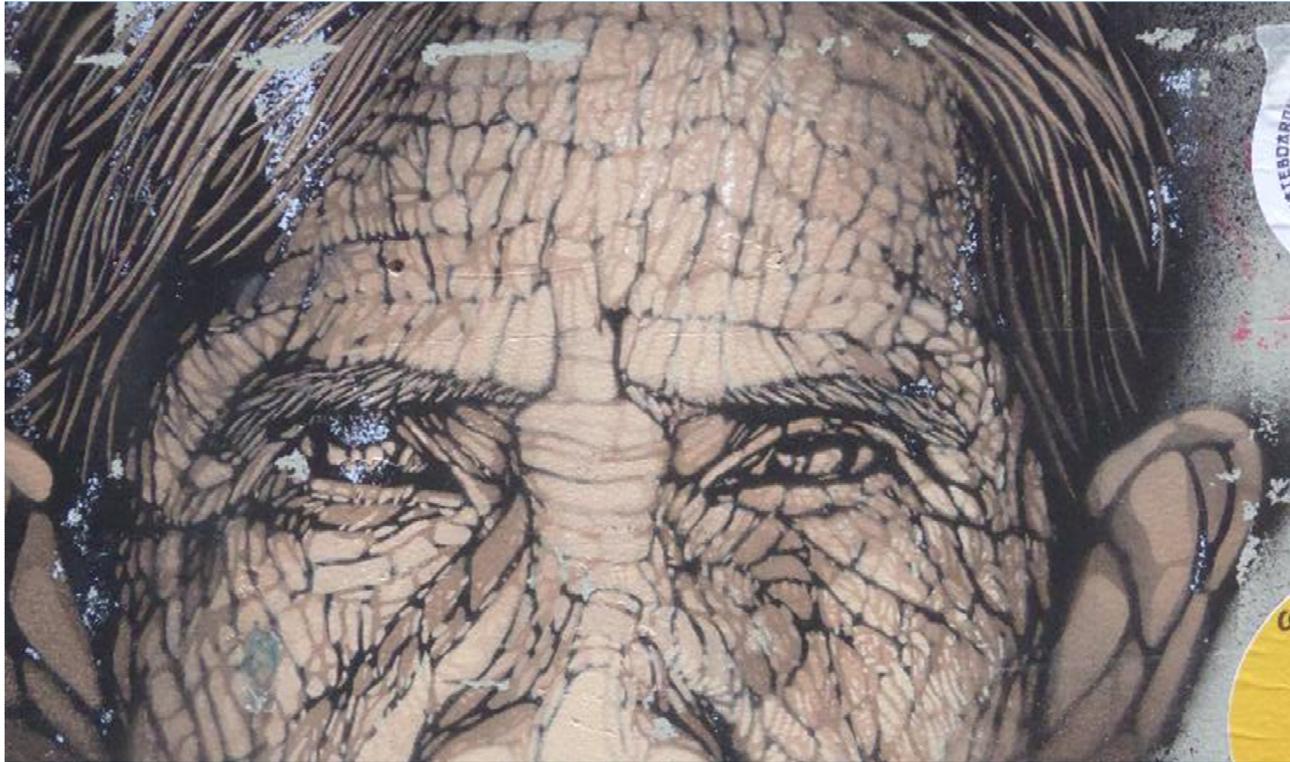




10 HINWEISE FÜR EINE
RECHTSSICHERE BESCHLUSSFASSUNG





DAS A & O: DIE BEGRIFFE ¹



SICHERE KENNTNIS DER BEGRIFFE UND IHRER BEDEUTUNG!

Vor allem der Verwalter muss sich der Begriffe, ihrer Bedeutung und Eindeutigkeit klar sein. Es muss es **strikt** vermeiden,

- unklare,
- schwammige,
- mehrdeutige Begriffe einzusetzen, etwa
 - Sanierung, wenn es um Instandsetzung und/oder Instandhaltung geht
 - Verwaltung oder Hausverwaltung, wenn der Verwalter gemeint ist
 - Verwaltungsbeirat, wenn es um die Verwaltungsbeiräte geht
 - Abrechnung, wenn es um die Gesamt- und Einzelabrechnungen geht
 - Gemeinschaft, wenn es um die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geht



... UND

ständige Übung: Stets den Versuch machen, wenn ein Beschlussentwurf einem Kollegen „schief“ gelaufen ist, es „besser“ zu machen.



2

WER REGELT WAS?

WESSEN REGELUNG?

- Regelung der Wohnungseigentümer für ihr Verhältnis untereinander?
 - was folgt daraus?
- Regelung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer?
 - was folgt daraus?



3

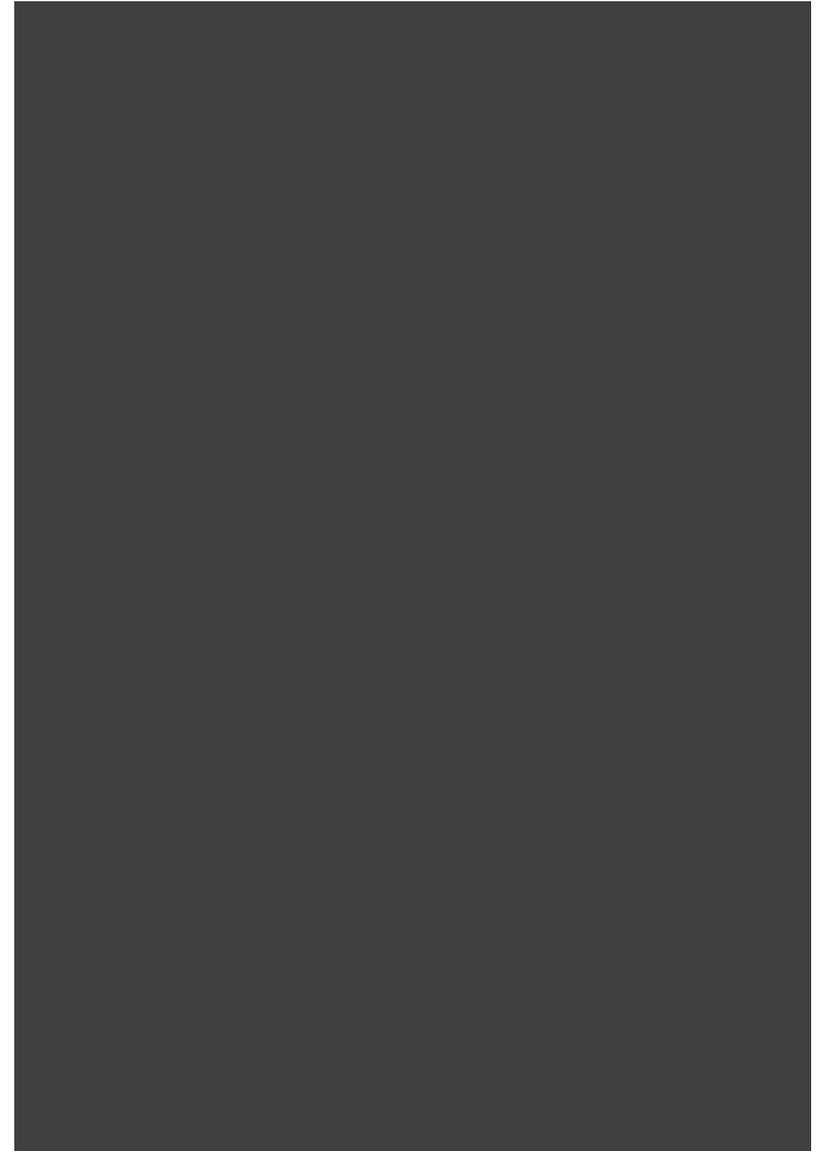
WAS IST ZU REGELN?

WAS SOLL BESTIMMT WERDEN?

- Vergemeinschaftung eines Rechts oder einer Pflicht der Wohnungseigentümer?
Welches Recht? Ist das Recht bereits gemeinschaftsbezogen? Beschlusskompetenz?
- Gebrauchsregelung? ab wann? für wen? Ausnahmen?
- Umlageschlüssel? ab wann? für wen? Ausnahmen?
- Bauliche Maßnahme im weiteren Sinne? welche genau? was genau?
- Regelung zur Versammlung versus Regelung zu jeder Versammlung
- Regelung zum aktuellen Verwalter (wie lange/wie oft) oder zu jedem Verwalter
- Zustimmung/Genehmigung?
- Ermächtigung? Für wen? Wie lange? Umfang?
- Regelung zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer? Wer soll wie handeln?



VOLLSTÄNDIGKEIT⁴



IMMER „WAS WÄRE WENN“, ALLE STÖRFÄLLE, ABWEICHUNGEN, KURVEN USW. MITDENKEN!

- wie lange soll die Regelung gelten?
- gegenüber welchen Personen soll die Regelung gelten?
- was ist genau erlaubt/verboten?
- sind Folgeregelungen zu beachten, vor allem
 - eine Ermächtigung des Verwalters?
 - Folgen einer erwarteten Beschlussanfechtung?
 - mit der Regelung verbundene Kosten? woher sollen die Mittel stammen? was gilt, wenn Mittel (noch) nicht da sind?



5

BESCHLUSSKOMPETENZ



WAS KANN DURCH BESCHLUSS BESTIMMT WERDEN?

Der Verwalter muss wissen, für welche Gegenstände die Wohnungseigentümer eine Beschlusskompetenz haben

- Vereinbarung (Öffnungsklausel)
 - Gegenstände
 - Umfang
 - Grenzen
- Gesetz

Vorschrift des WEG	Gegenstand
§§ 12 I S. 1, IV S. 1	Veräußerungsbeschränkungen
§ 15 II	Gebrauch des gemeinschaftlichen und des Sondereigentums
§ 16 III	Umlagesschlüssel
§ 16 IV S. 1	Umlagesschlüssel
§ 18 III S. 1	Entziehung des Wohnungseigentums
§ 21 III	ordnungsmäßige Verwaltung des Gemeinschaftseigentums nach § 21 III bis V WEG
§ 21 VII	Verwaltungskostenbeschlüsse
§ 22 I S. 1	Bauliche Veränderungen und Aufwendungen
§ 22 II S. 1	Modernisierungsmaßnahmen
§ 24 V	Vorsitz in der Eigentümerversammlung
§ 24 VIII S. 2	Führer der Beschluss-Sammlung
§ 26 I S. 1	Bestellung und Abberufung des Verwalters
§ 27 II Nr. 3	Geltendmachung von Ansprüchen durch den Verwalter
§ 27 III S. 1 Nr. 7	Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse des Verwalters
§ 27 III S. 3	Vertretung des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft
§ 28 IV	Rechnungslegung des Verwalters
§ 28 V	Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung
§ 29 I S. 1	Bestellung eines Verwaltungsbeirats
§ 45 II S. 1	Bestellung eines Ersatzzustellungsvertreeters



6

BESTIMMTHEIT



BESCHLÜSSE „BESTIMMT FASSEN!

- Ein Beschluss ist „bestimmt“, wenn er
 - aus sich heraus
 - genau und klar,
 - eindeutig und widerspruchsfrei erkennen lässt,
- was gilt.
- Einem Beschluss fehlt mithin Bestimmtheit, wenn er keine sinnvolle, in sich geschlossene und verständliche Regelung enthält.

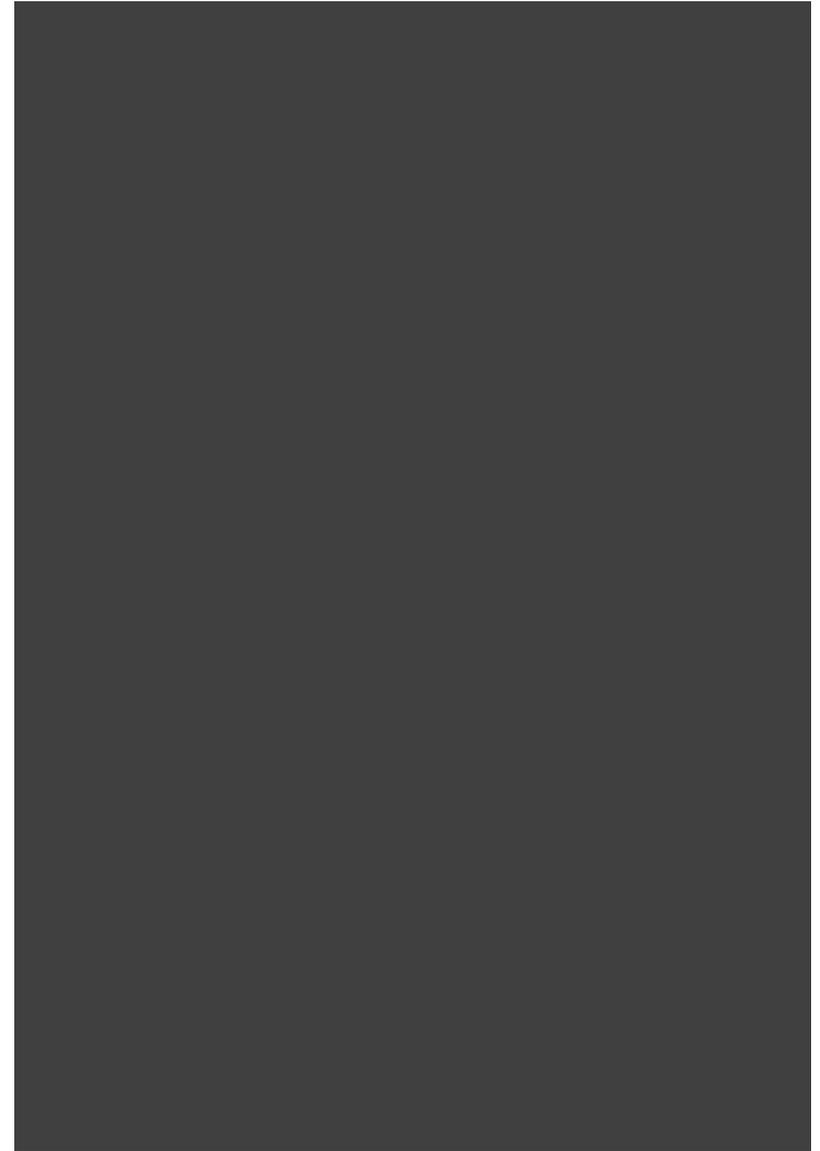
WANN IST EIN BESCHLUSS „BESTIMMT GENUG“?

- Damit ein Beschluss „bestimmt“ ist, muss er so ausführlich wie nötig beschreiben, was gelten soll.
- Der Beschluss muss – gegebenenfalls durch Verweisung – sein „Regelungsproblem“ (den Anlass seiner Entstehung) vollständig lösen.
- Außerdem muss der Beschluss so formuliert werden, dass er in sich nicht widersprüchlich ist.



7

FREIHEIT VON ERMESSENSFEHLERN

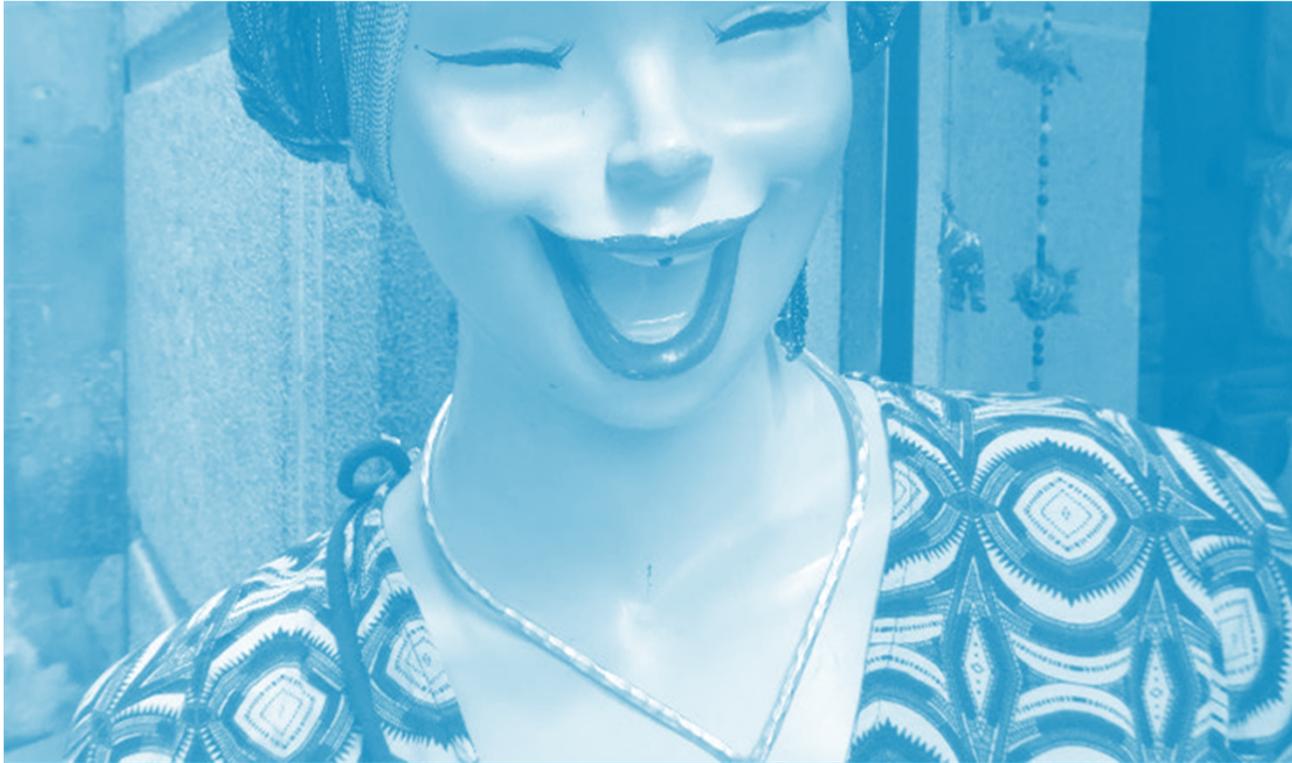


ERMESSENSFEHLER MEIDEN!

Die Wohnungseigentümer haben in der Regel für jeden Gegenstand, den sie durch Beschluss bestimmen können, ein Ermessen.

Der Verwalter muss für die Wohnungseigentümer die Tatsachengrundlage schaffen (Angebote) oder auf eine ausreichende Tatsachengrundlage hinwirken.

Liegt es nicht so, leidet ein Beschluss unter einem im Anfechtungsprozess nicht mehr behebbaren Beschlussmangel.



8

FREIHEIT VON FORMELLEN BESCHLUSSMÄNGELN

FORMELLE BESCHLUSSMÄNGEL MEIDEN!

- Keine Beschlusskompetenz ↑.
- Ein Beschlussgegenstand wird in einer Ladung unter Verstoß gegen § 23 Abs. 2 WEG nicht oder nur unzureichend bezeichnet.
- Ein Beschlussgegenstand wird erst nach Unterschreitung der Ladungsfrist, etwa in der Versammlung, benannt.
- Der Einladende ist nicht mehr befugt einzuladen. War der Ladende nicht einmal potenziell befugt, ist ein dennoch gefasster Beschluss allerdings nichtig.
- Der Einladende hält unter Verstoß gegen § 24 Abs. 4 Satz 1 WEG beim Ladungsschreiben nicht die Textform ein.
- Es wird für eine konkrete Wohnungseigentumsanlage eine unzureichende Textform gewählt.

FORMELLE BESCHLUSSMÄNGEL

- Der Einladende verstößt gegen die vereinbarte Ladungsfrist oder die des § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG oder die Ladungsfrist ist jedenfalls in einer konkreten Wohnungseigentumsanlage in einer bestimmten Situation zu kurz.
- Der Einladende lädt versehentlich Stimmberechtigte nicht.
- Die Versammlungszeit ist unangemessen.
- Der Versammlungstag ist nicht angemessen.
- Die Versammlung findet an einem ungenügenden Versammlungsort oder einer ungenügenden Versammlungstätte statt.
- Ein wichtiger Beschluss wird unter dem Punkt „Verschiedenes/Sonstiges“ gefasst.

