



Beschlussverkündung und Beschlussammlung

Oliver Elzer, Dr., Richter am Kammergericht





Warum u.a. mit Thema beschäftigen?

- Haftung aus Vertrag (§§ 280 ff. BGB)
- Haftung aus Amtswalterverhältnis (§§ 280 ff. BGB)
- Haftung im Prozess (§ 49 Abs. 2 WEG)
- Abberufung



1.

Beschluss und Verkündung



BGH

v. 23. 8. 2001 - V ZB 10/01, NJW 2001, 3339

- Der Feststellung und Bekanntgabe des Beschlussergebnisses durch den Vorsitzenden der Wohnungseigentümerversammlung kommt
 - grundsätzlich konstitutive Bedeutung zu.
 - Es handelt sich im Regelfall um eine Voraussetzung für das rechtswirksame Zustandekommen eines Eigentümerbeschlusses.
- § 24 Abs. 6 WEG: Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ...
- § 24 Abs. 7 WEG: Die Beschluss-Sammlung enthält nur den Wortlaut der in der Versammlung der Wohnungseigentümer verkündeten Beschlüsse.



Wie „entsteht“ eigentlich ein Beschluss?

Neu-Wohnungseigentümer W fragt Verwalter V, wie in der Anlage die Alltagsfragen geregelt werden. V lächelt W an und gibt zum Besten: „Das ist ganz einfach. Was gilt, das bestimme immer ich!“

W ist traurig. Er dachte, er könne auch etwas bestimmen. Er erwidert: „Ich dachte, die Wohnungseigentümer bestimmen ihre Angelegenheiten. Ich dachte, wir könnten irgendwie beschließen“. W lächelt wieder: „Ja! Aber ich bestimme darüber, was beschlossen wird und welchen Inhalt Beschlüsse haben“.

Neu-Wohnungseigentümer W will das nicht glauben. Wer hat Recht?



Was ist ein Beschluss?

- Ein Beschluss ist die rechtsverbindliche Form einer regelmäßig bloß mehrheitlichen Willensbildung mehrerer und damit die rechtliche Fassung eines einheitlichen Willens aus den Einzelwillen der Abstimmenden.
- Diese Möglichkeit, eine rechtliche Angelegenheit nicht nur vertraglich zu regeln, sondern durch einen Beschluss zu bestimmen, ist keine Besonderheit des Wohnungseigentumsgesetzes.
- Die Möglichkeit einer jedenfalls inneren Willensbildung durch Beschluss ist im deutschen Recht weit verbreitet



Wann darf ich beschließen?

- Die Wohnungseigentümer dürfen durch Beschluss handeln, wenn
 - ihnen das Gesetz oder
 - eine Vereinbarung (Öffnungsklausel) eine Kompetenz geben, ihre Angelegenheiten durch Beschluss zu regeln.
- Ohne Ermächtigung ist ein Beschluss
 - anfechtbar, wenn er nur gegen das Gesetz oder eine Vereinbarung verstößt,
 - anfechtbar, wenn er nicht ordnungsmäßig ist (§§ 15 Abs. 2, 21 Abs. 3, 22 Abs. 1 WEG) und
 - nichtig, wenn er das Gesetz oder eine Vereinbarung ändern will.



Beschlusskompetenzen

Vorschrift des WEG	Gegenstand
§ 12 Abs. 4 S. 1	Veräußerungsbeschränkungen
§ 15 Abs. 2	Gebrauch des Gemeinschafts- und des Sonder-eigen-tums
§ 16 Abs. 3	Kostenverteilungsschlüssel
§ 16 Abs. 4 S. 1	Kosten
§ 18 Abs. 3 S. 1	Entziehung des Wohnungseigentums
§ 21 Abs. 3	ordnungsmäßige Verwaltung des Gemeinschaftseigentums nach § 21 Abs. 3 bis Abs. 5 WEG
§ 21 Abs. 7	Verwaltungskostenbeschlüsse
§ 22 Abs. 1 S. 1	Bauliche Veränderungen und Aufwendungen
§ 22 Abs. 2 S. 1	Modernisierungsmaßnahmen
§ 24 Abs. 5	Vorsitz in der Eigentümerversammlung
§ 24 Abs. 8 S. 2	Führer der Beschluss-Sammlung
§ 26 Abs. 1 S. 1	Bestellung und Abberufung des Verwalters
§ 27 Abs. 2 Nr. 3	Geltendmachung von Ansprüchen durch den Verwalter
§ 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7	Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse des Verwalters
§ 27 Abs. 3 S. 3	Vertretung des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft
§ 28 Abs. 4	Rechnungslegung des Verwalters
§ 28 Abs. 5	Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung
§ 29 Abs. 1 S. 1	Bestellung eines Verwaltungsbeirats
§ 45 Abs. 2 S. 1	Bestellung eines Ersatzzustellungsvertreters



»Nichtbeschluss«

- wenn es noch keine Gemeinschaft gibt = Entscheidungen des Alleineigentümers vorliegen
- wenn die Wohnungseigentümer über einen Punkt gesprochen, aber keine Entscheidung dazu getroffen haben
- wenn einem schriftlichen Beschluss nicht alle Stimmberechtigten zugestimmt haben
- wenn eine Abstimmung stattfindet, nachdem die Eigentümerversammlung bereits beendet ist
- wenn eine nicht einmal potenziell befugte Person eine Zusammenkunft einberufen hat



Regelungen zur Geschäftsordnung

- Regelungen für eine Versammlung
 - Gegenstände
 - Feststellung und Verkündung?
 - Beschluss-Sammlung?
 - Anfechtbarkeit?
 - Fehlerverkörperung
 - Wiederholungsgefahr
- Regelungen für jede Versammlung
 - Feststellung und Verkündung?
 - Beschluss-Sammlung?
 - Anfechtbarkeit?

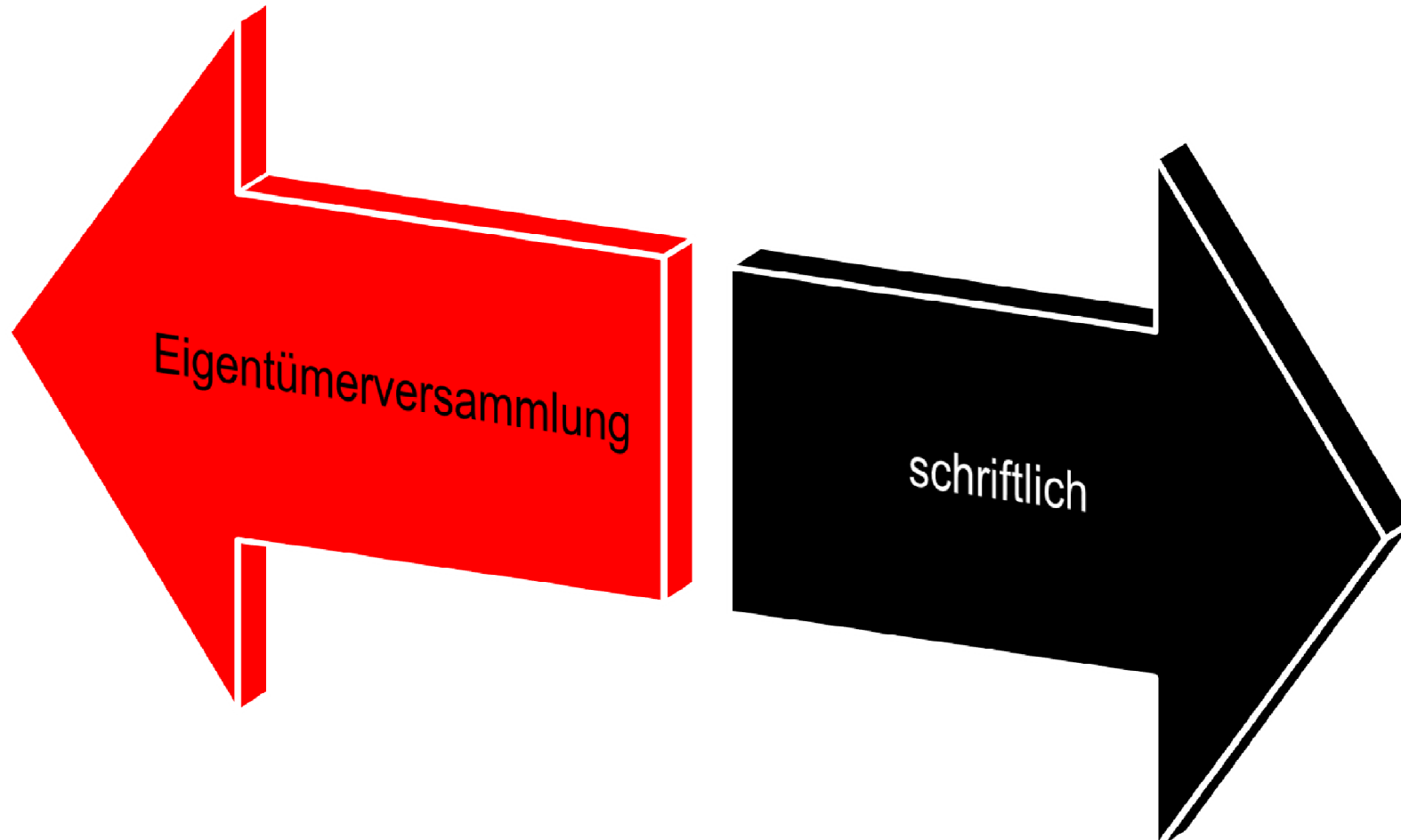


Entstehungsvoraussetzungen und Unwirksamkeitsgründe

- Entstehungsvoraussetzungen eines Beschlusses
 - müssen vorliegen, damit ein Beschluss entsteht, z.B. Eigentümerversammlung
- Unwirksamkeitsgründe eines Beschlusses
 - stehen der Ordnungsmäßigkeit eines Beschlusses entgegen und bemakeln einen (bereits entstandenen) Beschluss



Wo kann ein Beschluss entstehen?





Wie entsteht ein Beschluss in der Versammlung?

- Eigentümerversammlung
 - einberufen von einer potenziell berechtigten Person
- Beschlussantrag
 - formulierter Beschlusstext, auf den sich Abstimmung beziehen soll
- Abstimmung der Stimmberechtigten, meist der Wohnungseigentümer
- Mehrheit für Beschlussantrag
 - positive Mehrheit für Beschluss oder negative Mehrheit für Ablehnung
- Tätigkeit des Versammlungsleiters
 - Feststellung des Abstimmungsergebnisses
 - Verkündung des Beschlusses



Wie entsteht ein schriftlicher Beschluss?

- Beschlussantrag (formulierter Beschlusstext, auf den sich Abstimmung beziehen soll)
- Abstimmung
 - ein „Papier“ im Umlauf
 - schriftliche Stimmabgaben ggü. Initiator
- Mehrheit für Beschlussantrag = stets sämtliche Wohnungseigentümer!
- Feststellung des Abstimmungsergebnisses durch Initiator
- Verkündung des Beschlusses durch Initiator



Allgemeine Wirksamkeitsvoraussetzungen

- Kompetenz zur Beschlussfassung
 - keine formellen Fehler (z.B. Ausschluss eines Wohnungseigentümers von Abstimmung)
-

- Einberufender (str)
- Bezeichnung des Gegenstandes bei Einberufung
- Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung
- Bestimmtheit des Beschlussantrages (str)
- Mehrheit der abgegebenen Ja-Stimmen



Besondere Wirksamkeitsvoraussetzungen

- ein Gesetz oder eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer können an einen Beschluss besondere Qualifizierungen richten
- gesetzliche Qualifizierungen
 - § 16 Abs. 4 Satz 2 WEG
 - § 18 Abs. 3 Satz 2 WEG
 - § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG
 - § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG
- gewillkürte Qualifizierungen
 - in Betracht kommt jede Qualifizierung



Beschlussverkündung und Rechtmäßigkeit

- Verwalter V erkennt, dass ein Beschluss nicht rechtmäßig wäre
 - weil er nicht ordnungsmäßig wäre (Verstoß gegen § 21 Abs. 4 WEG)
 - weil nicht alle Wohnungseigentümer die beeinträchtigt sind, dem Beschluss zustimmten (Verstoß gegen § 22 Abs. 1 WEG)
 - weil nicht ausreichend Wohnungseigentümer dem Beschluss zustimmten (Verstoß gegen §§ 16 Abs. 4, 22 Abs. 2 WEG)



Verhaltensfragen I

- muss Verwalter an einem rechtswidrigen Beschluss mitwirken?
 - Nein: LG München I v. 27.4.2009 - 1 S 19129/08
- darf Verwalter an einem rechtswidrigen Beschluss mitwirken, droht Haftung?
 - weil nicht ordnungsmäßig wäre: [-]
 - weil nicht alle beeinträchtigten Wohnungseigentümer zustimmten: [-] / [+]
 - weil nicht ausreichend Wohnungseigentümer zustimmten: [+]



Vorbehaltsverkündungen

- Was gilt, wenn einem Beschluss nicht alle Beeinträchtigten zustimmen?
 - Armbrüster schlägt vor, zwar einen positiven Beschluss zu verkünden, die Wohnungseigentümer aber darüber zu belehren, dass der Beschluss seine originäre Wirkung, sämtliche Wohnungseigentümer zu binden, nicht entfalten kann, bis die beeinträchtigten Wohnungseigentümer ihm auch zugestimmt haben.



§ 22 Abs. 1 WEG

- (1) 1Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. 2Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.



Verhaltensfragen II

- bewusst rechtswidrig handeln (Augen zu und durch)?
- Exkulpation der Eigentümer-Anweisung?
- Vermeidung des pflichtwidrigen Verhaltens?
 - punktuelle Abgabe der Versammlungsleitung
 - aktiv und offen
 - verdeckt (bewusste Abwesenheit)
 - Verhinderung des Beschlusses



Folgen fehlerhafter Verkündungen

- Anfechtbarkeit versus Nichtigkeit
 - h.M.: Anfechtbarkeit des entstandenen Beschlusses; Ausnahme wohl § 23 Abs. 3 WEG
 - Mindermeinung: ein Beschluss kommt nicht zustande
- Haftung des Verwalters nach § 49 Abs. 2 WEG
- Verlust der Bestellung/Anstellung



Beschlussfehlerlehre

formelle Fehler	materielle Fehler	Ermessensfehler
Ladung zur Versammlung	Jahresabrechnung	Ermessensausfall
Formulierung der Gegenstände	Wirtschaftsplan	
Durchführung der Versammlung		
Nachbereitung der Versammlung		



Beschlussfeststellung und -verkündung in der Ein-Mann-Versammlung

- »Versammlung« des Alleineigentümers
 - möglich?
 - Entschluss?
- Versammlung eines Wohnungseigentümers in
 - Erstversammlung
 - Zweitversammlung
- Versammlung des Verwalters mit sich selbst?



Beschlussfassung: Ein-Mann-Versammlung

In einer Ein-Mann-Versammlung kommt ein Eigentümerbeschluss zustande, wenn

- die Kundgabe der Stimmabgabe nach außen in Erscheinung tritt und
- das Beschlussergebnis vom Versammlungsleiter festgestellt und bekannt gegeben wird.

OLG München, Beschluss vom 11.12.2007 - 34 Wx 14/07



Subsidiäre Verkündung durch WEG-Gericht

- Weigert sich der Verwalter, einen Beschluss zu verkünden und findet sich in der Versammlung kein anderer »Verkünder«, kann jeder Wohnungseigentümer mit dem Antrag anrufen, dass dieses den Beschluss verkündet.
- Streitig ist, ob das Gericht dann inzident die Ordnungsmäßigkeit prüft.



2.

Beschluss und Bestimmtheit



§§ 10 Abs. 4, 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG

- Beschlüsse der Wohnungseigentümer bedürfen zu ihrer Wirksamkeit gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nicht der Eintragung in das Grundbuch.
- Der Verwalter hat Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen.
- Was gilt, wenn ein Beschluss perplex oder aus anderen Gründen nicht durchführbar ist?



OLG Düsseldorf

v. 19.8.2009 - I-3 Wx 233/08

- Die Bestimmung in einer Hausordnung, die Ruhezeiten festlegt, in denen jedes unnötige und störende Geräusch zu vermeiden und die Ruhe beeinträchtigende Tätigkeiten zu unterlassen sind, genügt mangels Objektivierbarkeit unnötiger und störender Geräusche nicht dem Bestimmtheitserfordernis und ist deshalb unwirksam.



OLG Hamm

3.8.2009, I-15 Wx 288/08

- Die Wohnungseigentümer können im Einzelfall durch Stimmenmehrheit eine Gebrauchsregelung treffen, nach der eine im Sondernutzungsrecht eines einzelnen Wohnungseigentümers stehende Gemeinschaftsfläche im Notfall als Fluchtweg genutzt werden kann.
- Ihr Beschluss muss aber regeln, wann den Wohnungseigentümern das Benutzen der Gemeinschaftsfläche erlaubt sein soll.
- Ohne diese Angabe ist der Beschluss inhaltlich nicht bestimmt genug und geeignet, die mit der Regelung verbundenen Absichten umzusetzen.



OLG Hamburg

v. 26.10.2007 - 2 Wx 128/03

Fehlt einem Beschluss die erforderliche Klarheit und Bestimmtheit, ist dieser nichtig oder anfechtbar.

Bloße Anfechtbarkeit ist anzunehmen, wenn der Beschluss eine durchführbare Regelung noch erkennen lässt.



Rechtsfolge(n)

- Ob ein Beschluss bestimmt oder zu unbestimmt ist, ist eine Frage der Auslegung.
- Ergibt sie (noch) einen Beschlussinhalt, ist der Beschluss ggf. anfechtbar.
- Fehlt es einem Beschluss auch nach einer Auslegung an der erforderlichen Klarheit und Bestimmtheit, ist er als nichtig anzusehen.



Folgerungen für Beschlusstext I

- Ein Beschluss muss aus sich heraus genau erkennen lassen, was gilt.
- Ein Beschluss muss so – ggf. durch Verweisung – vollständig das Regelungsproblem lösen.
- Ein Beschluss muss so formuliert werden, dass er in sich nicht widersprüchlich ist.



Folgerungen für Beschlusstext II

- ein Gebot/Verbot muss klar erkennbar und umsetzbar sein
- bei einer Anspruchsbegründung muss klar sein, wer was schuldet
- Erlaubnis
 - für Wohnungseigentümer: was ist erlaubt? Welcher Gebrauch ist etwa noch möglich?
 - für Verwalter (»Ermächtigung«): was darf er tun?
- Willensbildung
 - was ist genau gewollt (z.B. bei einer Modernisierung?)



Prüfsteine für Bestimmtheit

- Ist der Beschluss so einfach, klar und so vollständig wie möglich formuliert?
- Kann der Beschlussunterworfenene ohne fremde Hilfe erkennen, was gilt?
- Weiß jeder Dritte durch bloßes Lesen des Beschlusstextes sofort und unmissverständlich, was durch den Beschluss in welcher Weise im Einzelnen geregelt ist und wer welche Kompetenzen hat?
- Ist bei der Formulierung an die spätere Umsetzung des Beschlusses – ggf. durch Dritte – gedacht worden?



Grenzen der Sprache

- manche Sachen lassen sich durch Sprache
 - nur schlecht oder
 - gar nicht oder
 - nur ungenau oder
 - nur widersprüchlich darstellen
- hier helfen Anlagen!



daher: Anlagen zum Beschluss

- ein Beschluss kann/soll auf Anlagen verweisen, z.B.
 - auf Bauzeichnungen oder
 - Lichtbilder oder
 - Abrechnungen.
- die Anlagen werden durch die Verweisung Inhalt des Beschlusses



Fall Jahresabrechnung

- Gem. TOP 2 der Tagesordnung beschließen die Wohnungseigentümer die Jahresabrechnung 2008.
- Wohnungseigentümer W fragt sich, ob damit die Gesamtjahresabrechnung oder die Gesamtjahresabrechnung und die Einzelabrechnungen beschlossen worden sind.
- Was denken Sie?



Fall Ermächtigung

- Die Wohnungseigentümer ermächtigen den Verwaltungsbeirat, sie vor Gericht zu vertreten und in ihrem Namen einen Rechtsanwalt zu beauftragen, wenn der Verwalter von einer Vertretung ausgeschlossen ist.
- Wohnungseigentümer W. fragt sich:
 - wann die Bedingung eingetreten ist?
 - ob jedes Mitglied des Verwaltungsbeirats allein handeln kann?
 - ob auch künftige Mitglieder des Verwaltungsbeirats ermächtigt sind?



Fall bauliche Veränderung

- Verwalter V. übernimmt die Verwaltung der Wohnungseigentumsanlage W. Wohnungseigentümer W1 fordert ihn auf, TOP 1 der letzten Versammlung durchzuführen. Die Wohnungseigentümer hatten beschlossen, die Eingangstüren zu den Wohnungen »wie besprochen« zu renovieren.
- Was kann/muss V. tun? Ändert sich was, wenn es im Beschluss heißt, die Eingangstüren sollen gemäß dem »Gutachten« renoviert werden, die Wohnungseigentümer allerdings darüber streiten, welches gemeint ist.



Folgerungen für die Ladung

- Um einen Beschlussgegenstand hinreichend zu konkretisieren und die Wohnungseigentümer ausreichend zu informieren, können den beabsichtigten Beschluss erläuternde Unterlagen bereits der Ladung beigelegt werden.
- Jedenfalls sollte in der Ladung ein Hinweis auf eine Auslage der erläuternden Unterlagen und eine Einsichtnahme im Verwalterbüro erfolgen.
- Vor und während der Versammlung sollten sämtliche Unterlagen zur Einsichtnahme bereitstehen.



Folgerungen für Niederschrift

- Verweist ein Beschluss auf Anlagen, sollte diese m. E. mit der Niederschrift fest verbunden werden, wobei eine Heftklammer ausreicht. Auf der Anlage sollte eine Verweisung auf den Beschluss erfolgen.
- Dies sind keine gesetzliche Anforderungen. Diese Handhabung vermeidet aber Streit, vor allem wenn – wie beim Leitfall – mehrere Anlagen infrage kommen.
- Auch Vollmachten und andere Unterlagen sollten als Anlage genommen werden.



Folgerungen für Beschluss-Sammlung

- Verweist ein Beschluss auf Anlagen, sollten diese – soweit es die Software zulässt? – der Vorsicht halber Teil der Beschlusssammlung werden.
- Eine gesetzliche Anforderung ist dies nicht. Dennoch wird man annehmen müssen, dass ein Beschluss im Einzelfall nur dann ausreichend beurkundet ist, wenn erkennbar ist, was beschlossen wurde.
 - Ob dies bereits für Abrechnungsunterlagen gilt, ist streitig.
 - In jedem Falle aber sollten bauliche Unterlagen, auf die sich der Beschluss bezieht, Gegenstand der Sammlung werden.



Vollständigkeit

- Beschlüsse müssen den vollständigen Beschlussgegenstand erkennen lassen:
 - Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan für das Jahr ■ ■ ■
 - Gesamtjahres- und Einzelabrechnungen für das Jahr ■ ■ ■
- Beschlüsse müssen erkennen lassen, was begleitend gelten soll
 - Durchführung auch bei Anfechtung?
 - Ermächtigung für den Verwalter? Umfang der Ermächtigung? Grenzen der Ermächtigung?



Schadenersatz

- macht der Verwalter Fehler bei seinen von Gesetzes wegen auf ihm ruhenden oder gewillkürt auf ihn übertragenen Pflichten, macht er sich schadenersatzpflichtig
- der Anspruch beruht ggf. auf Vertrag, jedenfalls aber auf dem Amtswalterverhältnis des Verwalters zum
 - Verband Wohnungseigentümergeinschaft
 - zu den Wohnungseigentümern
- Prozesskosten, § 49 Abs. 2 WEG
- vermeidbare Fehler sind unprofessionell und erschüttern Vertrauen



3.

Beschluss-Sammlung



§ 24 Abs. 7 und 8 WEG

7) 1Es ist eine Beschluss-Sammlung zu führen. 2Die Beschluss-Sammlung enthält nur den Wortlaut

1.der in der Versammlung der Wohnungseigentümer verkündeten Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Versammlung,

2.der schriftlichen Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Verkündung und

3.der Urteilsformeln der gerichtlichen Entscheidungen in einem Rechtsstreit gemäß § 43 mit Angabe ihres Datums, des Gerichts und der Parteien,

soweit diese Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen nach dem 1. Juli 2007 ergangen sind. 3Die Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen sind fortlaufend einzutragen und zu nummerieren. 4Sind sie angefochten oder aufgehoben worden, so ist dies anzumerken. 5Im Falle einer Aufhebung kann von einer Anmerkung abgesehen und die Eintragung gelöscht werden. 6Eine Eintragung kann auch gelöscht werden, wenn sie aus einem anderen Grund für die Wohnungseigentümer keine Bedeutung mehr hat. 7Die Eintragungen, Vermerke und Löschungen gemäß den Sätzen 3 bis 6 sind unverzüglich zu erledigen und mit Datum zu versehen. 8Einem Wohnungseigentümer oder einem Dritten, den ein Wohnungseigentümer ermächtigt hat, ist auf sein Verlangen Einsicht in die Beschluss-Sammlung zu geben.

(8) 1Die Beschluss-Sammlung ist von dem Verwalter zu führen. 2Fehlt ein Verwalter, so ist der Vorsitzende der Wohnungseigentümerversammlung verpflichtet, die Beschluss-Sammlung zu führen, sofern die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit keinen anderen für diese Aufgabe bestellt haben.



Sinn und Zweck

- Information der Wohnungseigentümer
 - § 10 Abs. 4 WEG: Beschlüsse der Wohnungseigentümer gemäß § 23 und gerichtliche Entscheidungen in einem Rechtsstreit gemäß § 43 bedürfen zu ihrer Wirksamkeit gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nicht der Eintragung in das Grundbuch. Dies gilt auch für die gemäß § 23 Abs. 1 aufgrund einer Vereinbarung gefassten Beschlüsse, die vom Gesetz abweichen oder eine Vereinbarung ändern.
- Information des jetzigen und späterer Verwalter
 - Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen.



Grundlagen

- für alle Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen nach dem 1. Juli 2007
- frühere Beschlüsse und Entscheidungen sind zu sammeln, wenn die Wohnungseigentümer eine Sammlung vereinbaren oder beschließen



Führer der Sammlung

- Die Beschluss-Sammlung ist von dem Verwalter zu führen.
- Fehlt ein Verwalter, so ist der Vorsitzende der Wohnungseigentümerversammlung verpflichtet, die Beschluss-Sammlung zu führen, sofern die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit keinen anderen für diese Aufgabe bestellt haben.



