

Thementag Verwalter - IVD - 13./14.11.2025

„Überzeugend auftreten in der Eigentümerversammlung“

Cornelia Hopf-Lonzen
Cornelia Hopf Immobilien GmbH&Co.KG aus Erfurt

2. Gesetzliche Voraussetzung:

§ 23 WEG und die jeweiligen Gemeinschaftsordnungen der GdWE

(1) Angelegenheiten, über die nach dem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können.

3. klassisches Vorbereiten einer ETV:

- Grundgerüst der Sowieso-Beschlüsse abarbeiten
- klare und bestimmte Beschlussvorschläge formulieren
- Aufgabenstellungen der letzten Versammlung prüfen - dazu am besten nach jeder ETV eine to-do-Liste erarbeiten
- Anträge auf Umsetzbarkeit und Beschlusskompetenz prüfen
- was soll zusätzlich auf die Agenda? „Tu Gutes und sprich darüber“ - Bericht der Beschlussumsetzungen?
- Fakten, Zahlen, Vergleiche - grafisch und anschaulich präsentieren.

4. individuelles Vorbereiten einer ETV:

- trifft die GdWE sich präsent, hybrid oder online?
- welche Abstimmung gilt - habe ich Untergemeinschaften?
- welche Regeln bezüglich der Bevollmächtigung bei Nichtteilnahme gelten?
- wie ist die GdWE aufgestellt - was interessiert die Eigentümer? Muss ich zwischen Eigennutzern und Kapitalanlegern unterscheiden?
- stehen Beschlüsse an, die eine bestimmte Mehrheit erfordern? Muss ich im Vorfeld Meinungsbilder einfangen?

4. individuelles Vorbereiten einer ETV:

- wie verkaufe ich den Eigentümern eine wichtige Maßnahme - biete ich verschiedene Lösungsansätze für die Umsetzung? Habe ich alle erforderlichen Angebote vorliegen?
- wie baue ich die Tagesordnung auf? Nehme ich schwierige Themen an den Anfang?
- habe ich Querulanten in der Gemeinschaft, die mir jedes Jahr die Versammlung kippen wollen?

5. konkretes Vorbereiten einer ETV:

- Belegprüfung - wie führe ich die durch? Bin ich schon digital? oder treffe ich Rechnungsprüfer und Beirat vorab zum Gespräch?
- Tagesordnung unbedingt vorab zum Beirat, um den Beirat nach § 29 WEG in der Ausübung seiner Funktion zu unterstützen.
- „gemeinsam Sache mit dem Beirat“ garantiert zu 95 % eine erfolgreiche Eigentümerversammlung!
- Achtung: lassen Sie sich nicht zum Spielball des Beirates machen.

6. Versand der Unterlagen

- habe ich meine Eigentümer schon so weit, dass ich in Textform einladen kann?
- wo gut ist mein Software, die ich nutze? Unterstützt sie mich bei der Einladung und bei der Durchführung?
- biete ich die Unterlagen zusätzlich zum Download an?
- oder verbrenne ich hier die meiste Arbeitszeit meine Mitarbeiter und somit wertvolle Ressourcen und vor allem unnötig Geld?

7. Anträge nach Versand der Einladung:

- lehne ich die auf Grund der verspäteten Einreichung ab?
- mache ich mir schon vor Beginn der ETV bereits Feinde oder finde ich Kompromisse?
- kann mir der Beirat helfen?

8. Durchführung der ETV:

8.1. Einlass:

- achten Sie auf Körpersprache und Platzwahl der präsent anwesenden Eigentümer.
- wer setzt sich mit wem zusammen?
- Teilnahme von Nichteigentümern - wie gehen Sie damit um?
- Prüfung der Vertretungsvollmachten.

8. Durchführung der ETV:

8.2. Start in die Tagesordnung:

- der Versammlungsleiter muss vorbereitet sein - unterschätzen Sie das nicht!
- beginnen Sie mit allgemeinen Informationen, um die Stimmung zu testen und alle gedanklich ankommen zu lassen:
 - Eigentumswechsel
 - Beschlussumsetzungen
 - vielleicht sogar auf ein Jubiläum eines Eigentümers verweisen...
- sorgen Sie dafür, dass Sowieso-Beschlüsse knapp und zügig abgearbeitet werden
- platzieren Sie Beschlüsse mit hoher Diskussionsgarantie geschickt
- holen Sie sich Fachleute in die Versammlung, wenn es um Themen geht, die außerhalb Ihrer Kernkompetenz liegen

8. Durchführung der ETV:

8.3. kritische Situationen:

- bleiben Sie ruhig, aber bestimmt - Sie sind Herr des Verfahrens.
- erteilen Sie Rederecht mit Zeitvorgabe, um Alleinunterhalten keine Bühne zu geben
- versuchen Sie, Persönliches von Fakten zu trennen
- kommen Sie immer wieder zum Kern der Diskussion zurück
- bereiten Sie sich auf Fragen vor - lassen Sie sich nicht aus der Reserve locken
- nehmen Sie die Redebeiträge ernst, reden Sie nicht dazwischen - unterbrechen Sie nur, wenn es nötig wird.
- treten Sie als Streitschlichter auf!

8. Durchführung der ETV:

8.4. Tipps:

- bauliche Maßnahmen durch klare Faktenlage vorbereiten, im Vorfeld Alternativen prüfen und Machbarkeiten erläutern (Fakten _ Nutzen _ Risiken) und arbeiten Sie mit einer Fotodokumentation.
- Finanzierungsmodelle erarbeiten
- Zahlen greifbar machen - Kosten pro Einheit/Monat, Amortisation, Alternativen und mögliche Folgekosten beim Nichtstun.
- Zeitfenster darlegen - individuelle Absprachen treffen, Kontaktpersonen festlegen

8. Durchführung der ETV:

8.4. Tipps:

- lassen Sie die Eigentümer zu Wort kommen, die mit Ihnen die Maßnahmen vor besprochen haben - das schafft Vertrauen
- seien Sie kreativ und finden Sie Kompromisse (Bauabschnitte festlegen, Dringlichkeiten berücksichtigen)
- fassen Sie die Beschlüsse bestimmt, präzise und inhaltlich genau
- fassen Sie Teilbeschlüsse, falls Sie mit einer Anfechtung rechnen müssen
- nutzen Sie das Mittel des Umlaufbeschlusses, wenn es nur noch um Feinheiten geht und die Maßnahme als solche fest steht.

8. Durchführung der ETV:

8.5. Themen mit garantiertem Spannungspotenzial:

- Sonderumlage: transparenter Verwendungszweck, Ratenoption, Vergleich zu Kreditkosten und Kombination mit Kreditvarianten
- Instandsetzung und Instandhaltung: Schadensrisiko, Haftungs-/Wertentwicklungsaspekt, Fördermöglichkeiten, Lebenszykluskosten.
- Hausgeld: Leistungsumfang, Inflations-/Energieeffekte, Benchmarks vergleichbarer Anlagen.
- Erhaltungsrücklage: Kompromiss zwischen Reparaturstau, Interessenlage der Eigentümer, Lebensdauer des Gebäudes, Willen der Gemeinschaft

9. Nachbereitung ETV:

- umgehend Protokoll schreiben - nutzen Sie Software, die die Protokolle bei guter Vorbereitung der Tagesordnung (Ausformulieren der Beschlüsse) direkt erstellt.
- to-do-nach ETV - Aufgaben und Prioritäten bei der Umsetzung festlegen
- nach der ETV ist vor der ETV - schaffen Sie sich den Prozess der Vorbereitung der ETV gleich nach der ETV

10. Fazit:

Die Eigentümerversammlung gibt Ihnen bei guter Vorbereitung und Durchführung die Möglichkeit, andere Menschen zu ihrem Glück zu zwingen.

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!