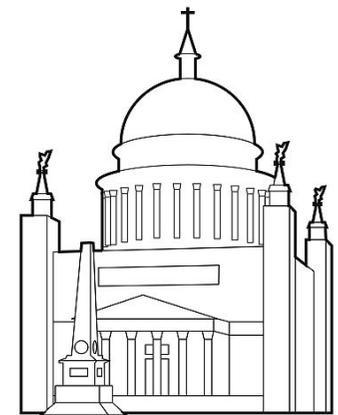




Potsdam, den 3. September 2012



Ordnungsmäßige Beschluss-Sammlung
– Wie gehe ich mit Besonderheiten um?





1 | Rechtsgrundlagen



§ 24 Abs. 7 und 8 WEG

Allgemeines

Inhalt

Es ist eine Beschluss-Sammlung zu führen. Die Beschluss-Sammlung enthält nur den Wortlaut

1. der in der Versammlung der Wohnungseigentümer verkündeten Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Versammlung,

2. der schriftlichen Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Verkündung und

3. der Urteilsformeln der gerichtlichen Entscheidungen in einem Rechtsstreit gemäß § 43 mit Angabe ihres Datums, des Gerichts und der Parteien,

soweit diese Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen nach dem 1. Juli 2007 ergangen sind. Die Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen sind fortlaufend einzutragen und zu nummerieren. Sind sie angefochten oder aufgehoben worden, so ist dies anzumerken. Im Falle einer Aufhebung kann von einer Anmerkung abgesehen und die Eintragung gelöscht werden. Eine Eintragung kann auch gelöscht werden, wenn sie aus einem anderen Grund für die Wohnungseigentümer keine Bedeutung mehr hat. Die Eintragungen, Vermerke und Löschungen gemäß den Sätzen 3 bis 6 sind unverzüglich zu erledigen und mit Datum zu versehen. Einem Wohnungseigentümer oder einem Dritten, den ein Wohnungseigentümer ermächtigt hat, ist auf sein Verlangen Einsicht in die Beschluss-Sammlung zu geben.

(8) 1Die Beschluss-Sammlung ist von dem Verwalter zu führen.

Form

Einsicht-
nahme



§ 26 Abs. 1 WEG Bestellung und Abberufung des Verwalters

(1) ¹ Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit. ² Die Bestellung darf auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden, im Falle der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens drei Jahre. ³ Die Abberufung des Verwalters kann auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt werden. ⁴ **Ein wichtiger Grund liegt regelmäßig vor, wenn der Verwalter die Beschluss-Sammlung nicht ordnungsmäßig führt.** ⁵ Andere Beschränkungen der Bestellung oder Abberufung des Verwalters sind nicht zulässig.

(2) Die wiederholte Bestellung ist zulässig; sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefasst werden kann.



Wie sehen Sie die Sache?

Ein Wohnungseigentümer will, dass ein Verwalter **abbestellt** wird. Dazu führt er an:

- Am 1.9.2009 ist die Beschlussammlung auf dem Stand vom 22.12.2008.
- Bei einer Eintragung fehlt die Urteilsformel der erstinstanzlichen Entscheidung sowie der Umstand, dass gegen diese Berufung eingelegt worden sei.
- Eine Eintragung vermerkt nicht, wer den Beschluss angefochten hat.
- Mehrere Beschlüsse sind unter falschem Datum und auch nicht mit exaktem Wortlaut wiedergegeben.
- Eintragungen sind teilweise nicht fortlaufend nummeriert.
- Teilweise ist der Versammlungsort falsch angegeben.
- Teilweise sind Urteilsformeln nicht wörtlich und auch ohne Nebenentscheidungen wiedergegeben.
- Es fehlen Eintragungsvermerke. Die Eintragungen „angefochten“ unter den Nrn. 12, 39, 40 und 41 seien nicht ausreichend, da Aktenzeichen, Gericht und Parteien zu benennen seien.
- Die Darstellung der Beschlusslage durch die bloße Kennzeichnung mit „Ja“ und „Nein“ sei missverständlich.



BGH, Urteil vom 10.2.2012, V ZR 105/11

- Im Rahmen der Gesamtwürdigung hat das Berufungsgericht ohne Rechtsfehler die Überzeugung gewonnen, die **Entscheidung der Mehrheit gegen eine Abberufung** sei **vertretbar**.
- Dabei hat es berücksichtigt, dass die Mängel der Beschluss-Sammlung nicht zu negativen Folgen geführt haben. Zudem hat es zutreffend darauf hingewiesen, dass die Pflicht zur Führung einer Beschluss-Sammlung erst mit der Reform des Wohnungseigentumsrechts im Jahr 2007 eingeführt worden ist.
- Aus der Anhörung des Geschäftsführers der Verwalterin hat es in tatrichterlicher Würdigung die Überzeugung gewonnen, dass die Probleme teilweise durch Anfangsmängel der verwendeten Software verursacht wurden.



Achtung

- Etwas **anderes** muss jedenfalls gelten, wenn
 - sich eine Mehrheit der Wohnungseigentümer wegen der Fehler des Verwalters **gegen** diesen stemmt und der Verwalter klagt!



à propos 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.



2 | Allgemeines



Überblick

- „Es ist eine Beschluss-Sammlung zu führen“ = keine Vorgabe für das wie, sondern nur für das ob.
- Die Beschluss-Sammlung ist von **dem Verwalter** zu führen. Folgerungen?



originäre Verwalteraufgabe

- Eintragungen, Anmerkungen und ggf. Löschungen sind **originäre Verwalter-Aufgabe**.
- Alle „Notizen“ sind anders als bei der Niederschrift **allein von Verwalter** zu fertigen.
- Eine **Gegen- oder Mitzeichnung** sieht das Gesetz nicht vor.
- 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.



Zukunft?

- Entwurf eines Gesetzes zur Einführung eines Datenbankgrundbuchs (DaBaGG).



3 | Inhalt



Inhalt der Sammlung

- Wortlaut der in der Versammlung der Wohnungseigentümer **verkündeten Beschlüsse** mit Angabe von Ort und Datum der Versammlung.



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 (und das ist der sichere Weg!!):
 - Die Wohnungseigentümer haben beschlossen, die Fichte ... [nähere Beschreibung] zu fällen. *oder*
 - Die Fichte ... [nähere Beschreibung] ist zu fällen.
 - Fand der Beschlussantrag hingegen keine Mehrheit, ist zu beurkunden:
 - Die Wohnungseigentümer haben beschlossen, die Fichte ... [nähere Beschreibung] nicht zu fällen.



verkündete Beschlüsse

- positive Beschlüsse: [+]
- negative Beschlüsse: [-]
- nichtige Beschlüsse: [-] / [+]
 - **Tipp der sichere Weg für Verwalter** : Im Zweifel eintragen
- Beschlüsse zur Geschäftsordnung: [+ / -]
 - **Tipp der sichere Weg für Verwalter**: eintragen



Inhalt der Sammlung

- Wortlaut der **schriftlichen Beschlüsse** mit Angabe von Ort und Datum der Verkündung.
 - Als Ort der Verkündung ist im Falle des Aushangs dessen Ort, im Falle der Versendung dessen Ort anzugeben.
 - Als Datum der Verkündung ist der Tag des Aushangs bzw. der Tag der Versendung anzugeben.



Inhalt der Sammlung

- **Wortlaut der Urteilsformeln** der gerichtlichen Entscheidungen in einem Rechtsstreit gemäß § 43 mit Angabe ihres Datums, des Gerichts und der Parteien.
 - Klageantrag?
 - Aktenzeichen?



Wortlaut der Urteilsformeln

- Entscheidungen in **allen Verfahren** des § 43 WEG?
 - **Tipp der sichere Weg für Verwalter**: Zurzeit ja!
- **End-Entscheidungen**, auch wenn sie **nicht Urteil** sind
 - Einstweilige Verfügungen
 - Beschlüsse nach § 91a ZPO
 - Beschlüsse im Rahmen der Zwangsvollstreckung
- 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.
- **Tipp der sichere Weg für Verwalter**: Solange gestritten wird, sollten Prozessvergleiche eingetragen werden.
- Zwei Wege
 - Als „Entscheidung“
 - Als „Anmerkung“



Anlagen

- Müssen auch **Anlagen** gesammelt werden, zum Beispiel die Gesamt- und die Einzelabrechnungen, Gutachten oder Angebote?
- **JA**,
 - sofern sich der Beschluss hierauf bezieht und der Beschluss ohne die Anlage nicht unmittelbar nachvollziehbar ist.



BGH, Urteil vom 13.1.2012, V ZR 129/11, Randnummer 12

- Eine ordnungsgemäße Beschlussfassung kann es allerdings im Einzelfall erfordern, den Wohnungseigentümern unabhängig von der ausreichenden Bezeichnung des Gegenstands der Beschlussfassung in der Einladung eine **Unterlage zur Verfügung zu stellen**, um ihnen eine inhaltliche Befassung mit dem Beschlussgegenstand zu ermöglichen. Das mag etwa bei der Beschlussfassung über die **Jahresabrechnung und den Wirtschaftsplan** geboten sein.
- Bei dem **Beschluss über eine Sonderumlage** kann es ähnlich liegen, weil er der Sache nach die Beitragspflichten der Wohnungseigentümer aus dem geltenden Wirtschaftsplan ändert.



4 | **Einsichtnahmen**



Wer darf Einsicht nehmen?

§ 24 Abs. 7 Satz 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 für **Dritte ohne Ermächtigung?**

- h.M. keine Einsichtnahme erlaubt
- a.A. jedenfalls bei Interesse, z.B. in der Zwangsversteigerung.



Beschluss?

Wohnungseigentümer beschließen, dass der Verwalter **generell ermächtigt** ist, Einsicht in die Beschlussammlung zu geben.

Ist der Beschluss ordnungsmäßig?



AG Aachen, Urteil vom 4.5.2011, 119 C 88/10

Nein! Durch den Beschluss wird generell die vom Gesetzgeber ausdrücklich vorgenommene Wertung, dass Dritte nur mit Ermächtigung eines Wohnungseigentümers in die Beschlussammlung Einsicht nehmen können, unterlaufen.

Auch wenn es mitunter im Interesse der Wohnungseigentümer liegen kann, einen ohnehin zahlungsunfähigen Miteigentümer anlässlich eines Zwangsversteigerungsverfahrens durch einen möglicherweise zahlungskräftigeren Erwerber zu ersetzen, kann ein solcher Beschluss doch **nicht generell** gefasst.

Vielmehr muss den **Wohnungseigentümern** im **Einzelfall** die Entscheidung überlassen bleiben, ob sie interessierten Dritten Einsicht in ihre Beschlussammlung gewähren wollen oder nicht.



Der sichere Weg

- Verwalter sollten ohne Beschluss eine Einsichtnahme verwehren.
- Verwalter sollten bei einem Beschluss – egal ob generell oder Einzelfall – eine Einsichtnahme gewähren.



Anforderungen an Ermächtigung?

- Ein Wohnungseigentümer verlangt vom Verwalter Einsicht in Verwaltungsunterlagen durch einen Vertreter. Der Verwalter lehnt dieses ab. Er will wegen der Interessen der anderen Wohnungseigentümer einem ermächtigten Vertreter eine Einsichtnahme **nicht ohne weiteres** gewähren.
- Darauf klagt der Wohnungseigentümer auf Einsichtnahme durch den Vertreter.



LG Hamburg, Urteil vom 5.10.2011, 318 S 7/11

- Die Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen durch Dritte, die - wie hier - im (fremden) Interesse eines Wohnungseigentümers handeln, ist **neben** einer Bevollmächtigung oder Ermächtigung des Eigentümers an die **weitere Voraussetzung** zu knüpfen,
 - dass ein **nachvollziehbares und berechtigtes Interesse** in der Person des Eigentümers gegeben sein muss, gerade einen bestimmten Dritten mit der Wahrnehmung seiner eigenen Rechte zu betrauen anstatt die begehrte Einsichtnahme nicht selbst vorzunehmen.



Der gute Tipp!

- Das Urteil ist falsch!
- Solange gestritten wird,
 - sollte jedem Vertreter eine Einsichtnahme gewährt werden.



Weiterer Überblick

- Einem Wohnungseigentümer ist nach § 24 Abs. 7 Satz 8 WEG auf sein mündliches, schriftliches oder auf andere Weise vorgetragenes Verlangen Einsicht in die Beschluss-Sammlung zu geben.
- 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.
- Ein Recht auf **Herausgabe** der Beschluss-Sammlung besteht nicht.



Einsichtnahmen III

- Ort der Einsichtnahme
 - Verwalterbüro
- Art und Weise der Einsichtnahme
 - kommt darauf an
- Kosten der Einsichtnahme bzw. etwaiger Kopien oder Ausdrucke
 - kommt darauf an



5 | **Formalien**



Zeitpunkt: unverzüglich + Datum

- unverzüglich meint, **ohne schuldhaftes Zögern**, gibt aber keinen konkreten Zeitraum an
 - 1 Tag
 - bis 3 Tage
 - 1 Woche?
 - 3 Wochen?



„Neuere“ Rechtsprechung

- **LG Berlin, Urteil vom 7.10.2009, 85 S 101/08, ZWE 2010, 224:** Eine Eintragung **binnen einer Woche** ist gemessen an dem Zweck der Eintragung, neue Erwerber und Eigentümer, die an der Versammlung nicht teilgenommen haben, über die Beschlusslage zu informieren, und unter Berücksichtigung ggf. bestehender zeitlicher Beschränkungen auf Verwalterseite noch als unverzüglich i.S.d. § 24 Abs. 7 Satz 7 WEG anzusehen.
- **AG Hamburg-Bergedorf, Urteil vom 24.3.2010, 407A C 18/09, BeckRS 2012, 06881:** Die Eintragungen in die Beschlussammlung sind unverzüglich vorzunehmen, § 24 Abs. 7 S. 7 WEG. Das bedeutet, dass diese regelmäßig spätestens **binnen 5 Werktagen** zu erfolgen haben.



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
- **Tipp: SOFORT!**



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.



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, kann aber. 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.



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



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?
 - **Tipp der sichere Weg für Verwalter: Löschen Sie nichts!**



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.



Vergütung des Verwalters

- Sammlungen ab dem 1. Juli 2008
 - Frage der Vergütungsstruktur
- Sammlung früherer Beschlüsse und Entscheidungen



... Ende



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!