



Aktuelle Fragen zur Eigentümerversammlung

Vortrag von

Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht



Übersicht

- Vorbereitung der Eigentümerversammlung
- Ladung zur Eigentümerversammlung
- Tagesordnung
- Ablauf der Eigentümerversammlung
- Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung,
- vom Verwalter veranlasste Beschlussfehler
- Haftungsfragen im Zusammenhang mit der Eigentümerversammlung
- Beschluss-Sammlung



1.

Vorbereitung





Vorbereitung ist (nicht) alles, aber wichtig ...

- enger Kontakt mit dem Beirat u.a. wegen
 - Ort, Zeit, Dauer und Datum der Versammlung
 - Inhalte der Versammlung
 - Formulierung der Beschlussgegenstände
 - abfangen von Kritik





Versammlungsort: Balkonversammlung

Diese so genannten Beschlüsse sind nicht in einer nach § 24 WEG einberufenen Wohnungseigentümersversammlung gefasst worden (hier: Beschlussfassung auf einem Balkon ohne Einberufung). Sie sind daher Scheinbeschlüsse ... und entfalten schon daher keinerlei Rechtswirkungen, insbesondere auch nicht die Pflicht, den »Beschlüssen« bei Übersendung eines Protokolls zu widersprechen.

OLG Hamm v. 25.10.2007 - 15 W 180/07





Grundlagenbestimmungen

- Gesetz: §§ 21, 23 bis 25 WEG
- Vereinbarungen der Wohnungseigentümer (Gemeinschaftsordnung)
 - z.B. zu Ort und Zeit
- Beschlüsse
 - z.B. für den genauen Tag der Versammlung
- Anweisungen des Beirats?
- Verwaltervertrag?



OLG Dresden

v. 30.10.2008 - 3 W 0845/08

- Die Ladungsfrist kann nur durch »verbandsinterne« Regelungen wirksam verlängert werden.
- Der Verwaltervertrag ist dafür nicht geeignet.



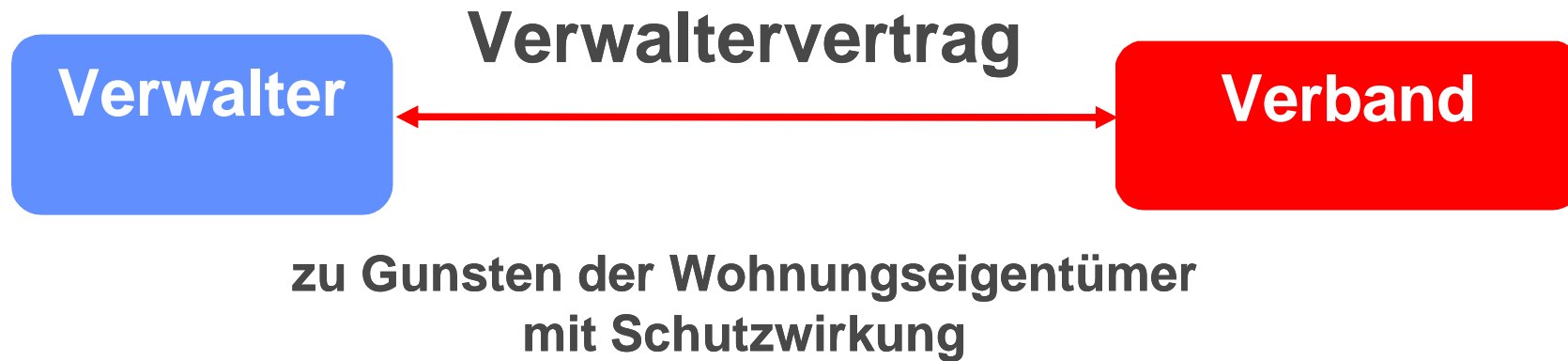


KG

v. 28.9.2009 - 14 U 74/08

- Es bleibt offen, ob Wohnungseigentümer indem sie über einen Verwaltervertrag beschließen, zugleich und inzident einen Beschluss nach § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG oder/ und § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG treffen können.
- Erforderlichkeit eines Handels des Verwalters ohne vorherige Beschlussfassung der Wohnungseigentümer kann nur angenommen werden, wenn – bei einer Aktivklage – eine vorherige Beschlussfassung der Wohnungseigentümer nicht in Frage kommt.







2.

