



Ladung und Tagesordnung

Referat von Oliver *Elzer*, Dr.,
Richter am Kammergericht, Berlin



Münsteraner Verwalterkonferenz 2009



Ladungsfehler und Fehler
der Tagesordnung sind
formelle Beschlussmängel.

§ 49 Abs. 2 WEG: Dem
Verwalter können
Prozesskosten auferlegt
werden, soweit die Tätigkeit
des Gerichts durch ihn
veranlasst wurde und ihn
ein grobes Verschulden
trifft, auch wenn er nicht
Partei des Rechtsstreits ist.

Eine Veranlassung ist
insbesondere bei formellen
Beschlussmängeln
anzunehmen.



AG Düsseldorf v. 07.07.2008, 291 II 98/07 WEG, ZMR 2008, 917

Es entspricht billigem Ermessen, die Gerichtskosten der Verwalterin aufzuerlegen.

Zwar wäre mit Rücksicht auf das Obsiegen der Antragstellerinnen an sich die Antragsgegner mit den gerichtlichen Kosten zu belasten.

Das Obsiegen der Antragstellerinnen beruht jedoch auf Umständen, die die Verwalterin zu vertreten hat, da sie durch ihre fehlerhafte Einberufung der Eigentümerversammlung das Unterliegen der Antragsgegner im Anfechtungsverfahren schuldhaft verursacht hat.



§ 24 WEG: Einberufung, Vorsitz, Niederschrift

- (1) Die Versammlung der Wohnungseigentümer wird von dem Verwalter mindestens einmal im Jahre einberufen.
- (2) Die Versammlung der Wohnungseigentümer muss von dem Verwalter in den durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer bestimmten Fällen, im übrigen dann einberufen werden, wenn dies schriftlich unter Angabe des Zweckes und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird.
- (3) Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, so kann die Versammlung auch, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter einberufen werden.
- (4) ¹Die Einberufung erfolgt in Textform. ²Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens zwei Wochen betragen.



Verwalter

- § 24 Abs. 1 WEG: Die Versammlung der Wohnungseigentümer wird von dem Verwalter mindestens einmal im Jahre einberufen.
- § 24 Abs. 2 WEG: Die Versammlung der Wohnungseigentümer muss von dem Verwalter
 - in den durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer bestimmten Fällen,
 - im Übrigen dann einberufen werden, wenn dies schriftlich unter Angabe des Zweckes und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird.
 - der Verwalter muss ein Einberufungsverlangen zeitnah „bescheiden“
 - der Verwalter hat ein formelles Prüfungsrecht (schriftlich, $\frac{1}{4}$ der Wohnungseigentümer, Angabe Zweck [Beschlussgegenstände], Grund [Eilbedürftigkeit])
 - der Verwalter hat kein materielles Prüfungsrecht.
- Im Übrigen besteht für die Frage, ob eine Versammlung einzuberufen ist, Ermessen.



Beirat

- § 24 Abs. 3 WEG: Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, so kann die Versammlung auch, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter einberufen werden.
 - Ein Verwalter kann aus rechtlichen und aus tatsächlichen Gründen fehlen. Beide Gründe sind regelmäßig eng auszulegen. Eine bloße Unsicherheit oder eine treuwidrige oder unzweckmäßige Ausübung des Verwalteramtes genügt nicht.
 - Ein Verwalter weigert sich pflichtwidrig, wenn er
 - einem ihm bekannten Einberufungsverlangen i.S.v. § 24 Abs. 2 Variante 2 WEG nicht nachkommt;
 - ferner dann, wenn sein Ermessen, eine Eigentümerversammlung einzuberufen, auf Null reduziert war.



Wohnungseigentümer

- Sämtliche Wohnungseigentümer.
- Ein einzelner Wohnungseigentümer kann nach h.M. durch eine gerichtliche Entscheidung ermächtigt werden, die Eigentümerversammlung einzuberufen. Ggf. ist eine einstweilige Verfügung möglich.
- Die gerichtliche Ermächtigung zur Einberufung einer Eigentümerversammlung wird durch deren Vollzug „verbraucht“.



Form der Ladung: Textform

- § 24 Abs. 4 WEG: Die Einberufung erfolgt in Textform.
- § 126b BGB: Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muss die Erklärung
 - in einer Urkunde oder auf andere zur dauerhaften Wiedergabe in Schriftzeichen geeignete Weise abgegeben,
 - die Person des Erklärenden genannt und
 - der Abschluss der Erklärung durch Nachbildung der Namensunterschrift oder anders erkennbar gemacht werden.
- Etwas anderes kann vereinbart, aber nicht beschlossen werden.
- Welche der Textform genügende Verkörperung der Einladende wählt, unterliegt seinem Ermessen. Die Ermessensgrenzen folgen aus der Art der Wohnanlage und Zusammensetzung der Wohnungseigentümer, also vor allem deren Alter, Bildungsstand, Einkommen und üblichen Gewohnheiten.
- Eine Ladung kann jederzeit schriftlich erfolgen.



Einzuladende

- Wohnungseigentümer
 - aktuelle im Grundbuch
 - aktuelle außerhalb des Grundbuchs
 - Problem Eigentümerwechsel (Kenntnis des Verwalters?)
 - gesetzliche Vertreter, z.B. Geschäftsführer
 - Miteigentümer
 - werdende Wohnungseigentümer
 - Ersterwerber; muss daneben der Wohnungseigentümer (Bauträger) geladen werden?
 - Zweiterwerber
- Parteien kraft Amtes, z.B. Insolvenzverwalter oder Zwangsverwalter
 - muss daneben der Wohnungseigentümer geladen werden?
- Organwalter?
- Besonderheiten bei der Mehrhausanlage?



Ladungsfrist

- § 24 Abs. 4 S. 2 WEG: Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens zwei Wochen betragen.
- Die Wohnungseigentümer können vereinbaren, den Zugang der Ladung zu fingieren.
- Wie ist die Ladungsfrist zu berechnen, wenn keine „Fiktion“ besteht?



Berechnung der Ladungsfrist

Es kann offen bleiben, ob die Ladungsfrist bereits unter Berücksichtigung allgemeiner Postlaufzeiten ohne Rücksicht auf den tatsächlichen Zugang bei den einzelnen Wohnungseigentümern in Lauf gesetzt werden kann.

OLG Hamm vom 16.04.2007 - 15 W 108/06



Müssen Anlagen mit versandt werden?

- Bevor über die Jahresabrechnung bzw. den Gesamtwirtschaftsplan und die Einzelwirtschaftspläne abgestimmt wird, sind den Wohnungseigentümern die Gesamtabrechnung und die jeweilige Einzelabrechnung bzw. der jeweilige Einzelwirtschaftsplan zu übersenden (LG Itzehoe v. 09.09.2008 - 11 S 6/08, ZWE 2008, 445).
- Den Eigentümern muss vor der Beschlussfassung hinreichend Gelegenheit gegeben werden, sämtliche Abrechnungsunterlagen sowie die Einzelabrechnungen einzusehen (OLG Köln v. 11.12.2006 - 16 Wx 200/06, NZM 2007, 366). Es nicht erforderlich, dass mit Übersendung der Jahresabrechnung an die Wohnungseigentümer auch sämtliche Saldenlisten der übrigen Wohnungseigentümer beigefügt werden. Eine ordnungsgemäße Information der Eigentümer setzt aber voraus, dass vor (und auch während) der Eigentümerversammlung für die Eigentümer uneingeschränkt und in zumutbarer Weise Gelegenheit besteht, die Einzelabrechnungen sämtlicher Miteigentümer einzusehen. Hierauf sind die Eigentümer hinzuweisen.
- Dagegen LG Itzehoe v. 09.09.2008 - 11 S 6/08, ZWE 2008, 445: Es ist grundsätzlich nicht erforderlich, dass alle Einzelabrechnungen bzw. Einzelwirtschaftspläne in allgemein zugänglicher Weise in ausreichender Zeit vor der Versammlung ausliegen und dies den Eigentümern mitgeteilt wird.
- Entsprechendes gilt m.E. für sämtliche Anlagen, die für die Beschlussfassung von Bedeutung sein können, z.B. Bauunterlagen oder den in Aussicht genommenen Verwaltervertrag.



Tagesordnung: gesetzliche Grundlagen

§§ 23 Abs. 2, 24 Abs. 1 WEG

- Zur Gültigkeit eines Beschlusses ist erforderlich, dass der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet ist.
- Die Versammlung der Wohnungseigentümer wird von dem Verwalter mindestens einmal im Jahre einberufen.
- Folgerungen:
 - das WEG kennt eine „Tagesordnung“ nicht
 - das WEG nennt keine Gründe (Sinn und Zweck) für eine Tagesordnung

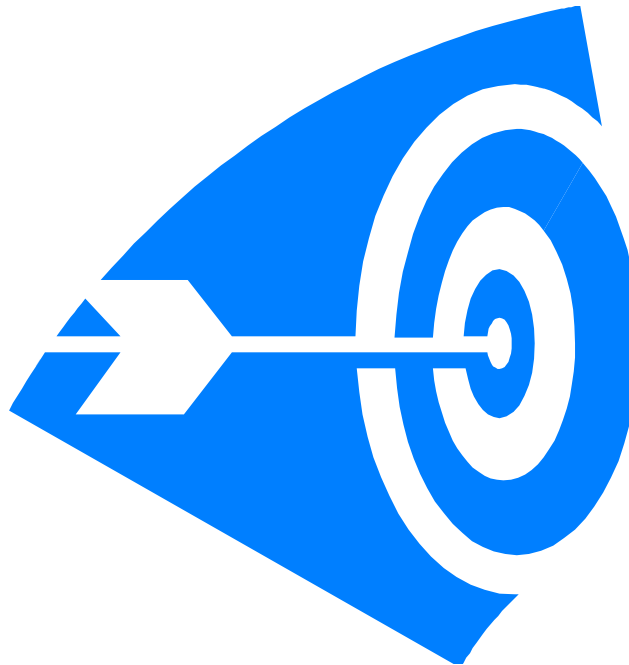


Folgende Fragen könnten sich stellen:

- was ist eine Tagesordnung und wozu ist sie da?
- „bei der Einberufung“ .. „bezeichnet ist“
 - welche Gegenstände sind zu bezeichnen?
 - alle?
 - absehbare?
 - Geschäftsordnungsbeschlüsse?
 - wie sind Gegenstände zu bezeichnen?
 - Beschlussentwurf?
 - Beschlussentwurf und/oder Anlagen?
 - gibt es Differenzierungen?
- wer stellt Bezeichnungen auf/bestimmt Bezeichnungen?
- was gilt bei Verstößen?



„parallele“ Rechtsordnungen





§ 124 AktG

(1) ¹Die Tagesordnung der Hauptversammlung ist bei der Einberufung in den Gesellschaftsblättern bekanntzumachen. ²...

(2) ¹ ... ²Soll die Hauptversammlung über eine Satzungsänderung oder über einen Vertrag beschließen, der nur mit Zustimmung der Hauptversammlung wirksam wird, so ist auch der Wortlaut der vorgeschlagenen Satzungsänderung oder der wesentliche Inhalt des Vertrags bekanntzumachen.

(3) ¹Zu jedem Gegenstand der Tagesordnung, über den die Hauptversammlung beschließen soll, haben der Vorstand und der Aufsichtsrat, zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern und Prüfern nur der Aufsichtsrat, in der Bekanntmachung der Tagesordnung Vorschläge zur Beschlussfassung zu machen. ² ...

(4) ¹Über Gegenstände der Tagesordnung, die nicht ordnungsgemäß bekannt gemacht sind, dürfen keine Beschlüsse gefasst werden. ²Zur Beschlussfassung über den in der Versammlung gestellten Antrag auf Einberufung einer Hauptversammlung, zu Anträgen, die zu Gegenständen der Tagesordnung gestellt werden, und zu Verhandlungen ohne Beschlussfassung bedarf es keiner Bekanntmachung.



§ 51 GmbHG (Form der Einberufung)

- (1) Die Berufung der Versammlung erfolgt durch Einladung der Gesellschafter mittels eingeschriebener Briefe. Sie ist mit einer Frist von mindestens einer Woche zu bewirken.
- (2) Der Zweck der Versammlung soll jederzeit bei der Berufung angekündigt werden.
- (3) Ist die Versammlung nicht ordnungsmäßig berufen, so können Beschlüsse nur gefasst werden, wenn sämtliche Gesellschafter anwesend sind.
- (4) Das gleiche gilt in Bezug auf Beschlüsse über Gegenstände, welche nicht wenigstens drei Tage vor der Versammlung in der für die Berufung vorgeschriebenen Weise angekündigt worden.



... als Sinn und Zweck einer Tagesordnung könnten danach genannt werden:

- durch Ankündigung (Bezeichnung) der Beschlussgegenstände die Wohnungseigentümer vor überraschenden Beschlüssen schützen
- die Wohnungseigentümer auf die Beratung und Beschlussfassung sämtlicher in der Eigentümerversammlung anstehender Punkte vorzubereiten
- der Versammlung eine Ablauf- und Diskussionsordnung zu geben



... bei der Einberufung

- Eine Tagesordnung ist bereits mit der Ladung zur Versammlung der Wohnungseigentümer bekannt zu machen.
- Die Tagesordnung kann nicht erst kurz vor oder gar in der Versammlung der Wohnungseigentümer erstellt werden. Sie kann auch grundsätzlich nicht mehr ergänzt werden, da jeder neue Punkt unter einem Ladungsmangel litte mit der Folge des § 49 Abs. 2 WEG.
- Die Erstellung der Tagesordnung muss die Ladungsfrist (2 Wochen) berücksichtigen.
- Die Erstellung ist grundsätzlich Sache des Einladenden.
 - Vorformulierung durch Dritte?
 - Ergänzung durch Dritte?



Verlangen eines Wohnungseigentümers

Jeder Wohnungseigentümer kann gem. § 21 Abs. 4 WEG nach § 24 Abs. 2 WEG vom Verwalter unabhängig von dem Quorum die Aufnahme bestimmter Punkte auf die Tagesordnung verlangen, wenn die Behandlung dieser Punkte ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

OLG Frankfurt a. M. v. 18.08.2008 - 20 W 426/05



Verlangen eines Wohnungseigentümers

Gemäß § 21 Abs. 4 WEG kann jeder einzelne Wohnungseigentümer vom Verwalter die Aufnahme bestimmter Verhandlungsgegenstände in die Tagesordnung einer Eigentümerversammlung verlangen, wenn die Behandlung dieser Punkte ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

LG Saarbrücken v. 20.08.2008 - 5 T 363/07



Ergänzung der TO durch Wohnungseigentümer?

V lädt mit Schreiben vom 19.01.2005 zur Eigentümerversammlung am 17.02.2005 ein. TOP 5 lautet „Behandlung eingegangener Anträge“. Im Einladungsschreiben weist V darauf hin, dass sich die Tagesordnung zu Punkt 5 noch erweitern könne. Wohnungseigentümer W begehrt mit Schreiben vom 31.01.2005, dass sowohl durch alle Miteigentümer der Wohnanlage als auch durch die direkt Betroffenen über die Genehmigung zum Einbau eines Treppenliftes abgestimmt werden solle. Dieser Antrag wird am 4.2.2005 an alle Wohnungseigentümer in Kopie versandt. Leidet die Tagesordnung unter Fehlern?



Ergänzung der TO durch Wohnungseigentümer?

Die Bezeichnung im Einladungsschreiben „Behandlung eingegangener Anträge“ genügt nicht den Anforderungen des § 23 Abs. 2 WEG.

Etwas anders gilt, wenn darauf hingewiesen wird, dass sich der Tagesordnung noch erweitern kann.

Geschieht dies durch Anträge der Wohnungseigentümer und werden diese weiter geleitet, ist der Gegenstand hinreichend und zeitgerecht konkretisiert.

Es handelt sich dabei um eine zulässige „Klarstellung der Tagesordnung“.

OLG München v. 22.02.2008 - 34 Wx 66/07, NJW-RR 2008, 1332



Ergänzung der TO durch Beirat?

Der Verwaltungsbeirats-Vorsitzende kann in analoger Anwendung von § 24 Abs. 3 WEG die Tagesordnung gestalten, wenn der Verwalter sich pflichtwidrig weigert, einen Tagesordnungspunkt aufzunehmen.

OLG Frankfurt a. M. v. 18.08.2008 - 20 W 426/05, IMR 2008, 381



... Gegenstand ... bezeichnen

- Das Gesetz verlangt es nicht, „Beschlussanträge“, formulierte Beschlüsse etc. mit der Ladung zu versenden.
- Der Wortlaut der Beschlussanträge muss also nicht mitgeteilt werden.
- Notwendig, aber auch ausreichend ist, dass der Empfänger der Einladung anhand der Bezeichnung weiß, worum es geht und sich daran ausrichten kann.
- Der Beschlussgegenstand ist umso genauer zu bezeichnen ist, je größer seine Bedeutung und je geringer der Wissenstand des einzelnen Eigentümers ist.
- Wenn auch nicht alle Einzelheiten des Beschlussgegenstandes in der Tagesordnung angegeben werden können und müssen, so ist doch ein solches Maß an Erkennbarkeit und Voraussehbarkeit erforderlich, dass sich der einzelne Wohnungseigentümer über die wesentlichen rechtlichen und tatsächlichen Folgen und Konsequenzen einer vorgesehenen Maßnahme klar werden kann.
- Geschäftsordnungsbeschlüsse müssen nicht angekündigt werden.



Kosten für Baumaßnahme Änderung Kostenverteilungsschlüssel

- Soll neben einer Baumaßnahme i.S.v. §§ 21 Abs. 5 Nr. 2, 22 Abs. 1 bis 3 WEG auch über eine von dem geltenden Kostenverteilungsschlüssel abweichende Kostenverteilung nach § 16 Abs. 4 Satz 1 beschlossen werden, muss dieser Beschlussgegenstand neben der Baumaßnahme gesondert und ausdrücklich in der Tagesordnung angekündigt und bezeichnet werden.
- Auch wenn der Kostenverteilungsschlüssel nach § 16 Abs. 3 WEG oder aufgrund einer Öffnungsklausel geändert werden soll, ist dies besonders anzukündigen und zu bezeichnen.



Aktuell: Differenzierung nach § 22 Abs. 1 und Abs. 2 WEG?

- Das Gesetz verlangt es nicht, mit der Ladung die in Aussicht genommene gesetzliche Grundlage für die Beschlussfassung zu bezeichnen.
- Ein Problem könnte allerdings darin bestehen, dass ein Wohnungseigentümer mit „Sperrminorität“ angesichts einer mit der Tagesordnung angekündigten offensichtlichen Modernisierungsmaßnahme nicht zur Versammlung erscheint und sich dann wegen der z.T. vertreten Exklusivität von § 22 Abs. 1 und Abs. 2 WEG überrascht zeigt, wenn die Maßnahme auch oder ggf. nur unter dem Aspekt einer baulichen Veränderung beschlossen wurde.
- Der Ladungsmangel könnte dann darin liegen, dass der Wohnungseigentümer nicht mit einer Beschlussfassung der Modernisierungsmaßnahme (auch) als bauliche Veränderung rechnen musste.
- Zurzeit scheint es mir daher angemessen, eine Modernisierungsmaßnahme ggf. doch mit Angabe der gesetzlichen Grundlage zu bezeichnen.



Umfang einer Bezeichnung

Der TOP Reparaturen und Neuanschaffungen ist nicht geeignet, das Informationsinteresse der Wohnungseigentümer zufrieden zu stellen, wenn sich dahinter die Reparatur der Heizungs- und Wasserleitung sowie die Anschaffung einer Sprech- und Klingelanlage mit Videokameras versteckt.

AG Düsseldorf v. 07.07.2008 - 291 II 98/07 WEG, ZMR 2008, 917



Umfang einer Bezeichnung

Die Bezeichnung „Neuwahl der Hausverwaltung“ als Gegenstand der Tagesordnung deckt auch die Wiederwahl des bisherigen Verwalters sowie den Abschluss eines Verwaltervertrags mit diesem ab.

Es ist auch nicht erforderlich, die Wohnungseigentümer bereits vorab durch Übersendung des in Aussicht genommenen Verwaltervertrags über den genauen Inhalt der vertraglichen Regelung zu informieren.

OLG München v. 20.03.2008 - 34 Wx 46/07, ZMR 2009, 64, 65



Der TOP Abmeierungsklage lässt noch ausreichend erkennen, dass es um eine Beschlussfassung nach § 18 WEG über die Entziehung des Wohnungseigentums geht. Ein TOP Unterrichtung der Eigentümergemeinschaft über die jüngsten Aktivitäten des Miteigentümers ..., seinen aktuellen Schuldenstand gegenüber der Gemeinschaft und Beschlussfassungen hierzu deckt diese Frage hingegen nicht ab.
Der TOP Anfragen/Anregungen lässt nur Beschlüsse von untergeordneter Bedeutung zu.
Der TOP Beschluss über ergänzende und weiterführende Beschlüsse zur Großsanierung reicht nicht aus, wenn über konkrete bauliche Einzelmaßnahmen beschlossen werden soll.
Der TOP Haftung eines Eigentümers für Kosten und Schäden einer baulichen Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums und über die Erstattung zu Unrecht in Anspruch genommener Gelder der Eigentümer deckt eine Beschlussfassung über die Ermächtigung des Verwalters zur gerichtlichen Geltendmachung dieser Ansprüche.
Der TOP Jahresabrechnung/Wirtschaftsplan/Sonderumlage deckt keine Beschlussfassung, die einen Kostenverteilungsschlüssel ändert. Wollen die Wohnungseigentümer vom gesetzlichen oder einem zuvor vereinbarten oder beschlossenen Kostenverteilungsschlüssel nach § 16 Abs. 3 oder Abs. 4 abweichen, muss diese beabsichtigte Änderung gesondert angekündigt werden.
Der TOP Reparaturen und Neuanschaffungen ist nicht geeignet, das Informationsinteresse der Wohnungseigentümer zufrieden zu stellen, wenn sich dahinter die Reparatur der Heizungs- und Wasserleitung sowie die Anschaffung einer Sprech- und Klingelanlage mit Videokameras versteckt.
Der TOP Sanierung der Balkone ... – Auftragsabwicklung, Umfang- und Finanzierung ist für die Beschlussfassung wie Verlegung von Fliesen bzw. Klinkerplatten im fest verlegten Mörtelbett ausreichend; auch für die Festlegung, dass im Zuge der Sanierungsarbeiten ein weißer Anstrich der Balkon-Innenwände erfolgen soll.
Der TOP Treppenveränderung kann ausreichend sein, um auch eine Beschlussfassung über eine Entfernung der Treppe mit Gestattung der Neuerrichtung genügend zu bezeichnen.
Der TOP Vorgehen wegen der Feuchtigkeitsschäden im Haus deckt eine Beschlussfassung darüber und über die Beauftragung eines Sachverständigen zur Ermittlung der Ursachen der Schäden ab, auch wenn dies im Einladungsschreiben nicht ausdrücklich angekündigt wurde.
Der TOP Wahl eines Verwalters macht für jeden Wohnungseigentümer erkennbar, dass damit nicht nur die Bestellung eines Verwalters beschlossen werden soll, sondern auch die wesentlichen Bedingungen des Verwaltervertrages beraten und beschlossen werden können, insbesondere die Regelung der Vergütung und der Vertragsdauer. Der Bezeichnung von Einzelheiten bedarf es insoweit nicht. Die Benennung eines konkreten Namens für das Amt des Verwalters in der Einladung ist nicht erforderlich und würde möglicherweise sogar zu einer Einengung der Wohnungseigentümersammlung führen. So ist es durchaus möglich, dass in einer laufenden Versammlung weitere Vorschläge für den zu bestellenden Verwalter gemacht werden.
Der TOP Der Beirat wird neu gewählt umfasst bei ungezwungener Betrachtung auch eine der Bestellung (Wahl) notwendigerweise vorausgehende Befassung, ob eine solche überhaupt durchgeführt werden soll.
Ein TOP Bestellung eines Verwalters deckt sowohl einen Beschluss der Wohnungseigentümer über die Bestellung des Verwalters als auch über die Höhe der Vergütung.
Der TOP Neuwahl eines Verwalters macht erkennbar, dass nicht nur die Bestellung eines Verwalters beschlossen werden soll, sondern auch die wesentlichen Bedingungen des Verwaltervertrags.
Der TOP Wirtschaftsplan deckt grundsätzlich auch die Beschlussfassung über eine Erhöhung der jährlichen Zuführung zur Instandhaltungsrückstellung.



Prüfsteine für die Wahl einer detaillierten Bezeichnung

- einfacher oder schwerer (komplizierter) Sachverhalt;
- Anzahl der Wohnungseigentümer;
- Zusammensetzung der Wohnungseigentümer („Bildungsgrad“, „Einkommen“);
- Alter und ethnische Herkunft der Wohnungseigentümer;
- Vorbefassung der Wohnungseigentümer mit dem Beschlussgegenstand;
- ggf. laufendes Gerichtsverfahren wegen eines Beschlussgegenstandes;
- wirtschaftliche, tatsächliche, ideelle Bedeutung des Beschlussinhaltes für die Wohnungseigentümer.



Bestimmtheit

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.

OLG Hamburg v. 26.10.2007 - 2 Wx 128/03, IMR 2008, 1031



Verstöße

Ist eine Beschlussfassung nicht als Tagesordnungspunkt in der zur Eigentümerversammlung versandten Einladung aufgeführt, so führt dieser Verstoß gegen § 23 Abs. 2 WEG nicht zur Nichtigkeit des dennoch gefassten Beschlusses, sondern nur zu dessen Anfechtbarkeit nach § 23 Abs. 4 WEG.

OLG München v. 08.03.2007 - 34 Wx 2/07, NJW-RR 2007, 1245 = ZMR 2007, 989



Tagesordnung gibt Reihenfolge in Versammlung vor

- In der Versammlung sind die einzelnen Tagesordnungspunkte grundsätzlich gemäß der in der Einladung angegebenen Reihenfolge zu behandeln.
- Der Versammlungsleiter darf einen neuen Punkt erst aufrufen, wenn die vorhergehenden Punkte erledigt sind.
- Davon kann aufgrund eines Geschäftsordnungsbeschlusses abgewichen werden.
- Ein Verstoß gegen die in der Einladung angegebenen Reihenfolge, kann zur Ungültigerklärung eines Eigentümerbeschlusses führen, wenn ein Wohnungseigentümer die Versammlung in der begründeten Annahme verlassen hat, ein ihn besonders interessierender Tagesordnungspunkt sei ohne Abstimmung erledigt, aber zu diesem Punkt später noch ein Eigentümerbeschluss gefasst wird.



Danke für Ihre
Aufmerksamkeit.

Die Präsentation kann
u.a. herunter geladen
werden unter:
oliverelzer.de