**Informationsblatt für die neuen Regeln für diese und**

**zukünftige Versammlungen**

Das Wohnungseigentumsgesetz wurde mit Wirkung zum 01.Dezember 2020 völlig unabhängig von den Erschwernissen aufgrund der Pandemie erheblich reformiert.

Daher gelten für diese und alle kommenden Eigentümerversammlungen folgende Neuerungen:

* Ladungsfrist beträgt im Regelfall drei Wochen.
* Jede Eigentümerversammlung ist automatisch beschlussfähig, unabhängig davon, wie viele Wohnungseigentümer anwesend oder vertreten sind. Theoretisch genügt, dass ein stimmberechtigter Eigentümer vertreten ist.
* Die Vollmacht für die Versammlung kann in sogenannter Textform erteilt werden. Es bedarf keines Schriftstücks mit Originalunterschrift, sondern Mail/FAX genügt.

Darüber hinaus wurden zwei neue Gestaltungsmittel geschaffen:

* Durch Mehrheitsbeschluss kann gestattet werden, dass Wohnungseigentümer mittels Telekommunikation (online) an Eigentümerversammlungen teilnehmen können.
* Einzelne Tagesordnungspunkte können in der Weise vertagt werden, dass über diese im Wege eines Umlaufbeschlusses mit einfacher Mehrheit (mehr Ja- als Nein-Stimmen) beschlossen wird, während sonst schriftliche Umlaufbeschlüsse weiterhin der Zustimmung aller Eigentümer bedürfen.

Für folgende Beschlussinhalte wurden Neuerungen geschaffen:

* Nicht nur Erhaltungsmaßnahmen (Instandhaltung), sondern auch bauliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Grundstück und Gebäude können fortan mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Die Minderheit kann sich dagegen nur wenden, falls die Maßnahme eine grundlegende Umgestaltung der Anlage mit sich bringt oder einzelne Eigentümer unbillig beeinträchtigt werden. Besonders Privilegierungen gelten für bauliche Veränderungen, die der E-Mobilität, dem Einbruchsschutz, der Barrierefreiheit oder dem Glasfaserausbau dienen. Die Genehmigung solcher Maßnahmen können einzelne Eigentümer beanspruchen.
* Eine im Schwerpunkt formale Neuerung betrifft die Beschlussfassung über Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung. Es werden nicht mehr Gesamtabrechnung und Gesamtwirtschaftsplan beschlossen, sondern nur noch die Zahlbeträge, die Sie als Eigentümer aus Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung treffen. Um einen Überblick über das Vermögen der Gemeinschaft zu erhalten, erstatten Ihnen die Verwaltung einmal im Jahr einen Vermögensbericht (Entwicklung Bankkonten, Abstimmung Vermögen) auf den Schluss des Wirtschaftsjahres.