Tagesordnung





Begriff

- Das Wohnungseigentumsgesetz kennt den Begriff „Tagesordnung“ – anders als etwa das Aktiengesetz in seinem § 124 Abs. 1 – nicht.
- Der Begriff ist aber ebenso gängig wie griffig.
- Er umschreibt hier wie da die Beschlussgegenstände und weiteren Punkte, die auf der einberufenen Versammlung besprochen werden sollen.





Sinn und Zweck

- Durch die Ankündigung (Bezeichnung) eines Beschlussgegenstandes in der Tagesordnung sollen die Einzuladenden vor allem vor überraschenden Beschlüssen geschützt werden.
- Sie sollen die Möglichkeit haben, sich bereits anhand der Tagesordnung auf die Beratung und Beschlussfassung sämtlicher anstehender Punkte vorzubereiten und sich zu entscheiden, ob sie wegen eines bestimmten Punktes an der Eigentümerversammlung teilnehmen oder nicht..



Standardpunkte

- die Gesamt- und die Einzelwirtschaftspläne;
- die Gesamt- und die Einzeljahresabrechnungen;
- Beschlüsse über Sonderumlagen;
- Entlastungsbeschlüsse des Verwalters und des Beirats ;
- Beschlüsse zu Instandhaltung und Instandsetzung;
- Beschlüsse über bauliche Veränderungen;
- Beschlüsse zu Modernisierungen;
- Beschlüsse zur Änderung des Kostenverteilungsschlüssels;
- Beschlüsse über den Gebrauch;
- Beschlüsse über die Verwaltung.





Ersteller

- Verwalter
- Beirat
 - statt Verwalter
 - § 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.
 - neben Verwalter?
- Wohnungseigentümer



Ergänzung durch Beirat?

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

OLG Frankfurt a. M. v. 18.8.2008 - 20 W 426/05, IMR 2008, 381





Vorschläge zur Tagesordnung

Jeder Wohnungseigentümer kann gem. § 21 Abs. 4 WEG

(Jeder Wohnungseigentümer kann eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht)

unabhängig von dem Quorum nach § 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)

vom Verwalter die Aufnahme bestimmter Punkte auf die Tagesordnung verlangen, wenn die Behandlung dieser Punkte ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.



Ergänzung der Tagesordnung

- Es ist zulässig, eine Tagesordnung zu ergänzen.
- Probleme entstehen, wenn der ergänzte Punkt den Wohnungseigentümern nicht binnen der gesetzlichen Mindestfrist – sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt – von zwei Wochen mitgeteilt wird oder gar erst in der Versammlung auf die Tagesordnung gesetzt werden soll.





Bezeichnung der Tagesordnungspunkte

§ 23 WEG Wohnungseigentümersversammlung

(1) ...

(2) Zur Gültigkeit eines Beschlusses ist erforderlich, dass der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet ist.

(3) ...

(4) ...





Behandlung eingegangener Anträge

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 die Tagesordnung noch erweitern kann und
- dies durch Anträge der Wohnungseigentümer geschieht und
- diese weiter geleitet werden.

Es handelt sich dabei um eine zulässige »Klarstellung der Tagesordnung«.

OLG München v. 22.2.2008 - 34 Wx 66/07, NJW-RR 2008, 1332





Reparaturen und Neuanschaffungen

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. 7.7.2008 – 291 II 98/07, ZMR 2008, 917



Neuwahl der Hausverwaltung

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

Es ist 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. 20.3.2008 - 34 Wx 46/07, ZMR 2009, 64, 65





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



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

- Das Gesetz verlangt nicht, mit der Ladung die in Aussicht genommene gesetzliche Grundlage für die Beschlussfassung zu bezeichnen.
- Ein Problem könnte 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. vertretenen 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.





3.

Ladung





Ladungsfrist

- § 24 Abs. 4 WEG:
 - Die Einberufung erfolgt in Textform.
 - Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens zwei Wochen betragen.
- Frist meint den Zeitpunkt zwischen Zugang Ladung und Versammlungstag.
- Verwalter trifft faktisch Beweislast.





Ladungsfrist: 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, Beschluss vom 16.4.2007 - 15 W 108/06





AG Aachen

v. 25.2.2009 - 119 C 80/08

- Ein Verwalter kann zum Nachweis, dass er einem Einberufungsverlangen nachgekommen ist, Kopien von Einlieferungsbelegen zu Übergabeanschriften an die jeweiligen Eigentümer vorlegen.
- Es besteht hierdurch zwar keine Vermutung dahingehend, dass eine per Übergabeeinschreiben versandte Sendung tatsächlich ankommt.
- Gleichwohl können nicht mehrere Eigentümer die ordnungsgemäße Einberufung deshalb anzweifeln, weil sie selbst keine Einladung erhalten hätten oder die Sendung nicht die Einladung enthalten haben sollen. Es ist bei lebensnaher Betrachtung nicht denkbar, dass von allen Sendungen keine einzige angekommen sein soll.





Einzuladende

- Wohnungseigentümer
 - Bucheigentümer
 - Erwerb außerhalb des Grundbuchs
 - Obliegenheitsverletzung des Neueigentümers, sich nicht zu offenbaren
- Verwalter eines Wohnungseigentums von Amts wegen
 - Wohnungseigentümer daneben?





Einzuladende: werdender Wohnungseigentümer

Vor Entstehen einer Wohnungseigentümergeinschaft bilden die Erwerber, für die eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen und denen der Besitz an der erworbenen Wohnung übergeben worden ist, eine sog. werdende Gemeinschaft.

...

Diese Verpflichtung entfällt nicht dadurch, dass eine Wohnungseigentümergeinschaft im Rechtssinne entsteht.

BGH, Beschluss vom 5.6.2008 - V ZB 85/07



4. Beschlussfassung



Wie »entsteht« ein Beschluss?

Neu-Wohnungseigentümer W fragt Verwalter V, wie Alltagsfragen geregelt werden. V lächelt W an: »Das ist ganz einfach. Was gilt, das bestimme 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, was beschlossen wird und welchen Inhalt Beschlüsse haben«.

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.





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.





Wo kann ein Beschluss entstehen?





»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?





Wie entsteht ein Beschluss in ETV?

- 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





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.





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



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.





Beschlussfehlerlehre

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



5.

Nichtöffentlichkeit





Grundsatz der Nichtöffentlichkeit

- Im Grundsatz dürfen an der Versammlung nur Wohnungseigentümer teilnehmen.
- Daneben ist Vertretern der Zugang zu gestatten.
- Probleme bereiten vor allem:
 - falsch gewählte Orte
 - Gäste
 - anwaltliche Berater





OLG Köln

22.6.2009 - 16 Wx 266/08

- Dem Prinzip der Nichtöffentlichkeit steht es nicht entgegen, wenn der Verwalter im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer zu bestimmten TOP´S einen Rechtsanwalt als Berater zur Information und Meinungsbildung heranzieht,
 - solange nicht ein konkreter Interessengegensatz zwischen einem einzelnen Wohnungseigentümer und der Gesamtheit der übrigen Wohnungseigentümer hervorgetreten ist und
 - kein Wohnungseigentümer der Anwesenheit des Dritten widerspricht.





6.

Stimmrechtsvollmachten



Vollmacht

zur Vorlage bei (Behörde, Institut)

Vor- und Nachname

Geb.-Datum

Strasse

PLZ Ort

Telefon

nachfolgend Vollmachtgeber genannt

Bevollmächtigter

Vor- und Nachname

Geb.-Datum

Strasse

PLZ Ort

Telefon

nachfolgend Vollmachtnehmer genannt

Der Vollmachtgeber bevollmächtigt den Vollmachtnehmer hiermit zu folgendem Rechtsgeschäft:

Der Vollmachtnehmer muss sich durch Vorlage des Personalausweises legitimieren.

Ort, Datum

Unterschrift Vollmachtgeber

Vollmacht - Eigentümerversammlung

Name:

Anschrift:

Hiermit bevollmächtige/n ich/wir

Herrn/Frau _____

den Verwalter _____

den Verwaltungsbeirsa _____

mich in der Eigentümerversammlung der Eigentümergemeinschaft

..... am zu vertreten und mein

Stimmrecht auszuüben. Untervollmacht darf erteilt werden. Bei der Ausübung der

Stimmrechtsvollmacht bitte ich, folgende Weisungen zu beachten:

Ort, Datum: _____

Unterschrift(en): _____



Grundsätze I

- Wohnungseigentümer können sich in der Versammlung vertreten lassen.
- Vertreter kann jeder Dritte sein, es sein denn, es gibt eine den Kreis der möglichen Vertreter einschränkende Klausel.
- Ein Vertreter muss in der Versammlung seine Vertretungsmacht nachweisen können. Besteht eine Schriftformvereinbarung, muss der Nachweise schriftlich erfolgen.





Grundsätze II

- Der Verwalter besitzt ein Prüfungsrecht, ob ein Vertreter Vertretungsmacht hat.
- Mit Blick auf seine Pflichten von Amts wegen und einer drohenden Haftung nach §§ 280, 241 BGB (s.a. § 49 Abs. 2 WEG), sollte jeder Verwalter dieses Recht in der Regel als Pflicht ansehen!





Vertretung und Auftrag

- Der Vertretung eines Wohnungseigentümers durch den Verwalter liegt eine Abrede – meist ein Auftrag – zu Grunde. Zu diesem kommt es, wenn
 - ein Wohnungseigentümer aktiv einen Verwalter beauftragt,
 - eine Vereinbarung die Vertretungsmacht begründet,
 - ein Verwalter ein Angebot auf Abschluss macht, z.B. mit der Ladung





Stimmrechtvollmachten

Ein Wohnungseigentümer, der in der Vergangenheit komplikationslos den Verwalter mit seiner Vertretung in der Eigentümerversammlung betraut hat, kann nicht darauf vertrauen, dass bei einer Stimmrechtsbindung wiederum der Verwalter in Vollmacht tätig wird und entsprechend abstimmt.

Die Übersendung einer Vollmacht durch den Verwalter stellt noch kein bindendes Angebot zum Abschluss eines Vollmachtsvertrages dar.

AG Merseburg v. 25.4.2008 - 21 C 4/07 (21), ZMR 2008, 741





Vorlage der Originalvollmacht

Bestimmt die Gemeinschaftsordnung, dass die Vertretung durch einen schriftlich Bevollmächtigten zulässig ist und wird auf Verlangen eines Versammlungsteilnehmers das Original der Vollmachtsurkunde nicht vorgelegt, so ist vom Nichtbestand der Vollmacht auszugehen. Eine gegenteilige Handhabung bedingt die Anfechtbarkeit der gefassten Beschlüsse, falls sich die Stimme auf das Beschlussergebnis ausgewirkt hat.

OLG München, Beschluss vom 11.12.2007 - 34 Wx 91/07





Einsichtsrechte

Zur Befugnis des Verwaltungsbeirats, Einblick in die zur Eigentümerversammlung dem Verwalter erteilten Vollmachten zu nehmen.

OLG München, Beschluss vom 31.10.2007 - 34 Wx 60/07



7.

Versammlungsrechte





Rechte des Wohnungseigentümers

- Der Wohnungseigentümer hat ein
 - Teilnahmerecht
 - Antragsrecht
 - Rederecht
 - Stimmrecht
 - Präsentationsrecht?





Präsentationsrecht?

Es besteht kein Anspruch einer Minderheit der Teilnehmer einer Wohnungseigentümerversammlung darauf, dass Bewerber um die Verwaltungstätigkeit in der Versammlung angehört werden.

OLG München, Beschluss vom 7.9.2007 - 32 Wx 109/07



8.

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



9.

Niederschrift





§ 24 Abs. 6 WEG: Niederschrift

- Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist eine Niederschrift aufzunehmen.
- Die Niederschrift ist
 - von dem Vorsitzenden der Versammlung und
 - einem Wohnungseigentümer (es können nach der Gemeinschaftsordnung mehr sein)
 - und – falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist –, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben.
- Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, die Niederschriften einzusehen.



Niederschrift über einen nicht gefassten Beschluss?

Unter § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG fällt auch der Antrag, festzustellen, dass ein Eigentümerbeschluss mit einem bestimmten (in der Versammlungsniederschrift protokollierten) Inhalt nicht zu Stande gekommen ist.

OLG München, Beschluss vom 26.6.2006 - 34 Wx 3/06



Vereinbarte Unterschrift

Fehlt die nach der Gemeinschaftsordnung erforderliche zweite Unterschrift eines Wohnungseigentümers unter dem Protokoll der Eigentümerversammlung, ist ein in dieser Versammlung gefasster Beschluss auf Antrag für ungültig zu erklären, sofern nicht die Unterschrift im gerichtlichen Verfahren nachgeholt wird.

OLG München v. 7.8.2007 - 34 Wx 3/05





Qualifizierte Protokollierungsklausel

Wenn in einer Eigentümerversammlung eine Vertretung zulässig ist, ist eine qualifizierte Protokollierungsklausel dahin auszulegen, dass auch Dritte befugt sind, das Versammlungsprotokoll zu unterschreiben. Bei lediglich einem anwesenden Vertreter der Wohnungseigentümer reicht dann neben dem Versammlungsleiter die Unterschrift dieser Person aus.

OLG Hamm v. 13.6.2008 – I – 15 Wx 15/08





10.

Beschluss-Sammlung





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





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.



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





Einsichtnahme

- Einem Wohnungseigentümer ist nach § 24 Abs. 7 S. 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.





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
 - durch Vereinbarung



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





Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

