VORSICHT FALLE: UNBESTIMMTHEIT VON VERSAMMLUNGSBESCHLÜSSEN!

Berlin, den 7. Februar 2017

WARUM DAS THEMA?

- Der Inhalt eines Beschlusses muss inhaltlich bestimmt und klar sein. Es besteht ein Interesse des Rechtsverkehrs, die durch die Beschlussfassung eingetretenen Rechtswirkungen der Beschlussformulierung entnehmen zu können.
- Neben Ermessensfehlern gibt es keinen Beschlussmangel, der so häufig vorkommt wie mangelnde Bestimmtheit.
- Bestimmtheit herzustellen, ist eine Aufgabe des Verwalters.

ÜBERBLICK

WILLEN DER WOHNUNGSEIGENTÜMER

- Gebrauchsregelung, etwa in Bezug auf Hunde
- Verwaltungsregelung, etwa
  - es soll ein Vertrag mit
    - dem bestellten Verwalter geschlossen werden
    - einem Werkunternehmer geschlossen werden
  - Gebäude
    - Farbgebung der Fassade
    - Grundsatzbeschluss für eine Erhaltungsmaßnahme + Details
  - Außenanlagen
    - Fällung eines Baums

© Dr. Oliver Elzer

WILLEN DER GEMEINSCHAFT DER WOHNUNGSEIGENTÜMER

- Einwirken auf Verträge
  - Kündigung eines Vertrages
  - etwa mit dem Verwalter
- Wahrung von Mängelrechten,
  - z.B. Rücktritt oder Minderung
- Erhebung einer Klage
- Verteidigung gegenüber einer Klage
- Entlastung des Verwalters

© Dr. Oliver Elzer

GENEHMIGUNG

- namens der Wohnungseigentümer, z.B.
  - Entwurf des Gesamtwirtschaftsplans und der Einzelwirtschaftspläne
  - Bereits erfolgte bauliche Veränderung
- namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, z.B.
  - Vertragsschluss, den der Verwalter ohne Ermächtigung geschlossen hatte

© Dr. Oliver Elzer

SONSTIGES I

- Um eine Erlaubnis zu geben, z.B.
  - bauliche Veränderung
- Um einen Wohnungseigentümer abzumahnen, z.B.
  - Verstoß gegen Gebrauchsbestimmung (§ 15 WEG)
  - verbotene Störungen (§ 18 WEG)
  - unerlaubte bauliche Veränderung (§ 22 WEG)
- In Bezug auf den Verwalter, z.B.
  - Ermächtigung (§ 27 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG)
  - Weisung

© Dr. Oliver Elzer

SONSTIGES II

- Klärung, ob und wie die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bei einem gemeinschaftsbezogenen Recht handeln soll (§ 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 1 WEG).
- Vergemeinschaftung (§ 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 2 WEG)
  - Übertragung eines Rechts oder einer Pflicht der Wohnungseigentümer zur Durchführung/Ausführung auf die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
  - Klärung, wie die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer handeln soll.

© Dr. Oliver Elzer

ZIEL EINES BESCHLUSSES

ZIEL EINES JEDEN BESCHLUSSES IST

- … eine möglichst klare Anordnung, was gelten soll.
- Jeder
  - aktuelle und künftige Wohnungseigentümer (§ 10 Abs. 4 WEG)
  - der aktuelle und jeder künftige Verwalter
  - Dritte (soweit es auf diese ankommt)
- soll Wissen, was angeordnet ist.

© Dr. Oliver Elzer

NEGATIVBEISPIELE

GEBRAUCHSREGELUNGEN

BGH V. 10.9.1998, V ZB 11/98

Das Singen und Musizieren ist nur von 8 Uhr bis 12 Uhr und von 14 Uhr bis 20 Uhr und nur in nicht belästigender Weise und Lautstärke gestattet. Rundfunk- und Fernsehgeräte, Plattenspieler usw. dürfen nur in der Lautstärke betrieben werden, dass die Mitbewohner nicht belästigt werden. In Fällen schwerer Erkrankung eines Hausbewohners ist dies nur in Zimmerlautstärke gestattet. Nähmaschinen sind auf schalldämpfende Unterlagen zu stellen. Alle unnötigen Geräusche, z.B. das Zuwerfen von Türen und störendes Treppenlaufen sind im Interesse der Hausbewohner zu vermeiden.

© Dr. Oliver Elzer

OLG DÜSSELDORF V. 19. 8. 2009, 3 WX 233/08

Jedes unnötige und störende Geräusch ist zu vermeiden und die Ruhe beeinträchtigende Tätigkeiten sind zu unterlassen.

© Dr. Oliver Elzer

LG ITZEHOE V. 28.5.2014, 11 S 58713

Fahrräder, die weniger häufig benutzt werden, sind im hinteren Bereich, häufig genutzte Fahrräder im vorderen Bereich abzustellen.

© Dr. Oliver Elzer

BAULICHE VERÄNDERUNG

LG BERLIN V. 20.1.2015, 55 S 130/14

Es soll eine Mauer aus Klinkersteinen, die teilweise jenseits der Grenze errichtet worden war, gänzlich durch eine Betonpalisadenmauer ersetzt werden. Den Eigentümern sollten Betonpalisaden als Muster vorgelegt werden.

Es soll eine Anbindung der vorhandenen Mauer an der Südseite vorgenommen werden, und zwar durch eine Ergänzungsmauer „in derselben Ausführung“.

© Dr. Oliver Elzer

LG DORTMUND V. 28.2.2013, 11 S 232/12

„die endgültige Entscheidung über die genaue Ausführung der Arbeiten fällt bei einem Treffen zwischen Architekt M, Verw.-Beirat/Verwaltung und interessierten ET, die alle vorher informiert werden“.

© Dr. Oliver Elzer

OLG MÜNCHEN V. 30.11.2005, 34 WX 56/05

„Beschluss für Terrassenüberdachung“.

© Dr. Oliver Elzer

LG HAMBURG V. 28.3.2012, 318 S 17/11

- Beschlossen ist
  - die „Dämmung der Außenwände des gesamten Gebäudes" (TOP 2a),
  - die „Erneuerung der Fensterelemente" (TOP 2b), die „Erneuerung der Hauseingangstür" (TOP 2c),
  - die „Erneuerung der Treppenhausfenster" (TOP 2d),
  - die „Dämmung der Kellerdecke" (TOP 2e)
  - und die „Dämmung der Fußbodenfläche im Dachgeschoss" (TOP 2f) .

© Dr. Oliver Elzer

FOLGERUNGEN

ALLGEMEIN

WANN IST DAS ZIEL ERREICHT?

- 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.

© Dr. Oliver Elzer

WANN IST DAS ZIEL ERREICHT?

- 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.

© Dr. Oliver Elzer

BEISPIELE

ABRECHNUNG

- Beschluss
  - Die Wohnungseigentümer beschließen die Abrechnung 2016.
- Wohnungseigentümer W fragt sich, ob der Beschluss bestimmt genug ist.
- Was denken Sie?

OLG MÜNCHEN, BESCHLUSS V. 20.3.2008, 34 WX 46/07

- Ob außer der Jahresgesamtabrechnung auch die Einzelabrechnungen genehmigt wurden, ist durch Auslegung des maßgeblichen Beschlusses zu ermitteln.
- Die Niederschrift enthält keinen Hinweis, dass auch die Einzelabrechnungen Genehmigungsgegenstand waren. Durchwegs, auch in der Einladung, ist zu TOP 3 nur von einer „Genehmigung der Abrechnung“ die Rede. Allein der Umstand, dass Einzelabrechnungen vom Verwalter offensichtlich erstellt wurden, erlaubt nicht von selbst den Schluss, dass sich die Genehmigung auch hierauf erstreckt.

LG GERA, URTEIL V. 13.1.2015, 5 S 23/14
AG DORTMUND, URTEIL V. 12.11.2015, 514 C 71/14

Ein Beschluss, der den Entwurf des Verwalters zur Abrechnung oder zum Wirtschaftsplan genehmigt, ist nur dann hinreichend bestimmt, wenn er auf die beschlossenen Gesamt- und Einzelabrechnungen bzw. den Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan verweist, und die Pläne nicht als Anlage fest mit der Niederschrift verbunden und möglichst nach § 24 Abs. 6 Satz 2 WEG analog unterschrieben sind.

MUSTER: GENEHMIGUNG ABRECHNUNG

Die vom Verwalter mit der Einladung zur Versammlung versandten und als Anlage ___ (Nummer) zur Niederschrift genommenen Abrechnungen (Gesamtabrechnung 2016 und Einzelabrechnungen 2016) sind mit folgenden Maßgaben ___ (genaue Darstellung, was abweichend von den Entwürfen gelten soll) genehmigt.

VERTRAG

Wer soll mit wem zu welchen Bedingungen welchen Vertrag mit welchen Mitteln schließen?

MUSTER: VERTRAG

Der Verwalter ist ermächtigt, namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit der _____ einen ___-vertrag gemäß dem Angebot vom ___ zu schließen, wie es dieser Niederschrift als Anlage ___ beigefügt ist.

MUSTER: GENEHMIGUNG

Die Wohnungseigentümer genehmigen namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer den Vertrag zwischen dieser und der ___, den der Verwalter namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geschlossen hat.

ERMÄCHTIGUNG

Wem ist was für wen zu welchen Bedigungen erlaubt?

HAUSGELDPROZESS

Der Verwalter ___ (Bezeichnung) darf gegen einen Wohnungseigentümer namens und in Vollmacht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ___ (Bezeichnung) Hausgeldprozesse in erster und zweiter Instanz führen. „Hausgeldprozesse“ in diesem Sinne sind Klagen auf Hausgeld, das ein Wohnungseigentümer nach einem genehmigten Einzelwirtschaftsplan, einer genehmigten Einzelabrechnung oder aufgrund einer Sonderumlage schuldet.

Der Verwalter ___ (Bezeichnung) ist ermächtigt, zur Führung der Hausgeldprozesse namens und in Vollmacht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ___ (Bezeichnung) und auf ihre Rechnung Anwalt ___ (Bezeichnung) zu beauftragen. Die notwendigen Mittel zur Führung des Hausgeldprozesse (Gerichtskosten [Gebühren und Auslagen], Kosten des Anwalts der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und gegebenenfalls Kosten des Anwalts der beklagten Wohnungseigentümer) sind dem laufenden Konto ___ bis zu einer Höhe von maximal ___ zu entnehmen.

VERGMEINSCHAFTUNG

Welche Rechte soll die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ausführen? Wer handelt für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ? Was soll er tun?

MUSTER: VERGEMEINSCHAFTUNG

Die Ausführung der Mängelansprüche der Wohnungseigentümer als Erwerber gegen ___ [Bauträger] am gemeinschaftlichen Eigentum werden mit Ausnahme des großen Schadensersatzes und des Rücktritts der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ___ [Name] zur Ausführung übertragen. Der Verwalter wird ermächtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ___ [Name] die erforderlichen und zweckdienlichen Handlungen vorzunehmen sowie die notwendigen und zweckdienlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen. Die Ermächtigung umfasst die gerichtliche und außergerichtliche Geltendmachung der Ansprüche. Der Verwalter ist befugt, mit Rechtsanwalt ___ [Name] zur außer- und prozessualen Durchsetzung der Ansprüche der Wohnungseigentümer als Erwerber im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ___ [Name] einen Vertrag zu schließen.

© Dr. Oliver Elzer

ERHALTUNGSBESCHLÜSSE & CO.

Bei Erhaltungsbeschlüssen & Co. muss hinreichend bestimmt sein, welche konkreten Maßnahmen vorgenommen werden sollen.

Regelmäßig müssen die Grundfragen der Art und Weise der Durchführung, also Umfang, Finanzierung, Ablauf und Kostenvoranschläge, geregelt werden.

© Dr. Oliver Elzer

MUSTER: ZUSTIMMUNG ZUR BAULICHEN VERÄNDERUNG

Es wird zugestimmt, dass Wohnungseigentümer ___ auf der Fläche, die seinem Gartensondernutzungsrecht unterliegt, ein Gartenhaus errichtet. Die Lage ergibt sich aus dem als Anlage ___ zur Niederschrift genommenen und bereits dem Einladungsschreiben vom ___ beigefügten Lageplan. Größe, Ausmaße und optische Gestaltung ergeben sich aus dem als Anlage ___ zur Niederschrift genommenen und bereits dem Einladungsschreiben vom ___ beigefügten vermassten farbigen Ansichtsplan.

SONSTIGES

„FALLEN“

- Entscheidungen „vertagen“
- Entscheidungen verlagern
- offene Begriffe, die Wertungen erlauben

GRENZE DER WORTE

- manche Sachen lassen sich durch Sprache
  - nur schlecht oder
  - gar nicht oder
  - nur ungenau oder
  - nur widersprüchlich darstellen
- hier helfen Anlagen!

© Dr. Oliver Elzer

BGH, URTEIL V. 8.4.2016, V ZR 104/15

In einem Beschluss kann zur Konkretisierung der getroffenen Regelung auf ein außerhalb der Niederschrift befindliches Dokument Bezug genommen werden, wenn dieses zweifelsfrei bestimmt ist.

DAHER: ANLAGEN ZUM BESCHLUSS

- ein Beschluss kann/soll auf Anlagen verweisen, z.B. auf
  - Angebote
  - Gutachten
  - Bauzeichnungen
  - Lichtbilder oder
  - Abrechnungen.
- die Anlagen werden durch die Verweisung Inhalt des Beschlusses.

© Dr. Oliver Elzer

WEITERE FRAGEN

- Durchführung auch bei Anfechtung?
- Zweitbeschluss
- Auslegung

© Dr. Oliver Elzer

„CHECKLISTE“

- Ist der Beschluss so einfach, klar und so vollständig wie möglich formuliert?
- Kann der Beschlussunterworfene 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 – gegebenenfalls durch Dritte – gedacht worden?

© Dr. Oliver Elzer

LADUNG

FOLGERUNGEN FÜR 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.

© Dr. Oliver Elzer

NIEDERSCHRIFT

FOLGERUNGEN FÜR NIEDERSCHRIFT

- Verweist ein Beschluss auf Anlagen, sollte diese 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 mehrere Anlagen infrage kommen.
- Auch Vollmachten und andere Unterlagen sollten als Anlage genommen werden.

© Dr. Oliver Elzer

AG HAMBURG-ALTONA V. 15.3.2013, 303A C 20/12

Der Beschluss über die Abrechnung ist für ungültig zu erklären, wenn verschiedene Versionen existieren und sich insbesondere für auf der Versammlung nicht Anwesende kaum feststellen lässt, welche Abrechnung tatsächlich beschlossen wurde.

BESCHLUSS-SAMMLUNG

FOLGERUNGEN FÜR BESCHLUSS-SAMMLUNG

- Verweist ein Beschluss auf Anlagen, sollten diese Teil der Beschluss-Sammlung werden.
- Man wird annehmen müssen, dass ein Beschluss im Einzelfall nur dann ausreichend beurkundet ist, wenn erkennbar ist, was beschlossen wurde.

© Dr. Oliver Elzer

„MUSTER“

MUSTER: UNTERLASSUNGSANSPRUCH

Die Wohnungseigentümer weisen den Anspruch, von Wohnungseigentümer ___ Unterlassung wegen ___ [genaue Beschreibung] der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu.

Der Verwalter ist ermächtigt, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer insoweit außergerichtlich und gerichtlich in erster und zweiter Instanz zu vertreten und zur Anspruchsdurchsetzung Rechtsanwalt ___ [Name, Adresse] zu beauftragen. Wohnungseigentümer ___ soll zunächst nochmals außergerichtlich zur Unterlassung aufgefordert werden. Bleibt dies erfolglos, soll Klage auf Unterlassung erhoben werden.

MUSTER: ENTLASTUNG

Die Wohnungseigentümer erteilen dem Verwalter für das Wirtschaftsjahr ___ [Datum des Jahres] namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in Bezug auf gesamte Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums Entlastung. Die Entlastung ist nicht auf das Verwalterhandeln beschränkt, das in der Abrechnung seinen Niederschlag gefunden hat.

MUSTER: BESTELLUNG

Die _____ (Name und Adresse) wird auf Grundlage und nach Maßgabe des von ihr in Entwurf vorgelegten Verwaltervertrages, Anlage ____ (Nummer) zu dieser Niederschrift, bis zum Ablauf des ____ (Datum) zum Verwalter bestellt. Die Verwaltungsbeiräte ____ (Name) sind nach § 27 Abs. 3 Satz 3 als Gesamtvertreter ermächtigt, namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer den in Satz 1 genannten Entwurf des Verwaltervertrages mit der ____ (Name, Adresse) zu schließen.

MUSTER: UMLAGESCHLÜSSEL

Der bislang für die Umlage der Kosten in Bezug auf ___ geltende Umlageschlüssel wird geändert. Mit Beginn des Wirtschaftsjahrs ___ (Datum) sollen diese Kosten nach dem Umlageschlüssel ___ auf die Wohnungseigentümer umgelegt werden. Anlass für die Änderung waren folgende Überlegungen:

MUSTER: GENEHMIGUNG WIRTSCHAFTSPLAN

Die Wohnungseigentümer genehmigen die Entwürfe des Verwalters für den Gesamtwirtschaftsplan und die Einzelwirtschaftspläne für das ____ (Jahr) vom ____ (Datum) – wie sie der Niederschrift anhängen. Die Wirtschaftspläne gelten fort, bis die Wohnungseigentümer über neue Wirtschaftspläne beschließen, längstens 1 Jahr.

© Dr. Oliver Elzer

MUSTER: RAUCHWARNMELDER

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ... [Name] soll die nach ... [landesrechtliche Vorschrift] bestehende Pflicht der jeweiligen Wohnungseigentümer, Rauchwarnmelder einzubauen, erfüllen. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer soll mit Mitteln der Instandhaltungsrückstellung DIN-gerechte Rauchwarnmelder anschaffen, in sämtlichen Einheiten den gesetzlichen Vorschriften entsprechend einbauen und jährlich warten lassen. Der Verwalter ist ermächtigt, für Einbau und Wartung Verträge mit ... [Name] zu schließen.

FOLGEN VON UNBESTIMMTHEIT

NICHTIGKEIT

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.

© Dr. Oliver Elzer

HAFTUNG DES VERWALTERS

- Macht der Verwalter Fehler bei seinen **von Gesetzes wegen** auf ihm **ruhenden** oder **gewillkürt** auf ihn **übertragenen Pflichten,** macht er sich **schadenersatzpflichtig**
- Vermeidbare Fehler sind **unprofessionell** und erschüttern Vertrauen

© Dr. Oliver Elzer

DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT