

**Howden Caninenberg Informationsveranstaltung
am Freitag, 28.04.2017, 15.30 – 16.30 Uhr
im Hotel Sieben Welten,
Harbacher Weg 66, 36093 Künzell**

**Thema: Vermeidbare Fehler bei der
Beschlussformulierung – Gefahr
ordnungswidriger/nichtiger Beschlüsse allein
wegen unklaren Wortlauts**

**Referent: Dr. Olaf Riecke
Richter am Amtsgericht
Hamburg-Blankenese
olaf@riecke-hamburg.de**



Klare Ansagen vermeiden Haftung

- Mein Lieblings-Zitat von Arthur Schopenhauer
- *Dunkelheit und Undeutlichkeit des Ausdrucks ist allemal und überall ein sehr schlimmes Zeichen. Denn in 99 Fällen unter 100 rührt sie her von der Undeutlichkeit des Gedankens.*

Intro: Fragen eines Verwalters (aus Hessen)

- Welche Wirkung hat die Entziehung der Verwaltervollmacht per Beschluss?
- Muss der Verwalter sich hierzulande nach einem solchen Beschluss Sorgen um sein Amt machen?
- Ist ein solcher Beschluss überhaupt bestimmt genug?
- Enthält der Beschluss evtl. eine Abberufung des Verwalters?

Das gibt es bisher nur in Hessen:

- Ein Beschluss (hier: vom 6.3.2013), demzufolge aus wichtigem Grund dem Verwalter die Vollmacht (hier: zum 31.5.2013) entzogen und der Verwaltervertrag (hier: zum 30.9.2013) gekündigt wurde, enthält eine Abberufung (hier: zum 31.5.2013) vom Amt des Verwalters.
- Aus den Begleitumständen wie etwa der Zerrüttung des Vertrauensverhältnisses, dem Rechnungslegungsverlangen (hier: per 31.5.2013) und dem Fordern einer letzten ordentlichen Eigentümerversammlung wird deutlich, dass der Verwalter ab Widerruf der Vollmacht nicht mehr tätig werden soll.
- LG Frankfurt, Beschluss vom 09.06.2016, 2-09 S 6/14, ZMR 2016, 979; sehr str.

Rahmenbedingungen für zu unbestimmte Beschlüsse

- Eine für außenstehende Dritte nicht erkennbare „falsa demonstratio“ kann - anders als bei zweiseitigen Verträgen - nicht durch Auslegung beseitigt werden.
- Ausgangspunkt ist der Wortlaut des tatsächlich gefassten Beschlusses; die spätere Niederschrift ist idR (Ausnahme: andere Regelung in der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung) nicht konstitutiv und im Wege der Beweisaufnahme widerlegbar.
- Das „*Protokoll*“ (= Niederschrift) ist – insbesondere wenn es Anlagen enthält, die in der Versammlung vorlagen – nur eine gute Auslegungshilfe.

Fragen zur Bestimmtheit von Beschlüssen

- **Wann ist ein Beschluss/-antrag zu unbestimmt?**
- **Gibt es einen Katalog mit Kontrollfragen?**
- **Wen treffen die Folgen der Unbestimmtheit eines Eigentümerbeschlusses?**
- **Wie ist bei baulichen Maßnahmen zu formulieren?**
- **Wie ist auf einen zu unbestimmten Antrag zu reagieren?**

Checkliste für (künftige) Beschlüsse

- **Ist der Beschluss (-antrag) so einfach, klar und so vollständig wie möglich formuliert?**
- **Kann der Beschlussunterworfenene (zB Verwalter, Eigentümer) 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?**

Warum gibt es so viele zu unbestimmte Beschlüsse?

- Da Beschlüsse nach Grundbuchregeln (objektiv-normativ) auszulegen sind, kann **nicht** wie bei Willenserklärungen (vgl. dort §§ 133, 157 BGB) auf die **subjektiven** Vorstellungen der Abstimmenden abgestellt oder gar hierüber Beweis erhoben werden.
- Dies liegt daran, dass ein solcher Beschluss auch Rechtsnachfolger (vgl. § 10 Abs.4 WEG) und nicht anwesende Eigentümer bindet.
- Diese eingeschränkten Auslegungsmöglichkeiten erhöhen die Zahl „unbestimmter Beschlüsse“.
- vgl. zur Auslegung: Hogenschurz ZMR 2011, 929

Beispiel: Angabe von "*Daten*"

- Die Verpflichtung zur Angabe von "Daten" ist zu unbestimmt. Es ergibt sich aus dem Beschluss nicht, welche konkreten Daten mitzuteilen sind, d. h. ob Namen, Geburtsdaten, Telefonnummern, Staatsangehörigkeit, Familienstand etc. gemeint sind.
- Auch ist nicht dargelegt, aus welchem Grund die Mitteilung dieser Daten erforderlich wäre.
- AG Nürnberg, Urteil vom 23.01.2015, 14 C 4961/14, ZMR 2015, 635 (Rn. 69)

Folge: Klare Ansagen sind das Gebot der Stunde

- **Mein Lieblings-Zitat von Arthur Schopenhauer**
- ***Dunkelheit und Undeutlichkeit des Ausdrucks ist allemal und überall ein sehr schlimmes Zeichen. Denn in 99 Fällen unter 100 rührt sie her von der Undeutlichkeit des Gedankens.***

Sind Auslegungsbeschlüsse zur Beseitigung der Unbestimmtheit der TE oder GO zulässig?

- Wohnungseigentümer sind nicht befugt, eine (solche) Vereinbarung (zur Kostentragung für Instandsetzung/ Instandhaltung der Balkone) durch Beschluss verbindlich auszulegen.
- LG München I, Urteil vom 13.2.2012, 1 S 8790/11, ZMR 2012, 582

Anweisung als „Königsweg“

- Ist der Beschluss im Sinne einer bloßen Anweisung an den Verwalter für die künftigen Jahresabrechnungen zu verstehen, berührt dies die weitere Geltung der Gemeinschaftsordnung nicht.
- BGH, Urteil vom 13.05.2016, V ZR 152/15, ZMR 2016, 713

Frage

- Besteht wenigstens Beschlusskompetenz, die komplexe aktuelle Rechtslage – zB gemäß einer schwierigen auslegungsbedürftigen Gemeinschaftsordnung – deklaratorisch durch Beschluss klarstellend festzustellen / zu regeln?

Folgende Beschlüsse waren nicht angefochten worden:

Zu TOP 6.1 wurde einstimmig beschlossen, den Eigentümern (der Wohnung Nr. 2) zu gestatten, auf der ihnen zugewiesenen Sondernutzungsfläche eine zusätzliche Terrasse zu errichten, wobei sie die Kosten der Herstellung und der zukünftigen Instandhaltung tragen sollten.

Zu TOP 6.2 wurde einstimmig beschlossen, es wird weiter den Eigentümern ... gestattet, auf ihrer Sondernutzungsfläche eine Abgrabung vor den Fenstern des in ihrem Sondereigentum stehenden Hobbyraums vorzunehmen.

Auch insoweit sollten die Kosten der Herstellung und der künftigen Instandhaltung von ihnen getragen werden.

Im Teilungsvertrag stand:

Für die Instandhaltung der ausschließlich ihrem Sondernutzungsrecht unterliegenden Flächen, Anlagen und Einrichtungen haben die jeweils berechtigten Sondereigentümer zu sorgen.

- 1. Jeder Sondereigentümer trägt diejenigen auf sein Sondereigentum entfallenden Kosten und Lasten allein, für die eigene Messvorrichtungen vorhanden sind oder die sonst in einwandfreier Weise gesondert festgestellt werden können. Kosten und Lasten der Tiefgarage, der Zufahrt und der Zufahrtsrampe zur Tiefgarage sind von den Teileigentümern zu tragen, untereinander im Verhältnis der Miteigentumsanteile der Teileigentümer (TG-Plätze).
- 2. Soweit Kosten und Lasten nicht einem Sondereigentum zuzuordnen sind, [sind] diese von den Eigentümern im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen

z. T. falsche Antwort des BGH

- *Wird einem Sondereigentümer in der Gemeinschaftsordnung eine Instandsetzungs- oder Instandhaltungspflicht übertragen, hat er im Zweifel auch die ihm dadurch entstehenden Kosten zu tragen. (amtlicher Leitsatz)*
- Durch Beschluss können den (betroffenen) Sondernutzungsberechtigten die Herstellungs- und Folgekosten der von ihnen angestrebten baulichen Veränderungen **deklaratorisch** per Beschluss (nochmals) auferlegt werden. Solche Beschlüsse sind unbedenklich, wenn sie eine klarstellende Funktion haben und keine Zweifel an der Rechtslage aufkommen lassen.
- BGH, Urteil vom 28. 10 2016 - V ZR 91/16, ZMR 2017, 256

Ergo: Nichtigkeitsklage war beim BGH erfolglos

Der Eigentümerversammlung fehlt nicht die Beschlusskompetenz, den **von den Beschlüssen betroffenen** Sondernutzungsberechtigten die Folgekosten der von ihnen beabsichtigten baulichen Veränderungen aufzuerlegen.

Die vom LG Hamburg ZMR 2016, 484 ff. verneinte Frage, ob diese Kompetenz § 16 Abs. 4 WEG entnommen werden kann, stellt sich nicht, da den angegriffenen Beschlüssen hinsichtlich der Pflicht der sondernutzungsberechtigten Wohnungseigentümer, die Kosten der Instandhaltung der baulichen Veränderungen zu tragen, keine konstitutive Bedeutung zukommt.

Abgrenzung

- Zur unzulässigen (konstitutiven) Anspruchsverdoppelung vgl. dagegen zutreffend AG Heidelberg ZMR 2015, 969:
- „Es besteht auch dann keine Beschlusskompetenz für die Begründung einer Unterlassungspflicht durch Beschluss, wenn es nach Gesetz oder Vereinbarung bereits einen Anspruch auf Unterlassung der Nutzung gibt, die durch den Beschluss - bei objektiver Beschlussauslegung konstitutiv - untersagt wird.“

Der schillernde Begriff der „Sanierung“

- Ein Unbegriff ist das Wort „Sanierung“.
- Wohnungseigentümer nehmen dieses in den Mund, Verwalter auch, ebenso Rechtsanwälte, Richter und nicht zuletzt der BGH.
- Etwa im BGH-Urteil vom 25. 09. 2015, V ZR 246/14, ZMR 2016, 210 heißt es häufig „Sanierung“, beispielsweise Rn. 6 : *„es sei zu Recht ein Anspruch auf Kostenersatz für eine Sanierung verneint worden“*.

„notwendige Sanierungsarbeiten“

- Das Gesetz unterscheidet Instandhaltung, Instandsetzung, bauliche Veränderung, Modernisierung und modernisierende Instandsetzung.
- Alle diese Begriffe meinen etwas anderes.
- Kann „Sanierung“ letztlich also alles meinen, sollte in Beschlüssen dieses Wort streng gemieden und es sollten die richtigen gesetzlichen Begriffe benutzt werden.
- Der TOP „Sanierung der Balkone“ ist nicht zu beanstanden.
- vgl. zu „notwendige Sanierungsarbeiten“ AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 11.01.2017, 539 C 41/15, ZMR 2017, 194

Sanierung der Schmutz- und Regenwasserentwässerung

- Ein Beschluss, dem nur zu entnehmen ist, dass die Schmutz- und Regenwasserentwässerung „saniert“ werden soll, ist zu unbestimmt.
- Auch durch den Hinweis auf einen Preisspiegel oder eine Kostenübersicht wird nicht deutlich, welche Maßnahmen durchgeführt werden sollen.
- Der Beschluss macht auch nicht deutlich, dass vier weitere Falleleitungen neu installiert werden sollen.
- AG Charlottenburg, Urteil vom 12.08.2015, 75 C 26/15

Sachverständigenbeauftragung

- Die Beauftragung eines Sachverständigen mit der Begutachtung beseitigter Mängel sowie neu festgestellter Mängel ist zu unbestimmt.
- Es ist nicht klar, welche Mängel gemeint sind.
- AG Charlottenburg, Urteil vom 02.08.2016, 74 C 30/16

Unbestimmte Korrektur der Abrechnung

- Ein Beschluss lautend:

„Die Einzel- und Gesamtabrechnungen 2013 werden unter Voraussetzung der Korrektur der Rechnung der Firma B vom ...2013 in Höhe von Euro ..., in vorliegender Form genehmigt. Die Salden werden 4 Wochen nach der Versammlung fällig“

- ist wegen Unbestimmtheit für ungültig zu erklären.

**AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 27.07.2016, 539 C 44/15,
ZMR 2016, 910**

Begründung

- **Der Beschluss ist schon in der Betreffzeile mit „die Einzel- und Gesamtabrechnungen 2013“ irreführend. Es gibt nicht mehrere Gesamtabrechnungen (Plural).**
- **Außerdem kann aus der Formulierung „unter Voraussetzung der Korrektur der Rechnung der Firma B vom 2013 in Höhe von Euro auf Kosten Weiterbelastung“ nicht erkannt werden, was die Wohnungseigentümer hier wirklich gewollt haben.**
- **Soweit der Verwalter erklärte, dass eine Umbuchung auf das Sachkonto zu Lasten des Sondereigentümers der Wohnung Nr. 2 erfolgen sollte, ist dies im Beschlusswortlaut nicht einmal ansatzweise erkennbar geschweige denn nachvollziehbar.**
- **AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 27.07.2016, 539 C 44/15, ZMR 2016, 910**

Unbestimmter Korrekturvorbehalt

- Eine Beschlussformulierung **„ggf. noch vorzunehmende Korrekturen sind in der Jahresabrechnung ... (des Folgejahres) vorzunehmen“** ist zu unbestimmt. Dies führt **nicht nur** zur Nichtigkeit des Korrekturvorbehalts, sondern zur Gesamtnichtigkeit des Abrechnungsbeschlusses.
- Wenn ein Abrechnungswerk des Verwalters – auch in den Augen der beschließenden Wohnungseigentümer, d.h. vor/bei der Beschlussfassung - noch nicht „entscheidungsreif“ ist, darf gar nicht hierüber Beschluss gefasst werden.
- LG München I, Urteil vom 22.09.2016, 36 S 22442/15, ZMR 2017, 90

Ausgangslage beim unbestimmten Beschluss

- Ein nicht angefochtener unbestimmter Beschluss erwächst dann und nur in Bestandskraft, wenn er (noch) eine durchführbare Regelung erkennen lässt bzw. enthält; **Zitterbeschluss.**
- Wenn dagegen inhaltliche Widersprüchlichkeiten vorliegen, ist der Beschluss z. B. nach LG Berlin (Urteil vom 23.9.2014, 55 S 89/13, ZMR 2015, 327) und LG Hamburg (Urteil vom 28.3.2012, 318 S 45/11, ZMR 2012, 657) wegen seiner Unbestimmtheit sogar **nichtig.**

Rüge im Rahmen der Anfechtungsklage

- Die Allzweckwaffe unter den Rügen im Rahmen der Anfechtungsklage lautet:
- „fehlende Transparenz bzw. Unbestimmtheit des angegriffenen Beschlusses“ plus „Kerntatsachen“.

▪ Literatur

Abramenko, ZfIR 2014, 725 ff

Hogenschurz ZMR 2011, 928

Hügel/Elzer, WEG, 1. Aufl. § 23 Rn. 84 ff

Bestimmtheitsgrundsatz

- Eine ausdrücklich von § 16 Abs.2 WEG abweichende Regelung, die eine Verteilung der Bewirtschaftungskosten auch für Wohnungseigentum „nach Nutzflächen gemäß den gesetzlichen Regelungen“ vorsieht, ist so unklar und undurchführbar, das es beim gesetzlichen Verteilerschlüssel verbleibt.
- Der Gemeinschaft fehlt die Beschlusskompetenz, die Nutzfläche nachträglich festzulegen. Die erstmalige Festlegung der Flächenberechnung ist keine bloße Konkretisierung.
- LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 06.05.2015, 14 S 4480/14, ZMR 2015, 805

Anforderungen (in Nordhessen)

Es muss jederzeit ein aus einem Beschluss der Wohnungseigentümer Verpflichteter allein aus der Lektüre des Beschlusstextes erkennen können, welchen Inhalt die getroffene Regelung hat.

Dasselbe gilt auch in Bezug auf die Person des Verwalters, der nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG zur Vollziehung der Beschlüsse verpflichtet ist. Bei einem Wechsel in der Person des Verwalters muss auch der nachfolgende Verwalter eindeutig und unmissverständlich aus der Beschlusslektüre erkennen können, was er zu veranlassen hat.

AG Kassel, Urteil vom 04.12.2014, 800 C 1010/14, ZWE 2015, 278

Klare Maßnahmenbeschreibung

- Ein Beschluss ist nur dann hinreichend bestimmt, wenn bei Instandsetzungsarbeiten angegeben ist, welche konkreten Maßnahmen vorgenommen und auf welche Art und Weise diese durchgeführt werden sollen.
- AG Oldenburg, Urteil vom 19.06.2015, 10 C 2/15, ZMR 2015, 891

bauliche Veränderung

- **Enthält der Beschluss eine bauliche Veränderung oder vergleichbare Maßnahme, ist er nichtig, wenn die bauliche Veränderung nicht hinreichend beschrieben wird.**
- **Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur dann herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind.**
- **LG Berlin, Urteil vom 05.05.2013, 55 S 52/12**

Einbau eines Wasser- und Abwasseranschlusses

- Ein Beschluss, der dem Sondereigentümer den Einbau eines Wasser- und Abwasseranschlusses erlaubt, muss - um hinreichend bestimmt zu sein – festlegen, wo der Anschluss erfolgen soll, wo Durchbrüche im Fußboden bzw. zur Kellerdecke vorgesehen sind und wo genau welche Rohre verlaufen dürfen.
- Ein Beschluss, der eine Lüftungsöffnung/Entlüftung erlaubt, muss entnommen werden können, wo genau Wanddurchbrüche erfolgen sollen und um was für eine Anlage es sich handelt.
- AG Charlottenburg, Urteil vom 01.09.2016, 72 C 44/16

Folge unklarer Baumaßnahmenbeschreibung

- Eine Unterstellmöglichkeit mit Ladestation für ein Elektromobil stellt eine bauliche Veränderung dar.
- Wenn ein Positivbeschluss wegen Unbestimmtheit des Antrags erfolgreich mit der Anfechtungsklage zu Fall gebracht werden kann, entspricht ein Negativbeschluss ordnungsmäßiger Verwaltung.
- Eine konkrete Beschreibung der konkreten baulichen Maßnahme muss Inhalt des Beschlusses sein; hier: Aufstellungsort, Beschaffenheit der Box (Modell, Material, Größe, Farbe), Verlauf der Stromkabel, Kostentragung, Kautions etc.
- LG Bremen, Urteil vom 07.10.2016, 4 S 250/15, ZMR 2017, 83

Kosten „nach Personenzahl und Zeit“

1. Ein Eigentümerbeschluss, wonach Kosten „nach Personenzahl und Zeit“ abgerechnet werden sollen, ist nicht bestimmt genug.
 2. Aus einem Eigentümerbeschluss über die Änderung der Kostenverteilung muss sich auch ergeben, ab wann der Kostenverteilungsschlüssel geändert werden soll.
- AG Dortmund, Urteil vom 10.12.2015, 514 C 108/14, ZMR 2016, 233

Begründung

- **Beschlüsse sind nur dann rechtlich beachtlich, wenn ihr Inhalt bestimmt und klar ist. Weil Eigentümerbeschlüsse auch gegen die nicht an der Beschlussfassung beteiligten Wohnungseigentümer wie Gesetze oder Vereinbarungen wirken, sind sie aus sich heraus objektiv und nach ihrem objektiven Erklärungswert auszulegen.**
- **Es ist bereits fraglich, in welchem Verhältnis sich die Personenzahl zur Zeit bewegen soll, da offen bleibt, ob ganze Monate gerechnet werden oder eine taggenaue Personenzahlberechnung erfolgen soll.**
- **AG Dortmund, Urteil vom 10.12.2015, 514 C 108/14, ZMR 2016, 233**

Unbestimmte (Blankett-)Ermächtigung des WEG-Verwalters zum Vergleichsabschluss

- Die im Beschluss verwendete Formulierung: der Verwalter „*wird mit dem Abschluss eines gerichtlichen Vergleichs für die Gemeinschaft im Rahmen der Berufung beauftragt*“ ist zu unbestimmt und deshalb nichtig.
- Es fehlt insbesondere eine eindeutige Bezugnahme auf ein bestimmtes Verfahren und eine Festlegung des Vergleichsinhalts. Außerdem ist unklar, ob der Vergleichsinhalt und -abschluss von der Beschlusskompetenz der Eigentümer gedeckt ist.
- Den Wohnungseigentümern fehlt die Beschlusskompetenz zu einer **generellen** Ermächtigung des Verwalters zum Vergleichsabschluss.
- AG Düsseldorf, Urteil vom 30.11.2015, 290a C 152/15, ZMR 2016, 575

Vergleichsverhandlungen

- Ein Beschluss lautend **„Die mit RA ... und Herrn ... geführten Vergleichsverhandlungen in der Sache „Schadensersatz des Vorverwalters ...werden anerkannt.“** ist – nach verfehlter Ansicht des AG München (Urteil vom 5.7.2016, 484 C 28968/15, ZMR 2016, 815; n. rkr.) – noch bestimmt genug und soll den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung genügen, obwohl es in der Einladung heißt: „Seitens des Vorverwalters wurde das Vergleichsangebot ... auf 26.000,- EURO erhöht. Der Betrag wurde zwischenzeitlich dem Gemeinschaftskonto **gutgeschrieben.**“ Die - verfehlte - Entscheidung zeigt gerade, dass unklar ist, was beschlossen wurde. Die Verhandlungen sollten doch nicht genehmigt werden, sondern deren Ergebnis (das cash bereits auf dem Konto liegt).

Blankett-Beschluss zur Anwaltsbeauftragung

Ein Beschluss mit dem Inhalt:

- ***„Herr V (Verwalter) soll nach vorheriger Prüfung der Verwaltungsunterlagen die Rechtsanwaltskanzlei B mit der Wahrnehmung der rechtlichen Interessen gegen den vorherigen Verwalter beauftragen.“***
- **ist zu unbestimmt, nicht umsetzbar, sondern enthält ein unzulässiges Blankett.**
- **AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 21.10.2015, 539 C 17/15, ZMR 2016, 151 f.**

Unklare Niederschrift; Berichtigungsbegehren und seine Grenzen; Rechtsweg

- Für ein Berichtigungsbegehren gegen die Verwalterin fehlt das Rechtsschutzinteresse, wenn nur die Berichtigung des „Vorspanns zur Geschäftsordnung“ und eines Antrags verlangt wird, sich aber die Rechtsposition des Betroffenen nicht verbessern oder rechtlich erheblich verändern würde.
- LG Stuttgart, Urteil vom 05.08.2015, 10 S 10/15, ZMR 2015, 885 mit Anm. Greiner, sehr str.

Ausnahme: Grundbeschlüsse dürfen unbestimmt sein

- **Unbestimmte Beschlüsse sind deswegen so „gefährlich“, weil gegen sie** - außer den klar als Grund-Beschlüssen erkennbaren Regelungen (vgl. dazu Schmidt/Breiholdt/Riecke ZMR 2008, 341 ff, <352>) - **nicht nur fristgerecht erhobene und begründete Anfechtungsklagen sondern auch jederzeit mögliche Nichtigkeitsfeststellungsklagen Erfolg haben können.**
- Zum Grundbeschluss vgl. LG Hamburg ZMR 2011, 387 Leitsatz 6; LG Hamburg ZMR 2012, 217, 218 I. Sp.; AG Halle/Saale ZMR 2012, 138, 139; AG Nürnberg/LG Nürnberg-Fürth ZMR 2013, 237, 238 (Leitsatz 1 und 2).

Mindestanforderungen und Abgrenzung

- Ein Eigentümerbeschluss, der eine durchführbare Regelung noch erkennen lässt, ist nur anfechtbar, aber nicht nichtig.
- Kann jedoch der Inhalt des Beschlusses auch durch eine Auslegung nach objektiv-normativen Kriterien nicht eindeutig festgestellt werden, bleibt er vielmehr widersprüchlich, ohne erkennbare vollziehbare Regelung oder gar bedeutungslos, so ist der Beschluss nichtig.
- **LG Hamburg, Urteil vom 28.03.2012, 318 S 45/11, ZMR 2012, 657**; vgl. auch Greiner, WE-Recht, 3. Aufl. 2014, Rn. 182 sowie Hogenschurz ZMR 2011, 928 und jüngst Abramenko ZfIR 2014, 725 ff.

BGH im Urteil zum sog. Belastungsverbot

- Ein Beschluss ist dann hinreichend bestimmt, wenn er eine durchführbare Regelung enthält und auch keine inneren Widersprüche aufweist.
- Der Beschlussinhalt ist durch Auslegung zu ermitteln.
- Dabei kommt es bei der gebotenen objektiven Auslegung maßgebend darauf an, wie der Beschluss nach seinem Wortlaut und Sinn für einen unbefangenen Betrachter nächstliegend zu verstehen ist.
- BGH, Urteil vom 10.10.2014, V ZR 315/13, ZMR 2015, 239 Rn.8

Kein Verstoß gegen das Belastungsverbot

- Schon der Wortlaut des angegriffenen Beschlusses, wonach eine Person „**aufgefordert wird ... zu beseitigen**“ spricht gegen eine (nichtige) Verpflichtung mit konstitutivem Charakter.
- Auch wenn der folgende Satz die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangt, ist dies nur ein Annex zur Aufforderung und keine selbständige Verpflichtung.
- Gerade die weiter beschlossene Beauftragung eines RA-Büros spricht für einen bloßen Vorbereitungsbeschluss.
- LG Stuttgart, Urteil vom 24.2.2015, 2 S 57/14, ZMR 2015, 340; vgl. auch LG Stuttgart ZMR 2015, 808

ursprünglicher Zustand?

- Ein Klassiker ist der Klagantrag auf „Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands“.
- Dieser Antrag ist bereits wegen Unbestimmtheit nicht vollstreckbar und unzulässig.
- LG Lüneburg, Urteil vom 16.03.2016, 9 S 64/15, ZMR 2016, 647; a.A. etwa AG München, Urteil vom 18.08.2015, 484 C 5329/15, ZMR 2016, 813 zum Swimmingpool

Wiederherstellen der „funktionsfähigen Lüftung ..“

- **Es muss beim Rückbauverlangen gegenüber dem ausbauenden Wohnungseigentümer der Klagantrag die betroffene Fläche und die betroffenen Gegenstände konkret und in vollstreckbarer Weise bezeichnen.**
- **Dasselbe gilt für das verlangte Wiederherstellen der „funktionsfähigen Lüftung über Dach.“**
- **AG München, Urteil vom 22.04.2016, 483 C 6753/11, ZMR 2016, 579**

Nichtiger Vergemeinschaftungsbeschluss

- Ein Beschluss ist wegen Unbestimmtheit nichtig, wenn er nicht erkennen lässt, ob eine (generelle) Ermächtigung des Verwalters **nur die (aktuellen)** gekorenen Ansprüche des Verbandes erfassen soll oder, ob er bereits eine bevorratende Vergemeinschaftung enthält.
- LG München I, Urteil vom 11.12.2014, 36 S 152/14, ZMR 2015, 152 ff. mit Anm. Riecke (S. 158 zum Bestimmtheitsgrundsatz)

"Ansichziehen" von Individualansprüchen

Will eine Wohnungseigentümergeinschaft Ansprüche einzelner Eigentümer auf Fertigstellung von Arbeiten (hier an einem sanierten Dreifamilienhaus) gegenüber dem Verkäufer oder einem Bauunternehmer an sich ziehen, muss der entsprechende Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung hinreichend bestimmt sein.

Insbesondere muss klar gestellt sein, wer überhaupt gegen wen welche Ansprüche geltend machen soll. Ergibt sich dies nicht aus dem Beschluss, so ist er materiell rechtswidrig.

- **AG Dortmund, Urteil vom 26.08.2014, 512 C 13/14, NZM 2015, 224**

Anmerkung

- **Der Beschluss über das Ansichziehen muss deutlich erkennen lassen, dass hier fremde Ansprüche zur Ausübung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gemeint sind; niemals darf der Eindruck entstehen, dass die Ansprüche abgetreten oder gar neu begründet werden sollen.**

Hausordnung, § 27 Abs.1 Nr.1 WEG

- **Sanktionierungen von Verstößen gegen die aktuelle Hausordnung entsprechen nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Voraussetzungen für den Eintritt dieser Folge hinreichend bestimmt im Vorwege festgelegt sind (Benennung von konkreten Zuwiderhandlungen).**
- **LG Hamburg, Urteil vom 15.04.2015, 318 S 125/14, ZMR 2015, 572**

Montage einer Fahrradlaufschiene

- Ein Beschluss über eine „Montage einer Fahrradlaufschiene“ muss auch deren Gestaltung, Größe und Befestigung regeln, sonst ist er zu unbestimmt.
- AG Schwerin, Urteil vom 15.07.2016, 14 C 436/15, ZMR 2016, 916

„Fahrrad-Ordnung“

- Der Beschluss einer Wohnungseigentümergeinschaft, der die Abstellsituation von Fahrrädern regeln soll und lautet: *"Fahrräder, die weniger häufig benutzt werden, sind im hinteren Bereich, häufig genutzte Fahrräder im vorderen Bereich abzustellen."*, ist nichtig, weil er infolge inhaltlicher Unbestimmtheit keine durchführbare Regelung enthält.
- LG Itzehoe, Urteil vom 28.05.2014, 11 S 58/13, ZMR 2014, 912



Begründung

- Auch ein unbefangener Leser des Beschlusses, etwa der spätere Erwerber einer Wohnungseigentumseinheit, kann unter der "häufigen Nutzung" eines Fahrrads dessen mehrmals wöchentlichen Gebrauch, gleichermaßen aber dessen zumindest tägliche Inanspruchnahme als Fortbewegungsmittel verstehen.
- Letztlich hängt es von dem individuellen Nutzerverhalten der in der Anlage lebenden Personen ab, wann ein häufiger und wann ein weniger häufiger Gebrauch eines Fahrrads vorliegt. Dies lässt sich jedoch anhand des objektiven Beschlussinhalts nicht ermitteln, so dass es bei der Auslegung keine Rolle spielen kann.
- LG Itzehoe, Urteil vom 28.05.2014, 11 S 58/13, ZMR 2014, 912

Sonderumlage

- Bei Beschlüssen über Sonderumlagen muss der Beschluss die Zahlungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers grds. betragsmäßig ausweisen (vgl. AG Hannover ZMR 2005, 233).
- BayObLG (NZM 2005, 110): Soll eine Sonderumlage erhoben werden, setzt die Zahlungspflicht einen Eigentümerbeschluss über den Gesamtbetrag der Umlage und über dessen betragsmäßige Verteilung auf die einzelnen Wohnungseigentümer voraus. Fehlt der Verteilungsschlüssel, sind die Wohnungseigentümer zur Zahlung nicht verpflichtet.
- **AG Hamburg-Blankenese, Beschluss vom 27.04.2015, 539 C 21/14, ZMR 2015, 629**

Werkvertragsabschlüsse mit Dritten

- Formulierungen in Eigentümerbeschlüssen wie „noch zu verhandelnde“ Angebote, eine Obergrenze von „max. ca. Euro“ oder dass „bei Wegfall von Treppenhausfenster und Kellerfenster und Gefährdung der KfW-Förderung überlegt werden soll, wenn es wirtschaftlich ist, die verbleibenden Fenster auch auszutauschen“ sind zu unbestimmt.
- AG Hamburg-Blankenese, Beschluss vom 27.04.2015, 539 C 21/14, ZMR 2015, 629; bestätigt durch LG Hamburg, Beschluss vom 23.12.2015, 318 T 61/15, ZMR 2016, 307.

Vergabe von Handwerkerleistungen

- Ein Beschluss einer Wohnungseigentümergeinschaft über die Vergabe von Handwerkerleistungen ist zumindest rechtswidrig, wenn in ihm der genaue Umfang der Arbeiten nicht zumindest durch Bezugnahme auf ein bestimmtes Angebot Beschlussinhalt geworden ist;
- dasselbe gilt, wenn in ihm davon die Rede, das der "derzeit" der günstigste Anbieter den Auftrag bekommen soll, ohne dass festgehalten ist, bis wann günstigere Angebote zu dem selben Leistungsinhalt eingeholt werden sollen.
- AG Dortmund, Urteil vom 03.03.2015, 512 C 53/14, ZMR 2015, 627

Balkoninstandsetzung

- **Zwar ergibt sich aus dem Leistungsverzeichnis, dass der Architekt T und der Malereibetrieb J den Werkvertrag auf der Basis der VOB/B abschließen wollten, jedoch legt der Beschluss selbst nicht fest, ob mit dem Werkunternehmer der Bauvertrag nach BGB oder VOB/B geschlossen werden soll.**
- **Da dies erhebliche Auswirkungen insbesondere für die Mängelrechte und die Abnahme hat, muss Derartiges im Beschluss selbst oder durch eindeutige Bezugnahme auf die „beschränkte Ausschreibung“ klargestellt sein.**
- **AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 17.12.2014, 539 C 18/14, ZMR 2015, 580**

Balkoninstandsetzung

- Nicht erkennbar ist, welche Beschichtung hier aufgetragen werden soll. Insoweit hat der Beschluss **Blankett-Charakter**. Obendrein ist nicht festgelegt, ob die Verwaltung im Zusammenwirken mit dem Werkunternehmer das mehr oder weniger teure und werthaltige Material aussuchen sollte oder ob der Unternehmen hier völlig freie Hand haben soll.
- AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 17.12.2014, 539 C 18/14, ZMR 2015, 580

Balkoninstandsetzung

- Es liegt auch kein bloßer Grund- oder Teilbeschluss vor.
- Der Beschluss ist bezogen auf den Tag der ETVers. objektiv nach Grundbuchgrundsätzen auszulegen. Die Gemeinschaft hätte zumindest klarmachen müssen, über welche Punkte noch in einem weiteren Ausführungsbeschluss befunden werden solle. Diesen Weg hat die Gemeinschaft sich hier verbaut, weil der Beschluss auch den letzten Schritt, nämlich den Ausführungstermin „erwähnt“. Für einen objektiven Dritten nicht erkennbar ist, dass hier einzelne Schritte zwischen der Auswahl der Sanierungsvariante, Festlegung des Kostenlimits und letztlich der Ausführung noch gesondert geregelt werden sollen.
- AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 17.12.2014, 539 C 18/14, ZMR 2015, 580

zur Auswahl stehende Angebote

- Im Rahmen von Instandsetzungsbeschlüssen wird sogar gefordert, dass die zur Auswahl stehenden Angebote - auch in einem Preisspiegel - nach Namen des Unternehmens, Datum und Angebots-Nr. zu konkretisieren sind.
- LG Düsseldorf, Urteil vom 22.10.2014, 25 S 34/14, ZMR 2016, 795

Bestimmtheitsgrundsatz, Alternativangebote; Instandsetzungsarbeiten

- 1. Die Vergabe eines Auftrags zur Durchführung von nicht nur geringfügigen Instandsetzungsarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum setzt regelmäßig voraus, dass der Verwalter mehrere Alternativ- oder Konkurrenzangebote einholt. Dabei müssen für die Einholung von Angeboten ein quantitatives (regelmäßig müssen mindestens 3 Angebote eingeholt werden) und ein qualitatives (alle wesentlichen Kostenpositionen müssen erfasst sein) Kriterium erfüllt sein.
- 2. Das Drängen eines Wohnungseigentümers auf die Beschlussfassung rechtfertigt es nicht, von der Einholung von Alternativangeboten abzusehen.
- **3. Für die Bestimmtheit eines Instandsetzungsbeschlusses ist es geboten, das Angebot des ausführenden Unternehmens mit den darin enthaltenen Arbeiten als Anlage zur Versammlungsniederschrift zu nehmen und darauf Bezug zu nehmen.**
- **AG Dortmund, Urteil vom 05.11.2015, 513 C 22/15, ZMR 2016, 146**

"In Abstimmung mit ..."

- Unklar ist, ob die Formulierung "***In Abstimmung mit ...***" ein Vetorecht oder mindestens eine Mehrheitszustimmung der nicht näher genannten Mitglieder des Bauausschusses beinhalten soll.
- **Nachträgliche** Erläuterungen sowie Sonderwissen von Verwalter oder Eigentümern können zur Rettung eines Beschlusses nicht erfolgreich ins Feld geführt werden. **Maßgeblich** für eine Bewertung eines Eigentümerbeschlusses ist immer der **Zeitpunkt der Beschlussfassung** in der Eigentümerversammlung.
- AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 24.06.2015, 539 C 31/14, ZMR 2015, 813

„nach Rücksprache mit ...“

- Ein Beschluss ist zumindest dann zu unbestimmt, wenn er eine Kostenobergrenze nicht festlegt, sondern nur eine Rücksprache mit dem Beirat formuliert.
- Das finanzielle Risiko muss für die Wohnungseigentümer jedenfalls überschaubar sein, weshalb gegenständliche Beschränkungen, Budgetierungen oder eine Begrenzung der Höhe nach erforderlich sind, da andernfalls die Regelung unwirksam ist.
- LG Koblenz, Urteil vom 21.07.2014, 2 S 72/13, ZMR 2015, 59

„nach Rücksprache mit ...“

- Ein Beschluss, der **„nach Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat“** kostenauslösende Maßnahmen (Rechtsmittel) des Verwalters ermöglicht, ist zu unbestimmt.
- Eine mitbeschlossene separate Vergütung (ohne Begrenzung nach oben) von Verwalter und Beirat sowie die Erstattung von Auslagen, stellen einen „Freifahrschein“ für den Verwalter dar, wenn er nicht einmal die Zustimmung des Beirats braucht.
- AG Offenbach, Urteil vom 22.07.2016, 320 C 27/16, ZMR 2016, 1003

Ausführung der Arbeiten

Beschließt die Wohnungseigentümersversammlung, den Auftrag für die Verbreiterung eines Weges einer bestimmten Firma auf Grundlage des von ihr vorgelegten Angebots zu erteilen, bestimmt aber in dem Beschluss zugleich, das die endgültige Entscheidung über die genaue Ausführung der Arbeiten bei einem Treffen zwischen dem Architekten, dem Verwaltungsbeirat und interessierten Eigentümern, die alle vorher zu informieren sind, gefällt werden soll, bleibt unklar, welche genaue Ausführung gemeint war und akzeptiert wurde.

Der Beschluss ist daher zu unbestimmt.

- LG Dortmund, Urteil vom 28.02.2013, 11 S 232/12, ZMR 2013, 555

gesteigerte Unbestimmtheit

- Ein Beschluss der Wohnungseigentümer lautend:
„abschließend wird daher nur die Fällung der beiden Kiefern im Bereich des Parkplatzes beantragt, dieser Antrag wird mit 8 Zustimmungen, 3 Gegenstimmen mehrheitlich genehmigt“
- ist wegen gesteigerter Unbestimmtheit nichtig, wenn er nicht als Grund-Beschluss verstanden werden kann.
- AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 18.05.2016, 539 C 32/15, ZMR 2016, 492

Jahresabrechnungstorso?

- **Nur bei Vorliegen einer vollständigen Jahresabrechnung (Gesamtabrechnung und Einzelabrechnungen) ist diese für den Wohnungseigentümer überprüfbar.**
- **Es besteht bei Fehlen der Einzelabrechnungen nicht nur ein Ergänzungsanspruch (so aber Becker in Bärmann, 12. Aufl. § 28 Rn. 168; OLG München ZMR 2009, 64, 65), sondern der Abrechnungsbeschluss ist insgesamt für ungültig zu erklären.**
- **AG Reutlingen, Beschluss vom 07.10.2015, 10 C 782/15, ZMR 2016, 162**

Jahresabrechnung

- In einem Beschluss der Wohnungseigentümer (etwa zur Jahresabrechnung) kann zur Konkretisierung der getroffenen Regelung auf ein außerhalb des Protokolls befindliches Dokument Bezug genommen werden, wenn dieses zweifelsfrei bestimmt ist.
- BGH, Urteil vom 08. 04. 2016, V ZR 104/15, ZMR 2016, 638

Begründung des BGH (ZMR 2016, 638)

- **Der Bestimmtheitsgrundsatz verbietet es nicht, dass ein Beschluss nur durch ein Dokument, auf das er Bezug nimmt, gedeutet werden kann. Für die Zulässigkeit von Bezugnahmen kann nicht nach dem Beschlussgegenstand differenziert werden. Nimmt ein Beschluss der Wohnungseigentümer auf ein Dokument Bezug, das weder Teil des Beschlusstextes noch des Protokolls ist, erfordert das Gebot der inhaltlichen Klarheit und Bestimmtheit, dass das in Bezug genommene Dokument zweifelsfrei bestimmt ist. Nur dann ist sichergestellt, dass ein Dritter, insbesondere ein Rechtsnachfolger eines Wohnungseigentümers dem Beschluss entnehmen kann, welchen Inhalt er hat. ----->**

weiter

- **Die Publizität der auch gegen Sonderrechtsnachfolger wirkenden Beschlüsse wird dadurch gewährleistet, dass bei solchen Beschlüssen das in Bezug genommene Schriftstück auch in die Beschluss-Sammlung oder eine Anlage zu dieser aufzunehmen ist, wenngleich dies keine konstitutive Wirkung für das Zustandekommen des Beschlusses hat.**
- **BGH, Urteil vom 08. 04. 2016, V ZR 104/15, ZMR 2016, 638**

Jahresabrechnung

- **Der Beschluss über die Jahresabrechnung 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.**
- **Eventuelle Korrekturen am ursprünglichen Abrechnungswerk müssen in den Beschluss aufgenommen werden.**
- **AG Hamburg-Altona, Urteil vom 15.03.2013, 303a C 20/12, ZMR 2013, 568**

vorliegende Jahresabrechnung ...

- Die Formulierung „die vorliegenden Jahresabrechnungen werden genehmigt“ genügt nicht dem Bestimmtheitserfordernis, wenn sich dem Protokoll nicht eindeutig entnehmen lässt, welche Jahresabrechnungen tatsächlich vorlagen.
- Ebenso wenig genügt die Bezeichnung „die Jahresabrechnung 2014“ wird genehmigt, denn es ist nicht ohne weiteres verständlich, ob nur die Gesamt- und/oder die/alle Einzelabrechnungen genehmigt wurden. Voraussetzung eines hinreichend bestimmten Beschlusses über die Jahresabrechnungen ist daher eine Bezugnahme auf die dem Protokoll anliegende Gesamtabrechnung und Einzelabrechnungen oder zumindest aber eine genaue Bezeichnung des Datums der jeweiligen Gesamt- und Einzelabrechnungen.
- AG Dortmund, Urteil vom 12.11.2015, 514 C 71/14, ZWE 2016, 231

Strengste Anforderungen an den Beschluss über die Jahresabrechnung in NRW

- Ein Beschluss der Wohnungseigentümer muss bestimmt und klar (formuliert) sein. Auch ein externer Dritter muss erkennen können, was beschlossen/geregelt wurde (vgl. LG Gera ZMR 2015, 481)
- Beim Beschluss über die Jahresabrechnung bedarf es entweder einer Bezugnahme auf die dem Protokoll anliegende Gesamtabrechnung und die Einzelabrechnungen oder die Abrechnung muss durch Datumsangabe präzise beschrieben werden.
- Dies gilt insbesondere, wenn am Abrechnungsentwurf des Verwalters noch Änderungen vorgenommen wurden.
- AG Dortmund, Urteil vom 29.10.2015, 514 C 40/15, ZMR 2016, 410

Wartungskosten

- Die Verwendung des Begriffs "Wartungskosten" erscheint vor dem Hintergrund des § 16 Abs. 4 WEG problematisch.
- Dieser Begriff könnte auch Kosten erfassen, welche als Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten zu qualifizieren sind (vgl. hierzu im Einzelnen LG München I, ZMR 2010, 717). Der Beschluss ist daher insoweit nichtig, weil auf Grund der Verwendung des allgemeinen Begriffs "Wartungskosten" eine Aussage darüber, ob diese Betriebskosten i.S.d. § 16 Abs. 3 WEG darstellen, nicht getroffen werden kann, so dass dem Beschluss ein bestimmter Regelungsgehalt fehlt.
- LG München I, Urteil vom 23. 06.2014, 1 S 13821/13, ZMR 2014, 920

Jahresabrechnung

- Die Darstellung der Jahresabrechnung muss die Wohnungseigentümer in die Lage versetzen, die Vermögenslage der Wohnungseigentümergeinschaft zu erfassen und auf ihre Plausibilität hin zu überprüfen.
- Sie müssen nachvollziehen können, was mit den eingezahlten Mitteln geschehen ist, insbesondere ob sie entsprechend den Vorgaben des Wirtschaftsplans eingesetzt worden sind.
- Da eine Jahresabrechnung aus sich selbst heraus verständlich sein muss, reicht es nicht aus, dass die Positionen vor der Beschlussfassung schriftlich von dem Verwalter erläutert werden.
- LG Dortmund, Urteil vom 24.11.2015, 9 S 41/14, ZMR 2016, 221

Jahresabrechnung

- Bei den Ausgaben sind alle Beträge aufzuführen, die für das gemeinschaftliche Eigentum und die Verwaltung aufgewandt worden sind.
- Instandsetzungskosten sind auch dann als Ausgaben zu berücksichtigen, wenn diese durch eine Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage finanziert worden sind.
- Es ist nicht zulässig, Wohnungs- und Teileigentumseinheiten in einer Einzelabrechnung zusammenzufassen. Vielmehr muss für jede Einheit eine separate Einzelabrechnung erstellt werden.
- LG Dortmund, Urteil vom 24.11.2015, 9 S 41/14, ZMR 2016, 221

Neuer Kostenverteilung „Wohnfläche“

- Es muss transparent im Beschluss geregelt werden, ab wann für welche Betriebskosten welcher Schlüssel gelten soll.
"Verteilung nach Wohnflächen" **kann** hinreichend bestimmt sein.
- Der Beschluss muss deutlich erkennen lassen, welche Kosten von der Änderung des Verteilungsschlüssels betroffen sind, wie der Verteilungsschlüssel geändert wird und ab wann die Änderung gelten soll.
- LG Hamburg, Urteil vom 22. 02. 2013, 318 S 32/12, ZMR 2013, 465

Neuer Kostenverteilung „Wohnfläche“ ist wichtig

- Enthält ein Beschluss zur Änderung des Kostenverteilungsschlüssels lediglich die Bestimmung, dass der Abrechnungsschlüssel von Miteigentumsanteilen auf Quadratmeter umzustellen ist und legt er weder dazu fest, welche Quadratmeterzahlen als Gesamtfläche und welche Quadratmeterzahlen als Einzelfläche für jedes einzelne Objekt für jeden Wohnungseigentümer maßgeblich sind, noch wie diese ermittelt werden oder aus welchen Unterlagen sie folgen sollen, ist der **Beschluss mangels Vollzugsfähigkeit und unbestimmten Inhalts nichtig.**
- Die Quadratmeterzahl ist den Wohnungseigentümern bereits dann unbekannt, wenn die Vorstellungen hierüber unterschiedlich sind.
- AG Oberhausen, Urteil vom 21.02.2012, 34 C 7/10, ZMR 2012, 487

Sonderfall: Ablehnung eines unbestimmten Antrags

- Ein Negativbeschluss hat Beschlussqualität; jedoch fehlt ihm die Sperrwirkung für gegenteilige Positiv-Beschlüsse. Beschlussanträge sind schon dann nicht zustimmungsfähig, wenn sie in der Formulierung zu ungenau und unpräzise sind (vgl. dazu AG Hamburg-Blankenese ZMR 2014, 676 f.).
- Dies hat zur Folge, dass die Verkündung von Positivbeschlüssen oder die Zustimmung der Beklagten zu den Anträgen zu Beschlüssen führen würde, die ihrerseits auf Anfechtung hin für ungültig erklärt werden müssten.
- AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 27.05.2015, 539 C 4/11 n.v.

Alternativlos muss der Beschlussinhalt sein ...

- **Über Verlegungsmaßnahmen im Rahmen der Neuverkabelung (Sternstruktur) haben die Eigentümer im Beschluss zu befinden; eine Delegation auf Beirat und Verwalter ist nicht erlaubt.**
- **Der Beschluss ist jedenfalls zu unbestimmt, wenn es noch „Alternativverlegungen“ (hinsichtlich Methode und Weg) gibt.**
- **AG Köln, Urteil vom 18.08.2015, 204 C 116/14, ZMR 2016, 657**

Eindeutige Auslegung eines Beschlusses

Ein Beschluss ist hinreichend bestimmt, wenn er aus sich heraus klar, eindeutig und widerspruchsfrei erkennen lässt, was gelten soll. Der Inhalt kann dabei durch Auslegung bestimmt werden (vgl. BGHZ 202, 346 Rn. 8; Hügel/Elzer, WEG, § 23 Rn. 84).

Es bleibt nicht offen, welche Kosten im Einzelnen von dem Verteilungsschlüssel erfasst sind. Beschlossen ist zunächst eine Sonderumlage in Höhe des Kaufpreises. Der Verteilungsschlüssel gilt darüber hinaus für die „Verteilung **sämtlicher** Kosten im Zusammenhang mit Abschluss und Durchführung des Kaufvertrages“. Zwar werden diese Kosten weder benannt noch beziffert. Sie lassen sich aber durch Auslegung ermitteln.

BGH Urteil vom 18. 03. 2016, V ZR 75/15, ZMR 2016, 476 mit Anm. Schneider (Rn. 38, 39)

Muster einer Anweisung (von Dr. Elzer)

- **1. Der Verwalter hat die Wohnungseigentümer darüber informiert, dass man die Umlagevereinbarung in ___ der Gemeinschaftsordnung unterschiedlich auslegen kann.**
- **2. Der Verwalter hat ferner darauf hingewiesen, dass die Umlagevereinbarung unbeachtlich wäre, sollte man sie als unklar ansehen. Weiter hat der Verwalter darauf hingewiesen, dass – sollte man die Umlagevereinbarung als „klar“ und damit als beachtlich ansehen – sie wie folgt verstehen könnte: ____. Schließlich hat der Verwalter die Wohnungseigentümer darauf hingewiesen, dass es eine Beschlusskompetenz gebe, dem Verwalter bei der Durchführung der Verwaltung anzuweisen.**
- **3. Vor diesem Hintergrund weisen die Wohnungseigentümer den Verwalter an, die Umlagevereinbarung wie folgt anzuwenden: _____.**

Muster (Genehmigung)

- 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 2 Jahre.

Muster (Entlastung)

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

Muster (Verwalterbestellung)

- Die _____ (Name und Adresse) wird auf Grundlage und nach Maßgabe des von ihr in Entwurfsform 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 WEG als Gesamtvertreter ermächtigt, namens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer den in Satz 1 genannten Entwurf des Verwaltervertrages mit der _____ (Name, Adresse) zu schließen.

Muster (Änderung des Umlageschlüssels)

- 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 Wohnungs- und Teileigentümer umgelegt werden.
- Anlass für die Änderung waren folgende Überlegungen:

Muster (Hausgeldverfahren mit Anwalt)

- 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 beschlossenen 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 Hausgeldprozesses (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.

Muster (Unterlassungsanspruch)

- Die Wohnungseigentümer weisen den Anspruch, von Wohnungseigentümer ____ auf 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 (Vergemeinschaftung)

- Die Durchsetzung 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 Ausübung 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.

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.**

Muster (RWM)

- **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.**

Tschüß

