

Folgen der WEG-Reform ab 01.07.2007 für den Verwalter

Rechtsanwalt Axel Frohne

1.

Nach mehr als 53 Jahren und vergeblichen Novellierungsversuchen zwischen 1976 und 1980, nach bisher nur zweimaligen kleineren Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes im Jahre 1973 und 1990, versuchte erstmals die Bundesregierung durch das Bundesministerium für Justiz mit dem dort verantwortlichen Sachbearbeiter Stiller am 01.10.2004 einen Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze. Von Anfang an bestanden die Ziele der Bundesregierung darin, die Willensbildung der Wohnungseigentümer zu erleichtern, vor allem durch die Möglichkeit verstärkter Mehrheitsentscheidungen, die Informationsmöglichkeiten über Beschlüsse der Wohnungseigentümer zu verbessern, die Gerichtsverfahren zu harmonisieren, die Vorschriften der Zivilprozessordnung auf Verfahren in Wohnungseigentumssachen zu erstrecken und die Stellung der Wohnungseigentümer gegenüber Banken bei der Geltendmachung von Hausgeldforderungen in der Zwangsversteigerung zu verbessern. Darüber hinaus gab es nach Meinung der Bundesregierung gestiegenen Renovierungsbedarf in vielen Wohnungseigentumsanlagen.

Die Fassung des ersten Entwurfs vom 01.10.2004 rief alle Experten und betroffenen Verbände auf den Markt, die sich sowohl gänzlich abwertend als auch in kleineren Teilen abwertend, in anderen Teilen lobend äußerten, so dass das Bundesjustizministerium dazu gebracht wurde, einen neuen entscheidenden Entwurf im Mai 2005 herauszubringen, der dann auch am 25.05.2005 vom Bundeskabinett beschlossen wurde. Anschließend nahm der Bundesrat am 08.07.2005 zu diesem Gesetzentwurf Stellung und verlangte einige Änderungen, vor allem auch durch die Entscheidung des BGH vom 02.06.2005 zur so genannten Teilrechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft. Da die Gesetzesänderung nicht aus dem Bundestag, sondern von der Bundesregierung veranlasst war, hinderte die Bundestagswahl nicht den weiteren Fortschritt. Nach vielen Diskussionen des Sachbearbeiters gerade mit Spitzen des Wohnungseigentumsrechtes kam dann überraschend schnell am

08.03.2006 der neue Entwurf der Bundesregierung heraus, bei dem allerdings die meisten Regelungen aus 2005 unverändert blieben und nur im wesentlichen in zwei Paragraphen aufgrund der Entscheidung des BGH vom 02.06.2005 Änderungen vorgenommen wurden. In den Begründungen für diese neuerlichen Änderungen wurden auch sehr gut Klarheiten bezüglich der Entscheidung des BGH vom 02.06.2005 vorgenommen.

Durch den Rechtsausschuss kamen noch drei für den Verwalter interessante Regelungen in den derzeitigen Entwurf vom 14.12.2006, zum einen die Herausnahme der Insolvenzfähigkeit mit der Regelung in § 11 Absatz 3, dass ein Insolvenzverfahren über das Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft nicht stattfindet, die Änderung der doppelten qualifizierten Mehrheit in den §§ 16 und 22 auf drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer, statt bisher mehr als drei Viertel und die Änderung des § 16 Absatz 1 Satz 2 dahingehend, dass im Falle der ersten Verwalterbestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum die Bestellung auf höchstens drei Jahre vorgenommen werden darf, was zwingend ist.

Nach Zustimmung des Bundesrates am 16.02.2007 wurde das Änderungsgesetz am 30.03.2007 verkündet, so dass es ab 01.07.2007 Anwendung findet.

Zu den Folgen der WEG-Reform für den Verwalter liste ich nicht jede Änderung auf, sondern widme mich den in der Praxis relevanten Gesetzesstellen.

2.

Die Praxisbedeutung beginnt bereits bei den Änderungen und Ergänzungen des § 10 WEG, den allgemeinen Grundsätzen. Dieser wird wahrscheinlich wie folgt lauten :

"Absatz 1

Inhaber der Rechte und Pflichten nach den Vorschriften dieses Gesetzes, insbesondere des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums, sind die Wohnungseigentümer, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist.

Absatz 2

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften dieses Gesetzes und, soweit dieses Gesetz keine besonderen Bestimmungen enthält, nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Gemeinschaft. Die Wohnungseigentümer können von den Vorschriften dieses Gesetzes abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist. Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.

Absatz 3

Vereinbarungen, durch die die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander in Ergänzung oder Abweichung von Vorschriften dieses Gesetzes regeln sowie die Abänderung oder Aufhebung solcher Vereinbarungen wirken gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers nur, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen sind.

Absatz 4

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 Absatz 1 aufgrund einer Vereinbarung gefassten Beschlüsse, die vom Gesetz abweichen oder eine Vereinbarung ändern.

Absatz 5

Rechtshandlungen in Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschlossen werden kann, wirken, wenn sie aufgrund eines mit solcher Mehrheit gefassten Beschlusses vorgenommen werden, auch für und gegen die Wohnungseigentümer, die gegen den Beschluss gestimmt oder an der Beschlussfassung nicht mitgewirkt haben.

Absatz 6

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. Sie ist Inhaberin der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten. Sie übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind. Die Gemeinschaft muss die Bezeichnung "Wohnungseigentümergeinschaft" gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks führen. Sie kann vor Gericht klagen und verklagt werden.

Absatz 7

Das Verwaltungsvermögen gehört der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Es besteht aus den im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Sachen und Rechten sowie den entstandenen Verbindlichkeiten. Zu dem Verwaltungsvermögen gehören insbesondere die Ansprüche und Befugnisse aus Rechtsverhältnissen mit Dritten und mit Wohnungseigentümern sowie die eingenommenen Gelder. Vereinigen sich sämtliche Wohnungseigentumsrechte in einer Person, geht das Verwaltungsvermögen auf den Eigentümer des Grundstücks über.

Absatz 8

Jeder Wohnungseigentümer haftet einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils (§ 16 Absatz 1 Satz 2) für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind. Er kann gegenüber einem Gläubiger neben den in seiner Person begründeten auch die der Gemeinschaft zustehenden Einwendungen und Einreden geltend machen, nicht aber seine Einwendungen und Einreden gegenüber der Gemeinschaft. Für die Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit ist § 770 des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend anzuwenden. Die Haftung eines Wohnungseigentümers gegenüber

der Gemeinschaft wegen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung bestimmt sich nach Satz 1."

Änderungen in § 10 Absatz 2 und Absatz 4 entstammen schon dem vorigen Entwurf, die übrigen Änderungen ergaben sich aus der Umsetzung der Entscheidung des BGH vom 02.06.2005. Die Änderung in § 10 Absatz 2 nimmt die Rechtsprechung, vor allem des BGH vom 07.10.2004, im Gesetz auf, wonach unter bestimmten Voraussetzungen Ansprüche auf Änderung von Vereinbarungen bestehen. Sie sagt für den Verwalter relevant aus, dass eine Änderung der Gemeinschaftsordnung grundsätzlich nur durch Vereinbarung erfolgen kann. Lässt sich ein solches Einvernehmen unter den Eigentümern nicht erzielen, so kann die fehlende Zustimmung allein durch gerichtliche Entscheidung herbeigeführt werden. Ein Anspruch auf Zustimmung zur Änderung einer Vereinbarung steht einem Wohnungseigentümer gegenüber einem anderen nach diesem Gesetz und der herrschenden Rechtsprechung dann zu, wenn außergewöhnliche Umstände ein Festhalten an der geltenden Regelung als grob unbillig und damit als Verstoß gegen den Grundsatz von Treu und Glauben erscheinen lassen.

Die in § 10 Absatz 4 Satz 2 erfolgte Änderung bezüglich vereinbarungs- oder gesetzesändernder Beschlüsse, also Beschlüsse aufgrund einer Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung, soll dieselbe Wirkung wie die normalen Mehrheitsbeschlüsse gegenüber den Sondernachfolgern haben, müssen also nicht, wie von vielen gewünscht, ins Grundbuch eingetragen werden.

Der neue Absatz 1 grenzt die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer einerseits und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Rechtssubjekt andererseits gemäß Teilrechtsfähigkeitsentscheidung des BGH ab. Dieselbe Bedeutung haben die Absätze 6 bis 8, die neu hier eingefügt wurden. Gerade der erste Satz in Absatz 6 zeigt auf, dass die Rechtsfähigkeit sowohl das Außenverhältnis der Gemeinschaft zu Dritten als auch das Innenverhältnis zu den Wohnungseigentümern erfasst. Das Wort "selbst" verdeutlicht die eigenständige Stellung der Gemeinschaft gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern. Die Formulierung "gesamte" Verwaltung macht deutlich, dass die gesamte Geschäftsführung zu Gunsten der Wohnungseigentümer in Bezug auf das

gemeinschaftliche Eigentum erfasst wird, also nicht nur Teile. Zum Beispiel gehört zu den Aufgaben der Gesamtgemeinschaft neben einem Schadensersatzanspruch bei Beschädigung von Gemeinschaftseigentum zum Beispiel durch einen Hund, auch der Anspruch auf Entfernen des Hundes. Auch gehört zu den Aufgaben der Gemeinschaft insgesamt gemäß Satz 2 zum Beispiel die Bestellung von Heizöl, die Beauftragung von Handwerkern für Reparaturen oder die Einholung von Kostenvoranschlägen für eine Sanierungsmaßnahme. Satz 3 bezüglich der gemeinschaftsbezogenen Rechte ermöglicht es, dass die Gesamtheit der Wohnungseigentümer als Gemeinschaft die Befugnis hat, die Geltendmachung von Individualansprüchen durch Mehrheitsbeschluss an sich zu ziehen und sie auf diese Weise zu gemeinschaftsbezogenen Ansprüchen zu machen. Hier ist darauf hinzuweisen, dass bereits nach der bisherigen Rechtsprechung, aber nunmehr klargestellt im Gesetz, gemeinschaftsbezogene Forderungen der Wohnungseigentümer mit Rücksicht auf das Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nur von der Gemeinschaft, nicht aber von den einzelnen Wohnungseigentümern geltend gemacht werden können. Bedeutend ist hier, dass die geltend gemachte Leistung nur allen Wohnungseigentümern gemeinsam zusteht. Hierzu zählen insbesondere die Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten und auf Schadensersatz wegen Verletzung des gemeinschaftlichen Eigentums. Auch Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter sind gemeinschaftsbezogen, also nur von der Gemeinschaft insgesamt geltend zu machen. Weiterhin gehören hierzu ganz besonders auch die Mängelansprüche der Wohnungseigentümer aus Erwerbsverträgen mit Bauträgern, etwa die Entscheidung, ob statt Nachbesserung gemindert werden soll oder kleiner Schadensersatz verlangt werden soll. Individualmängelansprüche, deren Geltendmachung grundsätzlich jedem einzelnen Wohnungseigentümer zusteht, wie ein Anspruch auf Nachbesserung, sind aber gemeinschaftsbezogen, wenn die Gesamtheit sie durch bestandskräftigen Mehrheitsbeschluss zulässigerweise an sich gezogen hat. Weiterhin gibt es Ansprüche, die der Gemeinschaft nicht ausschließlich zustehen, wie Ansprüche gegen einen Wohnungseigentümer auf Beseitigung oder Unterlassung einer Störung, wie die Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums durch bauliche Veränderungen und die Wiederherstellung des früheren Zustandes. Hier haben die Wohnungseigentümer zwar einen Individualanspruch gegen den Störer, wobei trotzdem die Gemeinschaft per Mehrheitsbeschluss auch

den Anspruch verfolgen kann und beide Ansprüche nebeneinander verfolgt werden können. Nicht gemeinschaftsbezogen, also nur individual geltend zu machen, sind zum Beispiel das Recht auf Anfechtung eines Beschlusses oder ein Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung oder auch Schadensersatzansprüche der Eigentümer untereinander oder gegen Dritte, wenn nur einzelne Eigentümer geschädigt werden.

Bezüglich Absatz 8 hat der BGH ja bekannterweise mit der Entscheidung vom 02.06.2005 die gesamtschuldnerische Haftung der Eigentümer abgelehnt und der Gesetzgeber nunmehr nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile festgelegt. Die Beschränkung der Haftung auf die Zeit der Zugehörigkeit eines Wohnungseigentümers zur Gemeinschaft erreicht, dass die Verbindlichkeiten von dem Wohnungseigentümer zu erfüllen sind, dem die entsprechenden Leistungen zu gute kommen. Hierbei ist zu beachten, ob die Verbindlichkeiten während seiner Zugehörigkeit entstanden oder auch fällig geworden sind. Interessant ist, dass nunmehr auch die Bauhandwerkerhypothek für einen Werkunternehmer wieder ermöglicht wird, aber für die Eintragung der Sicherungshypothek nur in Höhe der jeweiligen anteiligen Mithaftung, bezüglich der Zwangsvollstreckung gegen einzelne Wohnungseigentümer, muss der Gläubiger immer einen gegen den einzelnen Wohnungseigentümer gerichteten Titel haben.

Insgesamt ist erkennbar, dass dieser § ein wesentlicher § des Wohnungseigentumsgesetzes bereits war und jetzt noch verstärkt worden ist.

3.

Interessant ist auch der neu in das Wohnungseigentumsgesetz gekommene Absatz 3 von § 11 WEG, der bisher bezüglich der Unauflösbarkeit der Gemeinschaft nicht besonders beachtenswert war. Absatz 3 sieht nunmehr vor, dass ein Insolvenzverfahren über das Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft nicht stattfindet.

4.

Der neue Absatz 4 in § 12, wonach Eigentümer mit Stimmenmehrheit eine Veräußerungsbeschränkung mit der Löschung im Grundbuch aufheben können, bedeutet, dass hierfür eine Beschlusskompetenz geschaffen wird, damit eine

vorgesehene Zustimmungspflicht von Wohnungseigentümern oder dem Verwalter zur Veräußerung einer Eigentumswohnung aufgehoben werden kann. An sich war es bereits den Verwaltern bekannt, dass die Veräußerungszustimmung überflüssig war, da diese nur durch Gründe in der Person des Erwerbers verweigert werden kann und der Erwerber in der Regel nicht bekannt ist. Allerdings ist auch eine Gemeinschaft nicht gezwungen, diesen Beschluss zu fassen, so dass ein Verwalter, der gern seine Sondervergütung für die Verwalterzustimmung weiter erhalten möchte, geschickt genug sein kann, die Veräußerungsbeschränkung weiterhin beizubehalten.

5.

Für die Verwalterpraxis wichtige Änderungen erfolgen auch in § 16, den Nutzungen, Lasten und Kosten. Es werden nach Absatz 2 drei neue Absätze eingefügt, bei denen der Absatz 3 den Eigentümern eine Kompetenz zu Beschlüssen mit einfacher Mehrheit gibt, die Betriebskosten, sowohl des gemeinschaftlichen als auch des Sondereigentums, wie auch die Kosten der Verwaltung, zu ändern und nach Verbrauch oder Verursachung zu erfassen, soweit dies ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, also sachliche Gründe vorliegen. Gerade für die Änderung der Betriebs- und Verwaltungskosten des gemeinschaftlichen Eigentums bestand bisher keine Beschlusskompetenz, so dass immer § 16 Absatz 2, die Verteilung nach Miteigentumsanteilen, galt, wenn in der Gemeinschaftsordnung keine andere Regelung vorhanden war. Neben den Kosten des Gebrauchs des Sondereigentums, die nach der Rechtsprechung des BGH vom 25.09.2003 auch bisher schon geändert werden können, sind auch die Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums nunmehr einbezogen worden, da nach der richtigen Meinung des BMJ die Wasserkosten des gemeinschaftlichen Eigentums, wie einer Waschküche, eines Schwimmbades oder einer Bewässerung des Gartens, genauso nach Verbrauch erfasst werden dürften, wie die Wasserkosten des Sondereigentums. Gemäß den Kritiken und Forderungen, vor allem auch der Verwalterverbände, wurden auch die Kosten der Verwaltung, wie zum Beispiel der Verwaltervergütung, mit einbezogen, da diese ohne Regelung in der Gemeinschaftsordnung zurzeit ebenfalls nach Miteigentumsanteilen verteilt werden müssten, obwohl in der Regel die Eigentümer gemäß Verwaltervertrag davon ausgehen, dass die Verwaltervergütung pro Einheit gleich ist. Zu den Kosten der Verwaltung, deren Verteilung dann mit Mehrheitsbeschluss bei Vorliegen sachlicher

Gründe geändert werden kann, gehören nach § 21 Absatz 5 auch noch die Versicherungs-, Hausmeister- und Bankkosten.

In Absatz 4 von § 16 wird nunmehr auch die Beschlussmöglichkeit der Änderung der Kostenverteilung im Einzelfall zur Instandhaltung oder Instandsetzung oder zu baulichen Veränderungen oder Aufwendungen ermöglicht, wenn dem Gebrauch Rechnung getragen wird. Der Begriff Gebrauch kommt neu in den Gesetzesänderungsentwurf zur Klarheit gegenüber dem Begriff Nutzung, obwohl Gebrauch ebenfalls die tatsächliche Nutzung oder die Möglichkeit der tatsächlichen Nutzung bedeutet. Bei dieser Beschlusskompetenz wurde allerdings die doppelte Qualifizierung eingeführt, drei Viertel aller stimmberechtigten Eigentümer und mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile.

Der neue Absatz 5 macht die vorgenannten Absätze zu zwingenden Regelungen, die somit nicht durch Vereinbarung eingeschränkt oder ausgeschlossen werden dürfen.

Im neuen Absatz 6, dem bisherigen Absatz 3, wurde erfreulicherweise ein Satz angefügt, wonach diese Regelung, die Befreiung von Kosten bei baulichen Änderungen ohne eigene Zustimmung, nicht auf den qualifizierten Mehrheitsbeschluss des Absatzes 4 angewandt werden darf, so dass nunmehr endlich auch eine Abweichung von der Vorschrift des § 16 Absatz 3 WEG möglich ist, die sinnvolle bauliche Änderungen möglicherweise sonst verhindern würde.

6.

Verändert wird auch der § 19 Absatz 1, wonach nunmehr im Entziehungsverfahren auch die Vollstreckung durch Zwangsversteigerung und nicht mehr durch freiwillige Versteigerung beim Notar erfolgt.

7.

In § 21 ist ein neuer Absatz 7 eingefügt worden, der eine Beschlusskompetenz zur Regelung besonderer finanzieller Angelegenheiten gibt. Hiernach können nunmehr durch einfachen Mehrheitsbeschluss Verpflichtungen zur Zahlung übergesetzlicher Verzugszinsen bei Beitragsrückständen, Vertragsstrafen oder Umzugskostenpauschalen eingeführt werden.

8.

Besonders wichtig erscheinen auch die Änderungen in § 22, den besonderen Aufwendungen und baulichen Veränderungen. Zunächst wird die bisher von der Rechtsprechung angenommene Beschlusskompetenz bei baulichen Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, ins Gesetz aufgenommen, allerdings zunächst nur, wenn jeder erheblich betroffene Eigentümer zustimmt. In der Begründung führt das BMJ auf, dass hier zum einen den Eigentümern verdeutlicht werden soll, dass Mehrheitsbeschlüsse möglich sind, aber wie bisher die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich ist, deren Rechte nicht unerheblich beeinträchtigt werden. Allerdings ergibt diese Regelung, dass bei einem Verstoß der Beschluss nicht nichtig, sondern nur anfechtbar ist.

Der neue § 22 Absatz 2 ermöglicht nunmehr mit doppelter qualifizierter Mehrheit, der Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile, Beschlüsse zur Modernisierung des Gemeinschaftseigentums. Hierunter fallen zum Beispiel Einbau von Fenstern oder Türen, Anbringen von Markisen, Änderungen am Fußboden oder an den Wänden des Treppenhauses, Ersatz der Gemeinschaftsantenne durch Kabelanschluss, Anlage eines Gartens, Pflasterung des Hofes oder von Zufahrten und Wegen sowie Aufstellen eines Fahrradständers, das nachträgliche Anbringen einer Gegensprechanlage oder auch der Einbau eines Fahrstuhles. In der Begründung wird allerdings noch darauf hingewiesen, dass Modernisierung nie eine Umgestaltung der Wohnanlage sein kann, die deren bisherige Eigenart ändert. Wie bereits bei § 16 Absatz 3 und 4 neu sind diese Regelungen auch zwingend, so dass sie nicht durch Vereinbarung der Eigentümer eingeschränkt oder ausgeschlossen werden dürfen.

9.

Neu, aber akzeptabel, ist die Änderung in § 24 Absatz 4 Satz 2, wonach die Einladungsfrist nunmehr mindestens zwei Wochen betragen muss, was die Eigentümer bezüglich Beschlüssen schützen soll.

10.

Nunmehr kommt eine sehr wesentliche Regelung für die Verwalterpraxis, die bereits Aufregungen verursacht hat, aber meines Erachtens auch positive Inhalte hat. Es handelt sich hierbei um die Einfügung der neuen Absätze 7 und 8 in § 24, wonach eine Beschlussammlung vom Verwalter zu führen ist. Erfreulich ist, dass vor allem auch nach dem Wunsch der Verwalterverbände im zweiten Entwurf die Bundesregierung die Art und Weise des Führens der Beschlussammlung beschrieben hat. Auch ist wichtig, dass die Beschlussammlung erst für die Zukunft und nicht für die Vergangenheit geführt werden muss. Vereinfacht wird auch, dass Beschlüsse, die für die Zukunft keine Bedeutung mehr haben, nicht mehr herausgenommen werden müssen, so dass alle Beschlüsse nur unter entsprechender Kennzeichnung oder sogar ohne Kennzeichnung in die Beschlussammlung können. Dazu kommen noch die Urteilsformen der gerichtlichen Entscheidungen mit den entsprechenden Hinweisen. Gemäß Begründung soll diese Beschlussammlung es jedem Kaufinteressenten ermöglichen, sich vor dem Erwerb umfassend über die aktuelle Beschluss- und Rechtslage der Gemeinschaft zu unterrichten. Gemäß BMJ ist diese Beschlussammlung für den rechtsunkundigen Käufer geeigneter als die Einsicht in ein Grundbuch.

Als ehemaliger Praktiker habe ich mir Gedanken gemacht, wie ich als Verwalter diese Beschlussammlung führen würde. Zunächst müssen die Vorgaben des Gesetzes beachtet werden, wobei die Alternative besteht, ob die Beschlussammlung schriftlich oder elektronisch geführt wird, wobei die elektronische Führung aber die Ausdrucksmöglichkeit beinhalten muss. Weiterhin müssen Beschlüsse und Entscheidungen erst ab dem vierten Monat nach Verkündung der Gesetzesänderung geführt werden. Wichtig ist, dass der Wortlaut von Beschlüssen in die Beschlussammlung kommt sowie Ort und Daten der Beschlussfassungen, weiterhin bei schriftlichen Beschlüssen, die ja die absolute Ausnahme darstellen, Ort und Datum der Verkündung sowie bei gerichtlichen Entscheidungen gemäß § 43 WEG die Urteilsformeln mit den Parteien, dem Datum und dem Gericht. Auch muss die Beschlussammlung fortlaufend und nummeriert geführt werden, wobei aber dem Verwalter überlassen wird, ob er alle fortlaufend führt oder trennt zum Beispiel zwischen Beschlüssen und Gerichtsverfahren. Weiter muss in die Beschlussammlung jede Anmerkung, zum Beispiel wichtig wann

wodurch ein Beschluss angefochten und wann er aufgehoben wurde. Das Gleiche gilt bei Gerichtsverfahren, wann Rechtsmittel eingelegt wurden und evtl. eine Entscheidung aufgehoben wurde. Interessant ist, dass Beschlüsse und Gerichtsentscheidungen gelöscht werden können, wenn sie aufgehoben wurden oder keine Bedeutung mehr haben. Bei elektronisch geführter Beschlusssammlung könnte die Löschung durch Entfernen, aber mit Aufrechterhaltung der laufenden Nummer geschehen. Weiter müssen Eintragungen, Vermerke und Löschen unverzüglich durchgeführt werden, mit dem Datum der Durchführung, was bedeutet : unmittelbar nach der Verkündung. Von der Bedeutung sind Beschlüsse und Gerichtsentscheidungen nicht mehr, wenn sie erledigt sind oder zeitlich abgelaufen sind. interessant ist aber auch, dass eine Löschung nur erfolgen kann, also nicht muss.

Ich würde als Verwalter der Einfachheit halber Beschlüsse in Eigentümerversammlungen, schriftliche Beschlüsse und Gerichtsentscheidungen trennen und in diesen Sparten getrennt fortlaufend nummerieren. Weiter würde ich zur Arbeitersparung keine Löschung bei fehlender Bedeutung vornehmen. Bei Aufhebung würde ich die Löschung durch ein Durchkreuzen vornehmen. Ich würde die Beschlusssammlung so führen, dass ich das Protokoll einer Eigentümerversammlung nochmals ausdrücke mit einem Rand und im Protokoll, das Ort und Datum der Eigentümerversammlung, also auch der Beschlüsse vorsieht, zunächst mit der fortlaufenden Nummer den TOP, mit dem Wortlaut des Beschlusses darstelle, daneben eine Spalte frei lasse für Anmerkungen, wie angefochten durch und am sowie aufgehoben am mit entsprechendem Kreuz durch den Beschluss. Bei schriftlichen Beschlüssen würde ich nach der fortlaufenden Nummer den Wortlaut des Beschlusses hereinnehmen, mit Datum und Ort der Verkündung. Bei Gerichtsentscheidungen sollten mit fortlaufender Nummer die Urteils- oder Vergleichsformel hereingenommen, daneben die Parteien dargestellt sowie Anmerkungen vorgenommen werden, wie Rechtsmittel am und aufgehoben am mit Durchkreuzen der Formeln. Daneben muss noch Platz bleiben für das entsprechende Gericht und das Datum der Entscheidung.

Ich denke, dass auf diese Weise die Beschlussammlung keine Probleme machen würde, sogar sinnvoll ist, da auch für den Verwalter selbst es erleichtert, nach Beschlüssen zu suchen.

Ärgerlich für Verwalter ist allerdings dann noch der neu eingefügte Satz 4 in § 26 Absatz 1, wonach ein wichtiger Grund zur Abberufung des Verwalters vorliegt, wenn der Verwalter die Beschlussammlung nicht ordnungsgemäß führt. Gerade dieses einzige Regelbeispiel im Gesetz soll gemäß BMJ die Bedeutung der Beschlussammlung aufzeigen. Auf Wunsch des Bundesrates soll die Formulierung des BMJ dadurch etwas entschärft werden, dass in der Passage „ein wichtiger Grund liegt auch vor“ das Wort „auch“ durch das Wort „regelmäßig“ ersetzt wird, als es künftig im § 26 Abs. 1 heißt: „ein wichtiger Grund liegt regelmäßig vor, wenn“. Hiermit meint der Bundesrat, dass im Wort "auch" der Wortlaut dahin verstanden werden könnte, dass jeder – auch noch so geringe – Mangel in der Führung der Beschlussammlung stets (im Sinne einer unwiderlegbaren Vermutung) einen wichtigen Grund für die Abberufung des Verwalters darstellt, ohne dass es auf die ansonsten gebotene umfassende Abwägung ankäme. nach der Entwurfsbegründung ist dies jedoch – zu Recht – nicht gewollt, vielmehr soll es sich lediglich um ein (im Ausnahmefall widerlegbares) Regelbeispiel handeln. Zur Vermeidung von Missverständnissen sollte dies in der Gesetzesformulierung auch durch das Wort "Regelmäßig" zum Ausdruck gebracht werden.

11.

§ 26 Absatz 1 Satz 2 wird angehängt an den bisherigen Satz : "die Bestellung darf auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden", "im Falle der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens drei Jahre." Der Rechtsausschuss begründet dieses damit, dass die Frist für die Verjährung von Mängelansprüchen bei neu errichteten Eigentumswohnungen fünf Jahre wie die bisherige Maximalbestellungszeit beträgt, Bauträger in der Regel bei der Begründung von Wohnungseigentum den ersten Verwalter auf die Höchstdauer von fünf Jahren bestellen und dadurch eine Gefahr von Interessenskonflikten besteht. Mit der Wirksamkeit der WEG-Reform kann somit der Erstverwalter Eigentümerversammlungen nach der Wirksamkeit der WEG-Reform nur noch max. drei Jahre bestellt werden.

12.

§ 26 Absatz 3 soll aufgehoben werden, also die Regelung über den Notverwalter abgeschafft werden.

13.

Neben dem § 10 ist ein weiterer Paragraph, der für den Verwalter sehr wesentlich ist, komplett geändert worden, so dass ich auch diesen nunmehr mit dem neuen Wortlaut zitiere :

"Überschrift : "Aufgaben und Befugnisse des Verwalters"

Absatz 1

Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet,

1.

Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;

2.

die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;

3.

in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen;

4.

Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt;

5.

alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;

6.

eingenommene Gelder zu verwalten

7.

die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu unterrichten, dass ein Rechtsstreit gemäß § 43 anhängig ist.

8.

die Erklärungen abzugeben, die zur Vornahme der in § 21 Absatz 5 Nummer 6 bezeichneten Maßnahmen erforderlich sind.

Absatz 2

Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie

1.

Willenserklärungen und Zustellungen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;

2.

Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 1 und 4 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;

3.

Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss mit Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer ermächtigt ist;

4.

mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 1 oder Nr. 4 zu vereinbaren, dass sich die Gebühren nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert, höchstens nach einem gemäß § 49a Absatz 1 Satz 1 des Gerichtskostengesetzes bestimmten Streitwert, bemessen.

Absatz 3

Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie

1.

Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen;

2.

Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Gemeinschaft gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 2 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;

3.

die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung gemäß Absatz 1 Nr. 2 zu treffen;

4.

die Maßnahmen gemäß Absatz 1 Nr. 3 bis 5 zu treffen;

5.

im Rahmen der Verwaltung der eingenommenen Gelder gemäß Absatz 1 Nr. 6 Konten zu führen;

6.

mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 2 eine Vergütung gemäß Absatz 2 Nr. 5 zu vereinbaren;

7.

sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist.

Fehlt ein Verwalter oder ist er zur Vertretung nicht berechtigt, so vertreten alle Wohnungseigentümer die Gemeinschaft. Die Wohnungseigentümer können durch Beschluss mit Stimmenmehrheit einen oder mehrere Wohnungseigentümer zur Vertretung ermächtigen.

Absatz 4

Die dem Verwalter nach den Absätzen 1 bis 3 zustehenden Aufgaben und Befugnisse können durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Absatz 5

Der Verwalter ist verpflichtet, eingenommene Gelder von seinem Vermögen gesondert zu halten. Die Verfügung über solche Gelder kann durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten abhängig gemacht werden.

Absatz 6

Der Verwalter kann von den Wohnungseigentümern die Ausstellung einer Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde verlangen, aus der der Umfang seiner Vertretungsvollmacht ersichtlich ist".

Wie aus der neuen Formulierung des § 27 erkennbar ist, tritt zukünftig entsprechend der Entscheidung vom 02.06.2005 der Verwalter sowohl als Vertreter der Wohnungseigentümer in deren Eigenschaft als Mitberechtigte am gemeinschaftlichen Grundstück auf, als auch als Vertreter der rechtsfähigen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Dadurch wird die Vertretungsmacht des Verwalters in seiner jetzt neuen Funktion als Organ der Gemeinschaft gegenüber seiner davon zu unterscheidenden Funktion als Vertreter der Wohnungseigentümer normiert. Aus der

Gesetzesänderung ergibt sich eindeutig, welche Pflichten und Rechte den Verwalter im Innenverhältnis treffen und in welchem Umfang er zur Vertretung ermächtigt ist. Dazu soll das Innenverhältnis sowohl gegenüber den Wohnungseigentümern, als auch gegenüber der Gemeinschaft allein in Absatz 1 von § 27 angesprochen werden. Aus dem geänderten Absatz 2 soll sich die Vertretungsmacht für die Wohnungseigentümer ergeben, aus dem neuen Absatz 3 sodann die Vertretungsmacht für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und in den Absätzen 4 bis 6 die Folgeänderungen.

Aus dem neuen Absatz 1 geht nun ausdrücklich hervor, dass sich daraus keine Vertretungsmacht, sondern lediglich Rechte und Pflichten im Innenverhältnis ergeben. Die neuen Ziffern 4 und 5 entsprechen den bisherigen Regelungen in § 27 Absatz 2 Nr. 1 und 2, allerdings mit der Klarstellung, dass der Verwalter zu den dort vorgesehenen Zahlungen und Leistungen nicht nur ermächtigt, sondern auch verpflichtet ist. Die Vertretungsmacht des Verwalters, nunmehr aber nur diesbezüglich im Namen der Gemeinschaft, ergibt sich künftig aus § 27 Absatz 3 Satz 1 Nr. 4. Der neue Absatz 1 Nr. 7 erweitert die Informationspflicht des Verwalters bezüglich des bisherigen Entwurfs auf alle Rechtsstreitigkeiten gemäß § 43 WEG, in denen der Verwalter Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer ist. Für Verwalter entsteht hier eine neue aufwendige und gefährliche Pflicht, unverzüglich über alle Hausgeldklagen zu informieren. Allerdings können die Kosten dafür wohl gemäß § 21 Absatz 7 neu nach Mehrheitsbeschluss (siehe Ziffer 7) den säumigen Eigentümern als Verursachern auferlegt werden.

Der neue Absatz 2 regelt wie bisher die Befugnisse des Verwalters als Vertreter der Wohnungseigentümer. Neu ist in Nr. 2, dass der Verwalter in einem Passivprozess gemäß § 43 Nr. 1 und 4 WEG zur Vertretung der Wohnungseigentümer ermächtigt ist, ohne hierfür eine verwaltungsvertragliche Regelung oder einen Beschluss zu benötigen. Dieses bezieht sich zukünftig auch auf das Vollstreckungsverfahren, so dass der Verwalter in Zukunft auch die eidesstattliche Versicherung abgeben kann. Die neue Nr. 5 entspricht den Wünschen des Bundesrates, um zu verhindern, dass Eigentümer keinen vernünftigen Rechtsanwalt finden, so dass nach dieser Formulierung im Gesetz der Verwalter sogar ohne Ermächtigung der Eigentümer einen höheren Streitwert mit einem Rechtsanwalt vereinbaren kann, eine taktisch

schwierige Maßnahme für den Verwalter, aber evtl. bezüglich eines guten Rechtsanwaltes durch die unglückliche Streitwert- und Gerichtsregelung erforderlich.

Der neue Absatz 3 regelt die Vertretungsmacht des Verwalters für die neue Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als sogenannter Verband. Hier ist aber der Verwalter nicht umfassend wie ein vom BGH an sich gesehenes Organ zur Vertretung ermächtigt, sondern weiterhin nur punktuell. Er kann also weiterhin die Gemeinschaft bei der laufenden Verwaltung vertreten, wobei den Wohnungseigentümern aber weiterhin auch die Möglichkeit gegeben wird, dem Verwalter durch Mehrheitsbeschluss weitergehende Vertretungsbefugnisse einzuräumen. Neu ist, dass bei Fehlen eines Verwalters alle Eigentümer die Vertretungsbefugnis haben und jemanden punktuell zur Vertretung ermächtigen können. Wichtig ist, dass weiter der Verwalter ohne Beschluss ermächtigt ist, im Namen der Gemeinschaft Maßnahmen zu treffen, die bei der laufenden Verwaltung notwendig sind. Neu ist hier bei der Vertretung der Eigentümer auch die gesetzliche Vertretungsmacht des Verwalters im Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 2, also bei Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten zwischen der Gemeinschaft und den Wohnungseigentümern im Gegensatz zur Vertretungsmacht aller Eigentümer bei Streitigkeiten über Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander und in Anfechtungsverfahren. In Absatz 3 Nr. 5 wird klargestellt, dass der Verwalter zur Verwaltung der eingenommenen Gelder im Namen der Gemeinschaft Konten führen kann, wozu auch das Eröffnen und das Schließen eines Kontos gehört, also keine buchhalterischen, sondern Bankkonten gemeint sind.

Der Satz 3 von § 27 Absatz 3, einen oder mehrere Eigentümer per Mehrheitsbeschluss zur Vertretung zu ermächtigen, wenn ein Verwalter fehlt oder zur Vertretung nicht berechtigt ist, stellt ein Korrelat für den Wegfall des Notverwalters in § 26 Absatz 3 dar.

Wichtig ist noch, dass die Absätze 1 bis 3 von § 27 zwingendes Recht darstellen und nicht durch Vereinbarung – Gemeinschaftsordnung – eingeschränkt oder ausgeschlossen werden können.

14.

Nicht ganz so entscheidend, aber zur Information, ist, dass bei Interessenskollisionen die Eigentümer durch Mehrheitsbeschluss in § 45 Absatz 2 eine Regelung über einen Zustellungsbevollmächtigten statt des Verwalters treffen können.

15.

Künftig entscheidet wie in den bisherigen Entwürfen in Verfahren in Wohnungseigentumssachen das Gericht nach den Vorschriften der ZPO. Wie bisher wird es in der Sache gemäß § 43 um Streitigkeiten der Wohnungseigentümer untereinander oder mit dem Verwalter sowie um Beschlussanfechtungen gehen. Dazu kommen Streitigkeiten zwischen Eigentümern und Gemeinschaft sowie Klagen Dritter und Mahnverfahren. Ausschließlich zuständig ist weiterhin das Amtsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt. Erfreulich für die Verwalter ist, dass der erst Entwurf schon mit dem zweiten Entwurf überarbeitet wurde und so geblieben ist, so dass eine Schadensersatzgefahr für den Verwalter verringert wurde. Dahingehend ist wichtig der neue § 44, wonach bei einer Klage durch und gegen alle Wohnungseigentümer für die nähere Bezeichnung der Eigentümergemeinschaft in der Klageschrift die bestimmte Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks ausreichend ist und die namentliche Bezeichnung der Eigentümer erst bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung erfolgen muss. Hierbei hat sicher das BMJ eingesehen, dass vor allem in der Eigentümerliste große Gefahren für die Versäumnisse stecken konnten. mehrere Prozesse mit demselben Beschlussgegenstand einer Eigentümerversammlung sind zu verbinden, die Beiladung der übrigen Wohnungseigentümer erfolgt durch die Zustellung der Klageschrift. Dem Verwalter können bei grobem Verschulden gemäß § 49 Prozesskosten auferlegt werden. Der Streitwert, der wie bisher nach der Rechtsprechung dem Interesse der Parteien entsprechen soll, wird nun auf 50 % des Interesses aller beigeladenen Eigentümer und Parteien festgelegt statt bisher gemäß Rechtsprechung unbestimmt zwischen 25 und 20 %, aber maximal bis zum fünffachen Wert der eigenen Interessen. Als Übergangsvorschrift für die Gerichtsverfahren ist in § 62 geregelt, dass die bei Inkrafttreten der

Gesetzesänderung anhängigen Verfahren nach den Gesetzen in ihrer bis dahin geltenden Fassung weiter bearbeitet werden. Auf Wunsch des Bundesrates wird in § 46 Absatz 1 klargestellt, dass eine Anfechtungsklage gegen die übrigen Wohnungseigentümer und die Klage des Verwalters gegen die Eigentümer zu richten ist und innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben und innerhalb zweier Monate nach der Beschlussfassung begründet werden muss.

Interessant ist § 72 Gerichtsverfassungsgesetz, der die Änderung des Instanzenzuges berücksichtigt. In Zukunft wird weiterhin das Amtsgericht des Bezirks des Grundstücks gemäß § 43 in erster Instanz zuständig sein, wobei als Rechtsmittelinstanz das Landgericht bleibt, aber nur ein Landgericht im Bezirk des Oberlandesgerichts, das die Revision zum Bundesgerichtshof zulassen kann. Dritte Instanz dann der Bundesgerichtshof. Zum Schutze des Arbeitsanfalls beim Bundesgerichtshof zunächst wird in § 62 Absatz 2 WEG geregelt, dass innerhalb von 5 Jahren keine Nichtzulassungsbeschwerde gegen die fehlende Revisionszulassung des Landgerichts möglich ist.

16.

Besonders erfreulich ist die Änderung des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung anzusehen, mit der durch die Änderung in § 10 die Stellung der Wohnungseigentümer gegenüber Kreditinstituten bei der Geltendmachung von Hausgeldforderungen in der Zwangsversteigerung gestärkt werden soll. Es wird hier in § 10 ZVG ein begrenztes Vorrecht für die Wohnungseigentümer geschaffen, so dass die bisher praktisch nicht vorhandene Möglichkeit geschaffen wird, auch bei erheblichen dem Anspruch der Eigentümer vorgehenden Belastungen die Zwangsversteigerung durchzuführen. Obwohl die Begrenzung der Geltendmachung der Rückstände von 5 % als sehr gering erscheint, erscheint die Regelung als sehr wichtig in der Praxis, um bei erheblichen Hausgeldrückständen von Eigentümern als Eigentümergemeinschaft die Möglichkeit zu erhalten, einen zahlungsfähigen neuen Eigentümer in die Gemeinschaft durch die Zwangsversteigerung zu bekommen. Da das BMJ merkte, dass die Gefahr durch den ersten Entwurf bestand, dass ein Zwangsverwalter nicht mehr die laufenden Hausgelder hätte bezahlen müssen, wurde noch in § 156 Absatz 1 ZVG ermöglicht, dass diese Hausgeldzahlungen als Vorauszahlungen erfolgen müssen.

17.

In der Erbbaurechtsverordnung wurde noch an den Erbbauzins in der Zwangsversteigerung gedacht, der vorher ausgefallen wäre.

Autor:
Rechtsanwalt Axel Frohne,, Ahornweg 7, 33824 Werther,
Tel.: 05203 / 902608, 0160 / 93715178
Fax : 05203 / 902609
e-mail. axel-frohne t-online.de

Anlage

Beschlussammlung gemäß WEG-Reform (Stand vom 08.03.2006)

I.

Beschlussammlung

1.

Protokoll der Eigentümerversammlung vomin den Räumen des Verwalters

Lfd. Nr. Beschluss	Anmerkungen mit Datum
--------------------	-----------------------

01	Das Dach wird saniert mit Kosten von ca. 200.000,00 EUR auf der Basis des Angebotes vom Es sind 2 weitere Angebote einzuholen. Der Verwalter stimmt sich mit dem Beirat ab.
----	---

02	Der Verwalter erhält für die Begleitung der Heizungssanierung eine Sondervergütung von 5.000,00 EUR	angefochten durch den Eigentümergegenwart Motzer am aufgehoben durch Amtsgericht am.....
----	---	--

03	Die Gesamt- und Einzelabrechnungen des Jahres 2004 werden einstimmig beschlossen
----	--

2. Protokoll der Eigentümerversammlung vomin den Räumen des Verwalters

laufende Nr. 4 usw.

II.

Schriftlicher Beschluss vom

01	Die Eigentümer zahlen zur Liquidität eine Sonderzahlung in Höhe von 100.000,00 EUR	verkündet durch den Verwalter am
----	--	--

III. Gerichtsentscheidungen

Lfd. Nr.	Tenor	beteil. Parteien	Gericht und Datum der Entscheidung	Anm.
01	Der Eigentümer X wird verurteilt, die Hausordnungsstörung durch Lärm zu unterlassen	WEG nn ,/, X	AG05.05.06	sofortige Beschwerde eingelegt d. X a. 17.05.06 abgew. durch das LG am 15.08.06