Sammlung als originäre Verwalteraufgabe

- Eintragungen, Anmerkungen und ggf. Löschungen sind originäre Verwaltungsaufgabe. Alle „Notizen“ sind anders als bei der Niederschrift allein von ihm zu fertigen. Eine Gegen- oder Mitzeichnung sieht das Gesetz nicht vor.
- Im Falle eines Verwalterwechsels ist die Beschluss-Sammlung dem neuen Verwalter bei dessen Amtsantritt auszuhändigen.
- Eine Eintragung darf vom Verwalter nicht von der „Mitarbeit“ Dritter abhängig gemacht werden. Auch dann, wenn über den Wortlaut eines Beschlusses Streit besteht, muss die Eintragung des Wortlauts, den der Verwalter für zutreffend hält, unverzüglich erfolgen.



Pflichtverstöße

- Der Verwalter handelt fehlerhaft und nicht ordnungsmäßig, wenn er einen Beschluss zu spät, gar nicht, falsch oder verfälscht aufnimmt.
- Ferner handelt der Verwalter nicht pflichtengerecht, wenn er zu Unrecht eine Einsichtnahme verweigert.
- Bei Pflichtverstößen kommen Schadenersatzansprüche aus §§ 280, 241 Abs. 2 BGB in Betracht.



Inhalt der Sammlung

- Wortlaut der in der Versammlung der Wohnungseigentümer verkündeten Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Versammlung.
- Wortlaut der schriftlichen Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Verkündung.
- Wortlaut der Urteilsformeln der gerichtlichen Entscheidungen in einem Rechtsstreit gemäß § 43 mit Angabe ihres Datums, des Gerichts und der Parteien.



verkündete Beschlüsse

- positive Beschlüsse: [+]
- negative Beschlüsse: [-]
- nichtige Beschlüsse: [-]
- Nichtbeschlüsse: [-]
- Beschlüsse zur Geschäftsordnung: [+] / [-]



Umformulierung?

- Es ist streitig, ob der Versammlungsleiter den Beschlussantrag umformulieren muss.
 - Wurde z.B. der Antrag gestellt, eine Fichte zu fällen und fand dieser Antrag eine Mehrheit, ist m.E. zu beurkunden,
 - dass die Wohnungseigentümer beschlossen haben, die Fichte zu fällen. Fand der Beschluss hingegen keine Mehrheit, ist zu beurkunden, dass die Wohnungseigentümer nicht beschlossen haben, die Fichte zu fällen.



Wortlaut der Urteilsformeln

- Entscheidungen in allen Verfahren des § 43 WEG?
- End-Entscheidungen, auch wenn sie nicht Urteil sind
- Umfang
 - Entscheidung zur Hauptsache
 - Entscheidung zu den Kosten
 - Entscheidung zur Vollstreckbarkeit



Prozessvergleiche

- Es ist streitig, ob Vergleiche sind in die Beschluss-Sammlung aufzunehmen sind.
- Gegen eine Eintragung spricht, dass Prozessvergleiche weder
 - gerichtliche Entscheidungen
 - noch Beschluss sind.



Zeitpunkt: unverzüglich + Datum

- unverzüglich meint, ohne schuldhaftes Zögern, gibt aber keinen konkreten Zeitraum an
 - 1 Tag
 - bis 3 Tage
 - 1 Woche?
 - 3 Wochen?



Abwägung im Einzelfall: Prüfsteine

- Ablauf der Eigentümerversammlung
- Anzahl der zu beurkundenden Beschlüsse und ihrem Umfang;
- Wochentag der Eigentümerversammlung
- dem Schluss einer Eigentümerversammlung
- der Person des Verwalters (professionellen Verwaltern wird man kürzere Zeiträume als ehren-amtlichen Verwaltern zumuten können)
- dem Informationsbedürfnis der Wohnungseigentümer
- dem Umfang einer gerichtlichen Entscheidung



Form der Sammlung I

- Die Beschluss-Sammlung kann
 - in schriftlicher Form, etwa als Stehordner,
 - aber auch in elektronischer Form angelegt werden.
- Notwendig, aber auch ausreichend ist nach beiden Wegen, dass eine ungehinderte Einsicht – etwa durch einen Ausdruck – ermöglicht wird.



Form der Sammlung II

- § 24 Abs. 7 S. 3 WEG: Beschlüsse und gerichtliche Entscheidungen sind
 - fortlaufend einzutragen und
 - zu nummerieren.
- Sind Beschlüsse und gerichtliche Entscheidungen
 - angefochten oder
 - aufgehoben worden,
- so ist dies anzumerken. Im Falle einer Aufhebung kann von einer Anmerkung abgesehen und die Eintragung gelöscht werden.



Fortlaufend eintragen und nummerieren

- Fortlaufend meint historisch (zeitlich) fortlaufend einzutragen.
- Die Vergabe der Nummerierung hat in der Reihenfolge der Verkündung der Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen zu erfolgen. Die Nummerierung darf nicht jährlich neu beginnen. Zulässig ist z.B. keine Nummerierung „2007/1; 2007/2 ...; 2008/1“.
- Vorstellbar ist, innerhalb der Sammlung nach Gruppen zu trennen, sofern sichergestellt ist, dass jeder neu eingetragene Beschluss eine fortlaufende Nummerierung erhält.



Anfechtung

- Beschlüsse
 - in einem Verfahren nach §§ 43 Nr. 4, 46 Abs. 1 WEG
- gerichtliche Entscheidungen
 - durch ein ordentliches Rechtsmittel
 - Berufung
 - Revision
 - Gehörsrüge?



Aufhebung

- Gerichtliche Entscheidungen werden durch eine andere gerichtliche Entscheidung aufgehoben.
 - Was gilt bei einer Entscheidung nach § 21 Abs. 8 WEG und einem abweichenden Beschluss?
- Beschluss
 - durch Zweitbeschluss
 - durch das Gericht



Inhalt der Anmerkung

- Als „Inhalt“ der Anmerkung reicht der Eintrag in der Beschluss-Sammlung aus, dass ein Beschluss oder eine gerichtliche Entscheidung angefochten ist.
- Wer Anfechtender oder Rechtsmittelführer ist, muss nicht eingetragen werden. Die Anmerkung selbst – etwa „angefochten mit Klage vom ...“ oder „aufgehoben durch (Zweit-)Beschluss vom“ – ist unmittelbar bei dem Beschluss oder (bei einem Rechtsmittel) der gerichtlichen Entscheidung anzubringen.



Löschung

- Zur Löschung kann bei einer Sammlung in Papierform der Text der Eintragung durchgestrichen und die Löschung mit einem entsprechenden Hinweis – etwa „gelöscht am ...“ – vermerkt werden.
- Bei einer Sammlung in elektronischer Form kann könnte der Text auch vollständig entfernt werden – so sollte aber nicht verfahren werden. Neben der laufenden Nummer, die natürlich bestehen bleiben muss, ist die Löschung zu vermerken.



Form der Sammlung III

- Eine Eintragung kann gelöscht werden, wenn sie aus für die Wohnungseigentümer keine Bedeutung mehr hat.
 - Ermessen des Verwalters?
 - Entscheidung der Wohnungseigentümer?



Korrekturen

- Der Verwalter oder ein anderer Verfasser der Beschluss-Sammlung hat ohne Bindung an Fristen das Recht, Beurkundungsfehler selbstständig zu korrigieren.
- Als Beurkundungsfehler kommen neben Schreibfehlern etwa auch die Löschung unzulässiger oder die Ergänzung unvollständiger oder unzutreffender Einträge in Betracht.
 - Streitig ist, ob auch die Wohnungseigentümer für eine Korrektur zuständig sind.
 - Die Wohnungseigentümer haben jedenfalls Anspruch auf Berichtigung



Einsichtnahmen I

§ 24 Abs. 7 Satz 8 WEG

Einem Wohnungseigentümer oder
einem Dritten, den ein Wohnungseigentümer ermächtigt hat,
ist auf sein Verlangen Einsicht in die Beschluss-Sammlung zu geben

Was gilt für Dritte ohne Ermächtigung?



Einsichtnahme II

- Einem Wohnungseigentümer ist nach § 24 Abs. 7 Satz 8 WEG auf sein mündliches, schriftliches oder auf andere Weise vorgetragenes Verlangen Einsicht in die Beschluss-Sammlung zu geben.
- Ein Recht auf Herausgabe der Beschluss-Sammlung besteht nicht.
- Ein besonderes berechtigtes Interesse an der Einsicht braucht der Wohnungseigentümer nicht nachzuweisen.
- Im Rahmen der Einsichtnahme hat der Wohnungseigentümer Anspruch auf Fertigung und Aushändigung von Fotokopien, da es ihm in der Regel nicht zugemutet werden kann, handschriftlich Abschriften zu fertigen.



Information Dritter: § 24 Abs. 7 S. 8 WEG

- Einem Wohnungseigentümer oder einem Dritten, den ein Wohnungseigentümer ermächtigt hat, ist auf sein Verlangen Einsicht in die Beschluss-Sammlung zu geben.
- Was gilt bei fehlender Ermächtigung?
 - h.M. keine Einsichtnahme erlaubt
 - a.A. jedenfalls bei Interesse, z.B. in der Zwangsversteigerung



Einsichtnahmen III

- Ort der Einsichtnahme
- Art und Weise der Einsichtnahme
- Kosten der Einsichtnahme



Vergütung des Verwalters

- Sammlungen ab dem 1. Juli 2008
- Sammlung früherer Beschlüsse und Entscheidungen



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

zum Nachlesen siehe
u.a.:

