

## 1

**Erhalt der Protokolle**

Häufig erhalten Eigentümer die Protokolle mit den Beschlüssen der Eigentümerversammlung zu spät. Manche Verwalter verfassen die Protokolle sogar absichtlich mit erheblicher Verzögerung, damit die Eigentümer die Beschlüsse nicht mehr fristgemäß – also innerhalb eines Monats nach Beschlussfassung – anfechten können. Die Eigentümer sind dann bei einer Anfechtungsklage auf ihre eigenen Notizen angewiesen. Die meisten verzichten allerdings lieber gleich ganz auf eine gerichtliche Auseinandersetzung. Der Verwalter ist jedoch nach geltendem Recht verpflichtet, die Eintragungen der Beschlüsse in die Beschlussammlung „unverzüglich“ vorzunehmen. Das Landgericht München hat zudem befunden, dass bereits nach einer Woche nicht mehr von einer unverzüglichen Niederschrift die Rede sein kann. Verletzt der Verwalter diese Pflicht, kann er mit sofortiger Wirkung abberufen werden.

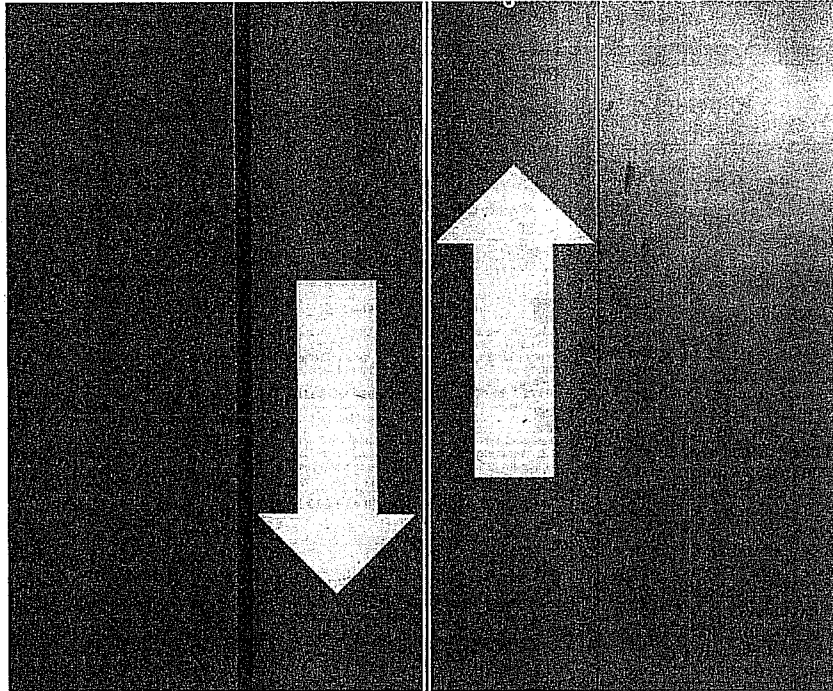
## 2

**Honorar und Klage**

Wird der Beschluss über die Bestellung eines Verwalters rückwirkend, etwa durch ein Gericht, aufgehoben, stellt sich die Frage, ob der Verwalter eine Vergütung beanspruchen kann. Das Oberlandesgericht München hat dies zumindest für die „Schwebezeit“, also den Zeitraum zwischen der Abberufung bis zur gerichtlichen Klärung, bejaht. Dabei orientierte sich das Gericht an der Höhe der bisherigen, vertraglich vereinbarten Vergütung. Ansprüche, die die Eigentümergemeinschaft gegen den Verwalter geltend machen will, weil dieser seine Aufgaben nicht ordnungsgemäß erfüllt hat, müssten in einem gesonderten Schadensersatz-

## WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER DIE BESCHLÜSSE DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Fassen Wohneigentumsgemeinschaften Beschlüsse, sind alle Mitglieder finanziell betroffen. Bei Streitigkeiten hilft oft nur noch der Gang vor Gericht. Die aktuelle Rechtslage erläutert Stephan J. Bultmann



BERLINER ZEITUNG/MARKUS WÄCHTER

**Gegenverkehr:** Beschlüsse der Gemeinschaft, etwa über den Einbau eines Lifts, kann der Einzelne auf eigenes Risiko anfechten.

prozess geklärt werden. Allerdings weist das Gericht auch auf den Umstand hin, dass eine Honorarforderung des Verwalters dann rechtsmissbräuchlich ist, wenn er es unterlässt, eine Eigentümerversammlung für seine sofortige Abberufung anzuberäumen.

## 3

**Rechte des Verwalters**

Der Verwalter ist nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) zur Anfechtung einer gerichtlichen Ent-

scheidung berechtigt, durch die seine Bestellung für ungültig erklärt wird. Bis zur endgültigen Entscheidung darf und muss er deshalb seine Verwaltungstätigkeit weiterhin wahrnehmen. Die Richter des BGH begründeten ihre Rechtsauffassung mit der Erklärung, dass die Rechtsstellung des Verwalters nicht nur ein im Interesse der Wohnungseigentümer verliehenes Recht darstellt, sondern auch ein subjektives Recht des Verwalters – das er mit der Anfechtungsklage zurückerlangen könne. Daraus folgt, dass der Verwalter bis zum rechtskräftigen Abschluss des Anfechtungsverfahrens im Amt bleibt. Andernfalls wäre die Situation für die Eigentümer und letztlich auch den Verwalter rechtlich zu unsicher.

## 4

**Das Protokollbuch**

In manchen Teilungserklärungen sind die Anforderungen für die Gültigkeit von Beschlüssen formuliert. Seit dem 1. Juli 2007 muss der Verwalter zudem eine Beschlussammlung führen. Es kann darüber hinaus jedoch weitere Anforderungen geben. Wird in der Teilungserklärung die Niederschrift in ein Protokollbuch verlangt, muss diese ebenfalls vorhanden sein, damit ein Beschluss gültig ist. Eine Loseblattsammlung erfüllt die Anforderungen an ein Protokoll-

buch indes nicht: Es muss gebunden oder zumindest broschüriert sein und die Beschlüsse nach Datum und Inhalt fortlaufend erfassen.

## 5

**Bauliche Maßnahmen**

Ob ein Eigentümer Einspruch gegen eine beschlossene bauliche Maßnahme erheben kann, hängt auch davon ab, ob er selbst davon betroffen ist. Bei einer Balkonverglasung zum Beispiel ist die Zustimmung der übrigen Eigentümer erforderlich. Denn diese verändert den Gesamteindruck eines Gebäudes wesentlich und ist damit grundsätzlich eine bauliche Veränderung, die der Zustimmung sämtlicher Eigentümer bedarf. Dagegen ist die Zustimmung der Eigentümer, die etwa vom Einbau eines Treppenlifts nicht betroffen sind, nicht notwendig. Das Gleiche gilt für den Einbau einer Gartentreppe auf Kosten der Erdgeschossigentümer. Auch hier ist die Zustimmung der Eigentümer, die von dieser baulichen Maßnahme nicht betroffen sind, nicht erforderlich.

## 6

**Anfechtung aller Beschlüsse**

Grundsätzlich kann der Eigentümer auf eigene Faust Einsicht in die Beschlussammlung nehmen. Eine vorsorgliche Klage gegen sämtliche Eigentümerbeschlüsse kann er deshalb nicht damit begründen, dass ihm der Verwalter die Beschlüsse der Eigentümerversammlung nicht zugeschickt hat. Deshalb sollte er sich diesen Schritt genau überlegen, denn im Zweifelsfall bleibt er auf den Prozesskosten sitzen.

*RA Stephan J. Bultmann ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.*