAN

8–6 Wochen vorher
Ausgangslage klären
Gemeinschaftsordnung prüfen, Einberufungsbefugnis klären, Eigentümerliste zusammenstellen.

6–4 Wochen vorher
Angebote einholen
Mindestens drei Verwalterangebote anfragen, Raum reservieren.

4 Wochen vorher
Einladung versenden
Mit Tagesordnung, Bewerberübersicht, Angeboten und Vollmachtsformular. Zugang spätestens drei Wochen vorher.

Versammlung
Wählen und verkünden
Leitung bestimmen, abstimmen, Ergebnis verkünden.

unverzüglich
Dokumentieren
Niederschrift unterzeichnen, Beschluss-Sammlung führen, Protokoll an alle Eigentümer.

danach
Übergang organisieren
Verwaltervertrag unterzeichnen, Unterschriften beglaubigen lassen, Unterlagen- und Kontenübergabe vom Vorverwalter.

+ 1 Monat
Anfechtungsfrist läuft ab
Ohne Klage wird der Beschluss bestandskräftig (§ 45).

CHECKLISTE

- [ ] Gemeinschaftsordnung auf Stimmrecht, Fristen und Vertretung geprüft
- [ ] Einberufungsbefugnis eindeutig geklärt (S. 3–4)
- [ ] Eigentümerliste vollständig, Anschriften aktuell
- [ ] Mindestens drei Angebote mit Laufzeit, Vergütung und Vergütungsstruktur
- [ ] Zertifizierung der Bewerber nach § 26a WEG geprüft
- [ ] Tagesordnung mit konkreten Beschlussgegenständen
- [ ] Einladung in Textform mit Legitimation des Einladenden
- [ ] Zugang mindestens drei Wochen vor der Versammlung
- [ ] Versand und Zugang dokumentiert
- [ ] Teilnehmerliste und Vollmachten geprüft
- [ ] Abstimmungsverfahren vorab beschlossen
- [ ] Ergebnis verkündet und protokolliert
- [ ] Niederschrift unterzeichnet (§ 24 Abs. 6 WEG)
- [ ] Beschluss-Sammlung angelegt bzw. fortgeführt
- [ ] Verwaltervertrag durch Ermächtigten unterzeichnet
- [ ] Unterschriften der Niederschrift beglaubigt

WIR UNTERSTÜTZEN SIE

Sie suchen eine *neue Verwaltung?*

Lander Immobilienservice ist auf kleine Eigentümergemeinschaften spezialisiert – inhabergeführt, persönlich erreichbar und digital organisiert.

IHR ANGEBOT

Ein vollständiges Angebot mit allen Eckdaten, die Ihre Einladung braucht – Laufzeit, Vergütung, Leistungsumfang. Transparent und ohne versteckte Positionen.

IHRE VERSAMMLUNG

Wir stellen uns persönlich in Ihrer Versammlung vor und beantworten die Fragen der Eigentümer.

IHR WECHSEL

Wir koordinieren die Übergabe von Unterlagen, Konten und laufenden Verträgen mit der Vorverwaltung.

ZERTIFIZIERT
Verwalter nach § 26a WEG

RÜCKMELDUNG
innerhalb von 24 Stunden

SCHWERPUNKT
kleine WEGs ab 3 Einheiten

Unverbindlich *anfragen.*

TELEFON
06131 · 30 46 803

E-MAIL
info@lander-immobilien.de

WEB
lander.immobilien

Hinweis: Dieser Leitfaden dient der allgemeinen Information über die gesetzlichen Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes (Stand: Oktober 2026) und ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall. Abweichende Vereinbarungen in Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung sowie die weitere Entwicklung der Rechtsprechung sind zu beachten. Für die Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Gewähr übernommen. In streitigen Fällen und bei gerichtlichen Verfahren empfehlen wir die Beratung durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt.