

»» WEG-Recht«« von Massimo Füllbeck [535]

Form der Einladung zur Eigentümerversammlung

Zur Eigentümerversammlung sind sämtliche Wohnungseigentümer zu laden, sofern dies nicht ausnahmsweise unmöglich ist.

Eine digitale Ladung ist zulässig, jedoch nur, wenn der Eigentümer diesen Kommunikationsweg eröffnet hat.

Fehlt es daran, muss der Verwalter auf andere zumutbare Wege (insb. Post) zurückgreifen.

Werden nicht alle Eigentümer geladen, sind die gefassten Beschlüsse regelmäßig ungültig.

AG Charlottenburg, Urteil vom 20.02.2026 – 73 C 143/25

Der Fall:

Die Kläger sind Mitglieder einer großen Wohnungseigentümergeinschaft (über 550 Einheiten).

Die Verwalterin lud zu einer Eigentümerversammlung ausschließlich über ein Online-Portal ein. Nur Eigentümer mit Account bzw. hinterlegter E-Mail-Adresse erhielten die Einladung. Etwa 100 Eigentümer ohne Account wurden nicht geladen, obwohl deren Postanschrift bekannt war.

In der Versammlung wurden u. a. beschlossen:

TOP 8: Wahl eines Beirats
TOP 13: Erhaltung Fenster

Die Kläger fechten diese Beschlüsse an, insbesondere wegen der unterbliebenen Ladung zahlreicher Eigentümer.

Das Problem:

Zentral ist die Frage, ob eine Einladung

zur Eigentümerversammlung ausschließlich über ein digitales Verwalterportal zulässig ist. Dabei geht es um das Spannungsverhältnis zwischen:

- Digitalisierung und Effizienz der Verwaltung und
- dem Teilnahme- und Mitwirkungsrecht aller Eigentümer als Kernbestandteil der Mitgliedschaft.

Zu klären ist insbesondere:
Reicht ein digitales Einladungssystem aus?

Welche Pflichten treffen den Verwalter gegenüber nicht digital angebondenen Eigentümern?

Die Entscheidung:

Das Gericht erklärt die angefochtenen Beschlüsse für ungültig.

1. Pflicht zur vollständigen Ladung
 - Der Verwalter ist verpflichtet, alle Eigentümer zu laden (§ 24 WEG).
 - Dies ist ein zentrales Mitgliedschaftsrecht.
2. Grenzen digitaler Kommunikation
 - Die Einladung in Textform kann auch digital erfolgen.
 - Voraussetzung: Der Eigentümer hat diesen Kommunikationsweg eröffnet (z. B. durch E-Mail oder Portal-Account).
3. Pflicht zu alternativen Kommunikationswegen
 - Liegt keine digitale Erreichbarkeit vor, muss der Verwalter die Einladung auf anderem Wege (insb. postalisch) übermitteln.
 - Dies gilt selbst dann, wenn der Eigentümer gegen interne Verpflichtungen (z. B. zur Hinterlegung einer E-Mail-Adresse) verstoßen hat.

4. Rechtsfolge: Ungültigkeit der Beschlüsse

- Die Nichtladung einzelner Eigentümer stellt einen schwerwiegenden Verfahrensfehler dar.
- Es genügt, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich die fehlende Teilnahme auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt hat.
- Daher sind die Beschlüsse insgesamt für ungültig zu erklären.

Praxis-Tipp:

Digitale Systeme können die Kommunikation erleichtern, ersetzen aber nicht die Pflicht zur vollständigen und rechtssicheren Ladung aller Eigentümer, wenn die Zustimmung der betroffenen Sondereigentümer vorliegt. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