FORMELLE BESCHLUSSMÄNGEL

- Die Versammlung fand in der Gegenwart eines nicht teilnahmeberechtigten Dritten statt.
- Die Versammlung war nicht beschlussfähig.
- Bei der Beschlussfassung waren Stimmberechtigte nicht beteiligt worden.
- Bei der Beschlussfassung haben nicht Stimmberechtigte mitgestimmt
- Zählfehler.
- Ein Beschluss ist nicht bestimmt genug ↑, aber noch nicht völlig unbestimmt.
- Das Rederecht eines Wohnungseigentümers ist unzulässig beschränkt worden.
- Die Versammlungsleitung hat unzulässig einen Wohnungseigentümer aus der Versammlung verwiesen.
- Die Versammlung lief „völlig ungeordnet“ ab.



9

WAHRUNG DES STIMMRECHTS



STIMMRECHT WAHREN!

- wer ist stimmberechtigt?
- bedarf es Nachweise?
- was gilt bei Verbindungen/Unterteilungen/Veräußerungen?
- was gilt bei Miteigentum?
- was gilt bei isolierten Miteigentum?



10

BEACHTUNG DES GLEICHHEITSGRUNDSATZ UND
FREIHEIT VON MATERIELLEN BESCHLUSSMÄNGEL



MATERIELLE BESCHLUSSMÄNGEL MEIDEN!

Eine materieller Beschlussmangel liegt vor, wenn ein Beschluss nicht einem ordnungsmäßigen Gebrauch oder nicht einer ordnungsmäßigen Verwaltung entspricht. Weiter ist ein Beschluss materiell nicht ordnungsmäßig, wenn er unter einem Ermessensfehler leidet ↑.

Ferner liegt ein materieller Mangel vor, wenn der Beschlussinhalt mangelhaft ist, zum Beispiel wenn die Abrechnung oder der Wirtschaftsplan genehmigt werden sollen, aber fehlerhaft sind, die Regelung, die genehmigt werden soll, nicht ordnungsmäßig ist, etwa ein Verwaltervertrag, der AGB-widrige Klauseln enthält, oder ein anderer Vertrag, der gegen das Recht verstößt oder den Wohnungseigentümern oder dem Verband Wohnungseigentümergeinschaft nachteilig ist, etwa ein überhöhtes Entgelt enthält.

Ein materieller Mangel liegt auch dann vor, wenn ein Beschluss gegen den ordre public“ (= die öffentliche Ordnung), ein Gesetz – nicht das WEG – oder eine Vereinbarung verstößt.

GLEICHHEITSGRUNDSATZ WAHREN!

Ein Beschluss ist in der Regel nur ordnungsmäßig, wenn er den auch unter den Wohnungseigentümern anwendbaren Grundsatz der Gleichbehandlung beachtet.

Der Grundsatz der Gleichbehandlung verlangt, vergleichbare Sachverhalte im Verhältnis der Wohnungseigentümer grundsätzlich gleich zu behandeln, und verbietet eine willkürliche, sachlich nicht gerechtfertigte unterschiedliche Behandlung.



„11“

BILDUNG ... UND FORTBILDUNG



DIE WELT IST EINE KUGEL ...

Ein Verwalter kann nur bestehen, wenn er gut ausgebildet ist, sich weiter bildet und sich auf dem Laufenden hält, wie die Rechtsprechung das WEG und die für das Wohnungseigentum bedeutsamen anderen Bestimmungen betrachtet und was der Gesetzgeber unternimmt.



Das A & O: Die Begriffe + Übung



Wer regelt was?



Was ist zu regeln?



Vollständigkeit



Beschlusskompetenz



Bestimmtheit



Freiheit von Ermessensfehlern



Freiheit von formellen Beschlussmängeln



Wahrung des Stimmrechts



Gleichheitsgrundsatz und und Freiheit von materiellen Beschlussmängeln



Bildung und Fortbildung