

Beschlüsse **rechtssicher** formulieren

- Wunsch oder Wirklichkeit?

~ Folgerungen für Ladung, Niederschrift und
Beschlussammlung ~

Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht

München, 26. 3. 2011



0 | Der Befund



... nicht zur Nachahmung empfohlen

- Ein Beschluss, der Singen und Musizieren nur in „nicht belästigender Weise und Lautstärke“ erlaubt, 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 | Rechtsgrundlagen

§ 10 Abs. 4 WEG

- Beschlüsse der Wohnungseigentümer ... bedürfen zu ihrer Wirksamkeit gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nicht der Eintragung in das Grundbuch.
- Dies gilt auch für die gemäß § 23 Abs. 1 WEG aufgrund einer Vereinbarung gefassten Beschlüsse, die vom Gesetz abweichen oder eine Vereinbarung ändern.

Funktionen eines Beschlusses

- Ordnungsfunktion i.S. eines Gebots oder Verbots
 - Gebrauch
 - Verwaltung, etwa Ermächtigung
 - bauliche Veränderungen
- Willensbildung
- Anspruchsbegründung
 - Geldleistungen
 - im Übrigen?

Exkurs: BGH, Urteil vom 18. 6. 2010 – V ZR 193/09

Aus der Kompetenz, den Gebrauch (§ 15 WEG), die Verwaltung (§ 21 WEG) und die Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 22 WEG) durch Mehrheitsbeschluss zu regeln, *folgt nicht die Befugnis*, den Wohnungseigentümern außerhalb der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten Leistungspflichten aufzuerlegen.

Exkurs: LG München I, Urteil vom 2. 8. 2010 – 1 S 4042/10

Die Verpflichtung einzelner Miteigentümer zur tätigen Mithilfe bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums durch einen Mehrheitsbeschluss ist grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise ergibt sich aus § 21 Abs. 2 i. V. mit Abs. 5 Nr. 1 WEG eine Beschlusskompetenz für eine tätige Mithilfe, wenn typischerweise in Hausordnungen derartige Pflichten geregelt sind. Das ist etwa bei einer Verpflichtung der einzelnen Miteigentümer zur Mithilfe bei Schneeräumarbeiten der Fall.

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

- 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

- 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

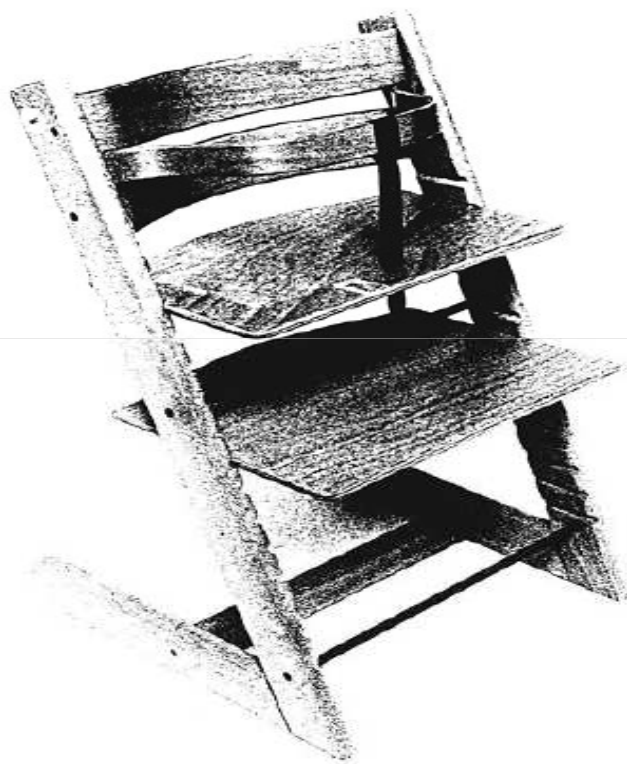
Grenzen der Sprache

- 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, Urteil vom 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

Hausordnung

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 19.8.2009 - I - 3 Wx 233/08

- Die Bestimmungen
 - jedes unnötige und störende Geräusch ist zu vermeiden und die Ruhe beeinträchtigende Tätigkeiten sind zu unterlassen sind
 - Genügen mangels Objektivierbarkeit unnötiger und störender Geräusche nicht dem Bestimmtheitserfordernis und sind deshalb unwirksam.

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?

BGH, Urteil vom 13. 9. 2009 – V ZR 10/09

- Die Verwaltung wird ermächtigt im Auftrag und zu Lasten der Eigentümer einen Anwalt ihrer Wahl hinzuziehen und ggf. auf Entfernung zu klagen, sofern die SAT-Antenne nicht bis 15.07.07 entfernt ist.
- Welche Person ist ermächtigt?
 - Verwalter
 - Gemeinschaft der Wohnungseigentümer?

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 Beschlussammlung** 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] am gemeinschaftlichen Eigentum werden mit Ausnahme des Rücktritts und den großen Schadenersatzes 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

... Ende



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!