



Beschlüsse „rechtssicher“ und vollständig formulieren

~ Folgerungen für Ladung, Niederschrift und Beschlussammlung ~

Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht



Entrée



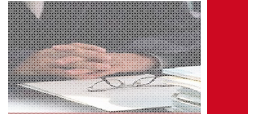


Der Befund

- Ein Beschluss, der Singen und Musizieren nur in „nicht belästigender Weise und Lautstärke“ erlaubt, ist zu unbestimmt.
- Ein Beschluss, nachdem „unnötige und störende Geräusch zu vermeiden und die Ruhe beeinträchtigende Tätigkeiten zu unterlassen sind“, ist zu unbestimmt
- Ein Beschluss „Beschluss für Terrassenüberdachung“ ist zu unbestimmt .
- Ein Beschluss, „die Gemeinschaft genehmigt die Umgestaltung des Eingangsbereichs des Block 17“ ist zu unbestimmt .
- Ein Beschluss „Herstellung des zur Eigentumswohnung Nr. 4 gehörenden Kfz-Stellplatzes“ ist zu unbestimmt .
- Ein Beschluss „Genehmigung der Gartenpflege“ ist zu unbestimmt.



1. Grundlagen



Funktionen eines Beschlusses

- Ordnungsfunktion i.S. eine Gebots oder Verbots
 - Gebrauch
 - Verwaltung
 - bauliche Veränderungen
- Willensbildung
- Anspruchsbegründung
 - Geldleistungen
 - im Übrigen?



Beschlussunterworfenene

- die Beschluss fassenden Wohnungseigentümer
- abwesende Wohnungseigentümer
- Sondernachfolger
- jetzige und künftige Handlungsorganisation
 - der Wohnungseigentümer und
 - des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft
- ggf. Dritte, z.B. Mieter



2. Folgerungen



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?)



3. Prüfsteine

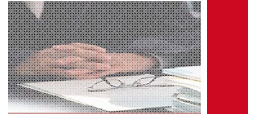


Prüfsteine für Bestimmtheit

- 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?



4. Sprachprobleme



Grenzen der Sprache

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

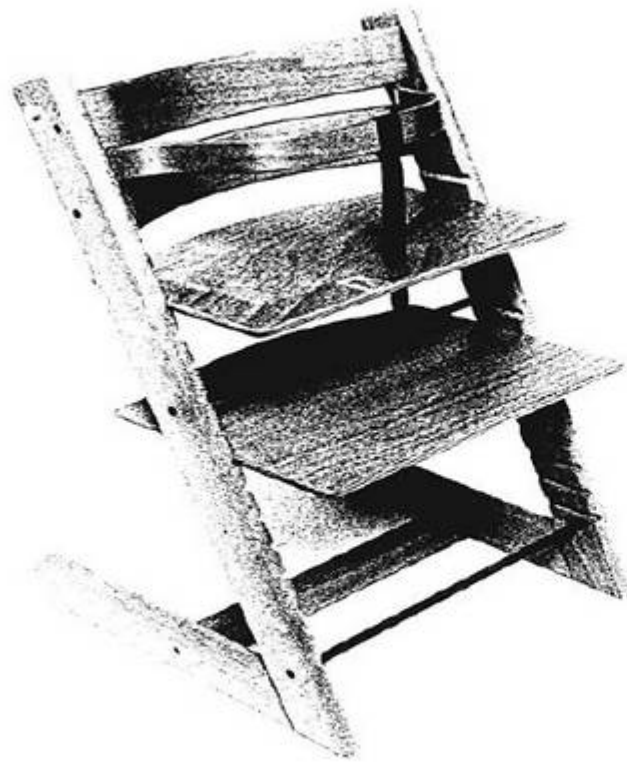


daher: Anlagen zum Beschluss

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



BGH v. 14.5.2009 - I ZR 98/06



Tripp-Trapp



Alpha



5. Rechtsfolgen



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.



6. Ein paar typische Fälle



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.



7. Ladung



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 beigefügt 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.



8. Niederschrift



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.



9. Beschluss-Sammlung



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.



10. Vollständigkeit



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?



11. Ermächtigungen



Ermächtigungen

- des Verwalters
 - für die Wohnungseigentümer
 - für einen Wohnungseigentümer
 - für den Verband Wohnungseigentümergeinschaft
- „des“ Beirats
 - für eigenes Tun
 - für Dritte



1. Die Ausführung sämtlicher Mängelansprüche der Wohnungseigentümer als Erwerber gegen ■ ■ ■ [Bauträger] wegen der durch den Sachverständigen ■ ■ ■ festgestellten Mängel ■ ■ ■ [Mangel nach Art und Umfang] am Gemeinschaftseigentum werden der Wohnungseigentümergeinschaft ■ ■ ■ [Name] übertragen.
2. ¹ Der Verwalter wird ermächtigt, im Namen der Wohnungseigentümer und im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft ■ ■ ■ [Name] die erforderlichen und zweckdienlichen Handlungen vorzunehmen sowie die notwendigen und zweckdienlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.² Die Ermächtigung umfasst die gerichtliche und außergerichtliche Geltendmachung der Ansprüche.³ Der Verwalter ist befugt, mit Rechtsanwalt ■ ■ ■ [Name] zur außer- und prozessualen Durchsetzung der Ansprüche der Wohnungseigentümer als Erwerber im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft ■ ■ ■ [Name] einen Vertrag zu schließen.



12. Haftung



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



Danke für Ihre
Aufmerksamkeit ...