

Beschlussammlung des WEG-Verwalters

Mit der Novellierung des Wohnungseigentums-gesetzes hat man den Eigentümern die Kompetenz eingeräumt, ihre Teilungserklärung mindestens in Teilbereichen per einfachen Mehrheitsbeschluss zu ändern. Bis zuletzt haben sich große Teile der Rechtsprechung dagegen erbittert gewährt. Bei der Teilungserklärung handelt es sich um einen Vertrag zwischen allen Beteiligten. Verträge können nach deutscher Rechtsauffassung nur mit Zustimmung aller am Vertrag Beteiligter geändert werden. Dass dies für eine Weiterentwicklung, auch des sozialen Gefüges innerhalb einer Wohnungseigentümer-gemeinschaft, oft sehr hinderlich war, wurde durch viele Beispiele aus der Praxis belegt. Aus diesem Grund hat der Gesetzgeber „mit spitzen Fingern“ und unwillig einige Bereiche zur Neugestaltung oder Umgestaltung durch die Eigentümer freigegeben. Dies sind bekanntlich die Bereiche, in denen es sich um die Kostenzuordnung betreffend die laufende Betriebskosten, handelt. Sie entsprechen in etwa den Kostenarten, die einem Mieter im Rahmen der Nebenkosten durch Vertrag überwältzt werden können. In der Immobilien-Praxis werden diese Kosten mit „Kosten der II. Berechnungs-verordnung“ bezeichnet. Es handelt sich insbesondere um die Kosten für Wasser, Abwasser, Allgemenstrom, Müll, Aufzugskosten, Heizungs-kosten und Heizungsnebenkosten, Hausmeister-kosten, Reinigungskosten, Gartenpflegekosten, Versicherungen und im Falle von Wohnungseigentum auch um Verwaltungsgebühren.

In der zum Teil heftig geführten Auseinandersetzung darüber, wie das Wohnungseigentumsgesetz novelliert werden könnte, wurde insbesondere angeführt, dass wenn Teile der Teilungserklärung mit Mehrheitsbeschluss durch die Eigentümer geändert werden können, ein neuer zur Gemeinschaft hinzukommender Eigentümer nicht mehr aus der Teilungserklärung, sprich aus dem Grundbuch selbst, die vertraglichen Grundlagen dieser Gemeinschaft ersehen kann. Eine Weile war deshalb die Überlegung, dass der Verwalter bei jedem Beschluss der die Teilungserklärung ändern würde, einen Antrag an das Grundbuch stellen sollte und dann im Grundbuch diese Änderung vermerkt werden sollte. Man kam dann überein, dass dies zu einem

Monstrum an Bürokratie bei den Grundbuchämtern führen würde, für die diese überhaupt nicht eingerichtet sind. Insbesondere stellte sich die Frage, was denn passieren würde, wenn ein Wohnungseigentümer einen kostenändernden Beschluss angreift und über Jahre hinweg damit eine Unsicherheit besteht, ob dieser Beschluss nun endgültig gültig, oder wieder aufgehoben werden würde. Deshalb entschloss sich der Gesetzgeber diese Informationspflicht dem Verwalter aufzuerlegen. Weil man dann schon einmal beim Übertragen von Arbeit und Verantwortung an den Verwalter war, hat man ihm nicht nur aufgeben alle Beschlüsse ordnungsgemäß aufzuschreiben und sie allen Eigentümern zeitnah zur Einsichtnahme zur Verfügung zu stellen, sondern auch noch verlangt, dass der Verwalter für jede WEG gesondert, sämtliche Entscheidungen aller Gerichtsstanzen, die im Rahmen des § 43 WEG abgewickelt werden, ebenfalls in seine Informationssammlung, die fortan Beschlussammlung heißen würde, aufzunehmen hat.

Dem Gesetzgeber war diese Beschlussammlung so wichtig und ihre korrekte Führung so entscheidend, dass er den Gemeinschaften ein außerordentliches Kündigungsrecht des Verwaltungsvertrages zubilligte, falls der Verwalter dieser zusätzlichen Pflicht nicht ordnungsgemäß und zeitnah nachkommt. Über die Zeitnähe ist inzwischen in Verwalterkreisen und auch von der Rechtsprechung erheblich diskutiert worden. Ihr Verwalter ist der Überzeugung, dass die Beschlussammlung innerhalb einer Woche nach Abschluss der Eigentümerversammlung zu aktualisieren ist. Tatsächlich geschieht aber die Aktualisierung in0 wesentlich kürzeren Abstand, oft schon unmittelbar am nächsten Werktag nach der Eigentümerversammlung. Dies setzt natürlich voraus, dass das Protokoll der Eigentümerversammlung möglichst noch am Versammlungs-abend beziehungsweise am Versammlungstag rechtsgültig erstellt wird.

Zur rechtsgültigen Erstellung ist Voraussetzung, dass der Versammlungsleiter das geschriebene Protokoll unterschreibt. Dazu erwartet der Gesetzgeber weiterhin die Unterschrift des Beiratsvorsitzenden und mindestens eines weiteren Eigentümers der nicht notwendigerweise Beirat sein muss. Nur

Mai 2009

wenn das Protokoll der Eigentümerversammlung rechtsgültig ist, kann der Verwalter im Vertrauen auf korrekte Unterlagen seine Beschlussammlung ordnungsgemäß führen. Der erhebliche zeitliche Druck der damit verbunden ist führt dazu, dass wir uns vorgenommen haben, am Ende einer jeden Versammlung den Eigentümern die Beschlüsse dieser Versammlung noch einmal zu verlesen und anschließend in einem Geschäftsordnungsbeschluss die Korrektheit der Wiedergabe der Versammlung von den anwesenden Eigentümern bestätigen zu lassen. Anschließend wird der Beirat gebeten, das Protokoll unmittelbar noch einmal zu überlesen und zu unterzeichnen.

Dieses Procedere hat den Vorteil, dass alle Beteiligten aufgrund des unmittelbaren Erlebnisses der Versammlung das Protokoll korrekt einvernehmlich fertig stellen können.

Ein sehr viel schwierigeres Problem stellt sich mit der Eintragung von juristischen Anträgen und Beschlüssen dar. Hier ist die Aufgabe des Verwalters schon bei Anfechtung eines Beschlusses oder bei Beginn eines Verfahrens sobald das Verfahren anhängig ist dies unter Umständen in der Anmerkungsspalte der Beschlussammlung zu vermerken.

Alle gerichtlichen Entscheidungen sind mit eigenen Nummern versehen in die Beschlussammlung einzufügen. Dabei ist es sinnvoll, jedoch arbeitsaufwendig, unter Umständen auf frühere Eintragungen ebenfalls in der Anmerkungsspalte zu verweisen. Damit ist die Beschlussammlung keine bloße abfolgende numerischer Ansammlung von Entscheidungen und Beschlüssen, sondern durch Querverweise eine immer wieder neu zu bearbeitende Dokumentation. Sie ist auch dort zu bearbeiten, wo Einträge weit zurückliegen.

Wie komplex die Beschlussammlung sich inzwischen erweist deutet auf die Tatsache hin, dass es mehr als 12 besondere Situationen gibt in dem die Rechtsprechung sich derzeit nicht im Klaren ist ob eine Eintragung in die Beschlussammlung zu erfolgen hat oder nicht. Insbesondere bei Entscheidungen der Eigentümergemeinschaft die sich später als nichtig erweisen, oder bei geschlossenen Ver-

gleichen, gibt es eine erhebliche rechtliche Unsicherheit. Ihr Verwalter hat für seinen Bereich entschieden, dass im Zweifel alles einzutragen sei. Auch wird Ihr Verwalter von der Möglichkeit späterer Streichungen von Eintragungen die vom Gesetz ausdrücklich vorgesehen sind, keinen Gebrauch machen. Die Beschlussammlung steht nur den Eigentümern beziehungsweise solchen Personen offen, die von den Eigentümern ausdrücklich dazu autorisiert sind.

Bedauerlicherweise sind die Verwalter nicht mit dem Vorschlag durchgedrungen, die ohnehin abzufassenden Protokolle aus den Versammlungen zur Beschlussammlung zu erheben. Vielmehr müssen künftig neben den Protokollen diese Beschlussammlungen getrennt und zusätzlich geführt werden. Dass dies zu einem nicht unerheblichen Verwaltungsmehraufwand führt, dürfte auf der Hand liegen.