

Vortrag zum Verwalterstammtisch 1`2007 am 25.1.07 in Leipzig und für den VdIV – Mitteldeutschland am 24.5.07 in Erfurt.

Die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes

Inhalt:

1. **Bauliche Änderungen**
2. **Änderung des Kostenverteilungsschlüssels**
 - a) Voraussetzungen für einen Anspruch auf Änderung
 - b) Veränderung der Kostenverteilung bei Betriebs- und Verwaltungskosten, § 16 III WEG n.F.
 - c) Änderung des Kostenverteilungsschlüssels bei Instandsetzungen, § 16 IV WEG n.F.
3. **Einführung neuer Kostenpositionen, § 21 VII WEG n.F.**
4. **Teilrechtsfähigkeit, Haftung der Wohnungseigentümer und Insolvenz**
5. **Änderungen beim Verwalteramt**
 - a) Beschlussammlung
 - b) Änderung bei der Erstbestellung
 - c) Aufgaben
6. **Sondernutzungsrechte**
7. **Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung**
8. **Bezeichnung im Rechtsverkehr**
9. **Gerichtsverfahren**
 - a) Verfahrensänderungen
 - b) Kosten
10. **Aufhebung von Veräußerungsbeschränkungen**
11. **Zwangsvollstreckung**
 - a) Zwangsversteigerung
 - b) Einziehung des Wohneigentums
12. **Wohnungseigentümersammlungen**

Nachfolgend werden die Neuerungen des WEG nach ihrem Regelungsinhalt unabhängig von der jeweiligen Stellung im Gesetz dargestellt. Aller Voraussicht nach wird das am 14.12.06 in zweiter und dritter Lesung vom Bundestag verabschiedete Gesetz im Januar 2007 verkündet werden, so dass es am 1.5.07 in Kraft treten könnte. Die wesentlichen Regelungsbereiche seien daher wie folgt skizziert.

1. Bauliche Änderungen

Die Möglichkeiten bei baulichen Änderung in § 22 WEG werden erheblich ausgeweitet. Die Regelung in Absatz I hat sich gegenüber der Altfassung nunmehr insoweit geändert, als dass nunmehr bauliche Veränderungen beschlossen oder verlangt werden können, wenn die nach § 14 WEG betroffenen Wohnungseigentümer zustimmen. Stimmen sie zu, hat der Eigentümer mit dem Wunsch nach einer baulichen Änderung Anspruch auf Realisierung gegenüber der Gemeinschaft.

Beispiel 1: Ein Eigentümer einer Wohnanlage will im 2. OG rechts den durch eine Brandschutztür getrennten Flur dunkelblau streichen. Diese Änderung ist eine bauliche Änderung, weil sie das Erscheinungsbild der Anlage nicht nur unerheblich ändert. Die Änderung ist aber beschränkt auf den Flur. In der Folge müssen nur die Eigentümer zustimmen, deren Wohnung über den selben Flur im 2. OG zugänglich ist. Stimmen sie zu, hat der Wohnungseigentümer Anspruch auf diese Änderung. Er darf streichen.

Beispiel 2: Die Wohnungseigentümergeinschaft will beschließen, dass die Balkone der Wohnanlage, die bisher eine weiße Betonverkleidung besaßen, nunmehr rot gestrichen werden. Hier sind alle Eigentümer von der baulichen Änderung betroffen. Es müssen sonach die Eigentümer, die nicht mitabgestimmt haben, dem Beschluss zustimmen.

Mit einer doppelt qualifizierten Mehrheit von $\frac{3}{4}$ aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer (d.h. nicht nur der anwesenden, sondern aller stimmberechtigten Mitglieder der WEG) und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile können Maßnahmen im Sinne von § 559 I BGB oder Maßnahmen der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik beschlossen werden. Der Verweis auf die mietrechtliche Modernisierungsvorschrift § 559 I BGB nutzt die dort bereits bestehende Rechtsprechung zur Auslegung der WEG-rechtlichen Norm (Baukastensystem). Nach dieser Norm kann der Vermieter wegen **Modernisierungen** eine Mieterhöhung verlangen, die zu einer **nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes der Mietsache** führen oder die **allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern** oder eine **nachhaltige Einsparung des Verbrauchs von Wasser oder Energie** bewirken.

Exkurs: Mehrheitserfordernisse im WEG. Das WEG hat in § 25 II das sogenannte Kopfprinzip vorgesehen. Danach hat jeder Eigentümer eine Stimme. An dessen Stelle sehen die Gemeinschaftsordnungen häufig andere Mehrheitserfordernisse vor. So findet sich am häufigsten das sogenannte Wertprinzip. Danach hat jeder Wohnungseigentümer zwar eine Stimme. Diese wird aber nach dem Wert (MEA) gewichtet. Ähnlich ist das sogenannte Objektprinzip, bei dem jede Wohneinheit oder Sondereigentumseinheit eine Stimme vermittelt.

Damit diese Modernisierungen überhaupt in der WEG durchgeführt werden können, bedarf es nunmehr nur noch dieser qualifizierten Mehrheit. Beachtlich ist jedoch der Hinweis auf den Stand der Technik. Damit können die Eigentümer rechtlich mehr realisieren, als sie ohne

weiteres auf dem Markt erhalten können. Denn der Werkunternehmer ist im allgemeinen nur verpflichtet, die allgemein anerkannten Regeln der Technik umzusetzen. Der Stand der Technik ist dagegen mehr. Es ist der allgemein bekannte, aber noch nicht umgesetzte Stand des Möglichen.

Eine Stufe unter diesen Modernisierungen befinden sich die sogenannten modernisierenden Instandsetzungen. Hier bestimmt § 22 Abs. III WEG n.F., dass es bei den Regelungen des § 21 Abs. III und IV WEG verbleibt. Insoweit ist auch weiterhin ein nur einfacher Beschluss notwendig. Abzugrenzen bleibt weiterhin eine modernisierende Instandsetzung, die durch einfachen Beschluss legitimiert werden kann und eine bauliche Änderung, deren Zulässigkeit sich nach § 22 WEG bestimmt.

2. Änderung der Kostenverteilung

a. Voraussetzungen für einen Anspruch auf Änderung

Nach dem neuen § 10 II WEG kann jeder Wohnungseigentümer eine Anpassung des Kostenverteilungsschlüssels 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“.

Die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels soll nach den Wünschen des Gesetzgebers mit dieser Norm erheblich vereinfacht werden.¹ Die Versuche in der Praxis eine Anpassung zu erreichen mißlang in der Vergangenheit regelmäßig deshalb, weil die Gerichte die Voraussetzungen hier nahezu unüberwindbar hoch ansetzten. So wurden in der Rechtsprechung Mehrbelastungen vielfach von weit mehr als 80% gefordert, bis dass ein Anspruch auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels zuerkannt wurde.²

b. Veränderung der Kostenverteilung bei Betriebs- und Verwaltungskosten, § 16 III WEG n.F.

Nach § 16 III WEG n.F. kann die Wohnungseigentümergeinschaft eine Änderung der Kostenverteilung in Bezug auf

- Betriebskosten im Sinne von § 556 I BGB
- Kosten der Verwaltung

durch Stimmenmehrheit beschließen. Beachtlich ist hier vor allem, dass keine qualifizierte Mehrheit notwendig ist, sondern ein einfacher Beschluss genügt. Erfasst werden nicht nur die „kalten“ Betriebskosten, sondern auch die Kosten für Heizung und Warmwasser, § 556 I verweist letztlich auf die BetriebskostenV.

Die Kosten der Verwaltung sind letztlich alle nicht umlagefähigen Betriebskosten wie Kontoführungsgebühren, Verwalterentgelte etc. Vielfach besteht insbesondere bei der Verwaltervergütung der Wunsch, diese nicht nach MEA, sondern nach Objekten (Einheiten) umzulegen. Da diese Möglichkeit bei vielen Gemeinschaftsordnungen nicht gegeben ist, kann

¹ BT-Drucksache 16/887 Seite 17

² Vgl. im einzelnen die Nachweise in BGH NJW 2004, 3413, 3414

die mitunter sehenden Auges gemeinschaftsordnungswidrige Verteilung dieser Kosten künftig rechtskonform durchgeführt werden.

c. **Änderung des Kostenverteilungsschlüssels bei baulichen Änderungen und Instandsetzungen, § 16 IV WEG n.F.**

Eine weitere Regelung zur Kostenverteilung findet sich in § 16 IV n.F. WEG. Danach können Wohnungseigentümergeinschaften die Kostenverteilung für Maßnahmen nach

- § 22 Abs. I (Bauliche Veränderungen)
- § 22 Abs. II (Maßnahmen der Modernisierung im Sinne von 559 I BGB)
- § 21 V Nr. 2 (Instandhaltung und Instandsetzung Gemeinschaftseigentum)

abweichend beschließen, **wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs Rechnung trägt**. Dieser Beschluss bedarf einer doppelt qualifizierten Mehrheit. Für diesen Beschluss ist eine Kombination von Kopf- und Wertprinzip vorgesehen: Es bedarf $\frac{3}{4}$ aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer (Kopfprinzip) (d.h. nicht nur der anwesenden, sondern aller stimmberechtigten Mitglieder der WEG) und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile (Wertprinzip).

Zu beachten ist, dass der Beschluss eine abweichende Kostenlasttragung im „Einzelfall“ vorsehen kann. Generelle Regelungen sind hier also immer noch nicht möglich.

Eigentlich ist die Regelung keine andere als bisher. Der einzige Unterschied besteht nur in der Legalisierung der Vorgehensweise. Bis dato hat die Gemeinschaft einen (rechtswidrigen) Beschluss (Zitterbeschluss) mit einer vom Verteilungsschlüssel abweichenden Kostenverteilung gefasst, der dann (hoffentlich) bestandskräftig wurde.³

Die Abweichung ist jedoch nur zulässig, wenn sie einem abweichenden **Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs Rechnung trägt**. Hier sind insbesondere an Kosten für den Aufzug (EG-Eigentümer) oder die Tiefgarage (kein Teileigentum bei einzelnen WE) zu denken.

Nach § 16 VI Satz 1 WEG n.F. soll der Wohnungseigentümer der einer Maßnahme nach § 22 I (Bauliche Veränderungen) – nicht zugestimmt hat (wie bisher) nicht an den Kosten beteiligt werden. Diese Regelung soll nach Satz 2 **nicht** gelten, wenn es um eine Kostenverteilung nach IV geht. Ist eine Baumaßnahme mit der dort vorgesehenen doppelt qualifizierten Mehrheit beschlossen worden, kann man sich als Eigentümer der Kostenbeteiligung nicht mehr entziehen.

Beispiel 3: Soll ein Aufzug am Haus angebaut werden, kann für diesen Einzelfall nach § 16 IV WEG n.F. von dem allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel mit doppelt qualifizierter Mehrheit abgewichen werden und die Erdgeschoseigentümer von den Kosten ausgenommen werden. Der Eigentümer im 3. OG, der von der Maßnahme nichts hält und dagegen stimmt, muss sich, wenn der Beschluss mit ausreichender Mehrheit zustande kommt, dem Beschluss beugen und sich an den Kosten beteiligen.

³ Insoweit unrichtig: Demharter NZM 2006, 490. Der BGH hat Zitterbeschlüsse nicht generell unmöglich gemacht. Nur dort, wo eine absolute Beschlussunzuständigkeit der Wohnungseigentümersammlung bestand, lag eine Nichtigkeit vor.

Bisher konnte er sich der Kostenlast entziehen, indem er etwa unter Verwahrung für die Kostenlast dem Beschluss zugestimmt hätte. Im Gegenzug kann der Beschluss nach § 16 IV WEG n.F. nur gefasst werden, wenn die Kostenverteilung der Möglichkeit des Gebrauchs Rechnung trägt. Voraussetzung wäre also, dass der Mieter im Erdgeschoss von den Kosten ausgenommen wird, was letztlich auch der Anlaß für diese Beschlussnorm sein könnte.

3. Einführung neuer Kostenpositionen, § 21 VII WEG n.F.

Die Wohnungseigentümer können nunmehr Regelungen

- für die Folgen des Verzugs, § 21 Abs. VII WEG
- besondere Nutzungen des Gemeinschaftseigentums und
- besondere Verwaltungsaufwände

schaffen.

In der Gesetzesbegründung werden als Gestaltungsbeispiele genannt:

- Einführung von Vertragsstrafen bei Verstoß gegen Vermietungsbeschränkungen⁴
- übergesetzliche Verzugszinsen bei Hausgeldrückständen

Die erste Variante ist indessen nicht unter den Gesetzestext subsumierbar. Möglich ist auf deren Grundlage beispielsweise die Einführung von Eintrittsgeldern für die gemeinschaftliche Sauna oder Schwimmbad. Beendet ist somit auch der Streit um Sonderentgelte (z.B. für Mahnungen oder Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren) für den Verwalter. Diese konnten vielfach unproblematisch zwischen Verwalter und Gemeinschaft vereinbart werden, nicht aber dem Verursacher in die Einzelabrechnung gestellt werden.

4. Teilrechtsfähigkeit, Haftung der Wohnungseigentümer und Insolvenz

Dem § 10 wurden drei Absätze (VI, VII und VIII) angefügt, die sich mit der Teilrechtsfähigkeit der WEG auseinandersetzen.

§ 10 VI WEG ist ein Vorrang des Verbandes zu entnehmen. Soweit gemeinschaftsbezogene Rechte und Pflichten geltend gemacht bzw. erfüllt werden können, wird diese Aufgabe vom Verband übernommen. Hier werden sich vielfältige Streitigkeiten lösen, die in den letzten Monaten die Gerichte im Nachgang zur Entscheidung des BGH zur Teilrechtsfähigkeit der WEG (Beschluss vom 2.6.05) ergingen. Vielfach lautete dabei die zentrale Frage, ob der Verband nun diesen oder jenen Anspruch einklagen könne oder der richtige Prozessgegner sei oder die Eigentümer in der Summe. Man wird nunmehr bei einer Gemeinschaftsbezogenheit jedenfalls auf den Verband verweisen können. Damit wird man aber eine Beschneidung der Rechte der Wohnungseigentümer übrigen nicht annehmen dürfen. Denn die Regelung widerspricht nicht den Entscheidungen, die bisher sowohl dem Verband als auch dem

⁴ BT-Drucksache 16/887 Seite 27

Eigentümer Rechte zubilligten. Zu denken ist dabei etwa an das Recht auf Beseitigung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum⁵ oder Abwehransprüche wegen Störung⁶.

Durch die Schaffung des Verbandes als Zuweisungssubjekt von Rechten und Pflichten war auch das Haftungsgefüge zu regeln. Nunmehr haftet neben dem Verband jeder Wohnungseigentümer unmittelbar und zwar im Verhältnis seines Miteigentumsanteils. Damit ist erfreulicherweise das komplizierte Haftungskonstrukt des BGH in seinem Beschluss vom 2.6.05 ad acta gelegt worden. Ob eine Nachhaftungsregelung wie im Gesellschaftsrecht wirklich notwendig war, ist zweifelhaft. Jedenfalls soll nach dem Ausscheiden eines Eigentümers aus der Gemeinschaft § 160 HGB entsprechend heranzuziehen sein. Danach haftet der (aus der OHG) ausscheidende Gesellschafter für während seiner Mitgliedschaft begründete Verbindlichkeiten 5 Jahre nach.

Schließlich ist noch die Insolvenz der Wohnungseigentümergeinschaft geregelt worden. Entgegen dem ursprünglichen Gesetzesentwurf der Bundesregierung soll ein Insolvenzverfahren nun doch nicht möglich sein, § 11 III WEG n.F..

5. Änderungen beim Verwalteramt

a. Beschlussammlung

Der Verwalter muss fortan eine Beschlussammlung führen. Erfreulich ist, dass kein Beschlussbuch geführt werden muss. Auf die einschlägige Rechtsprechung zu Beschlussbüchern, die teilweise durch die Gemeinschaftsordnung vorgeschrieben sind kann verwiesen werden (ZIV 5/2006). Sie ist hier gerade nicht anwendbar.

Die Einführung einer Beschlussammlung ist notwendig, um Käufer und Ersterer vor Überraschungen zu schützen. Da Beschlüsse nunmehr eine größere Reichweite erhalten (vgl. § 10 IV WEG n.F.) und Vereinbarungen ändern können, muss sich der potentielle Erwerber hierüber informieren können. Als Alternativen boten sich nur an, eine Eintragungspflicht für bestimmte Beschlüsse zu statuieren oder eine Verpflichtung für eine Beschlussammlung zu begründen. Für Letzteres hat sich der Gesetzgeber entschieden und damit den Verwaltungsaufwand begrenzt.

Nicht ausreichend wird sein, die Versammlungsprotokolle lediglich abzuheften. Das Gesetz verlangt ausdrücklich, dass die verkündeten Beschlüsse zu sammeln sind (§ 24 VII WEG). Die Möglichkeiten der EDV werden diesem Erfordernis ohne großen Mehraufwand Rechnung tragen können. Auch ist die Wirksamkeit der Beschlüsse von der Erfassung in der Beschlussammlung nicht abhängig. Die Beschlussammlung muss nicht körperlich vorliegen. Sie kann ausschließlich elektronisch geführt werden.⁷ Zumindest auch die elektronische Führung ist zu empfehlen, da nach vielen Jahren der Verwaltung das Auffinden eines bestimmten Beschlussinhalts ungleich schneller vonstatten geht, wenn man elektronische Suchfunktionen nutzen kann.

An dieser Stelle sei jedoch schon darauf hingewiesen, dass Nachlässigkeiten in diesem Bereich hingewiesen. Nach § 26 IV 4 WEG soll ein wichtiger Grund für eine

⁵ BGH-Urteil vom 23.2.06, VII ZR 84/05

⁶ BGH-Beschluss vom 30.3.06, V ZB 17/06

⁷ BT-Drucksache 16/887 Seite 33

außerordentliche Verwalterabberufung auch in der nicht ordnungsgemäßen Führung der Beschlussammlung liegen.

Das Beschlussbuch ist für Beschlüsse, die nach dem 1.7.07 gefaßt werden, zu führen.

b. Änderung bei der Erstbestellung

Der vom Bauträger eingesetzte Verwalter wird sich bei der **Erstbestellung** künftig nur noch für 3 und nicht für 5 Jahre bestellen können (§ 26 I WEG n.F.). Ansonsten bleibt es bei der Möglichkeit der 5-jährigen Bestellung.

c. Aufgaben

An der zuständigkeits- und kompetenzzuweisenden Norm für den Verwalter in § 27 WEG ist entgegen dem ersten Anschein nicht viel geändert worden. Da der Verwalter nunmehr nicht nur Vertretungsorgan der Wohnungseigentümer ist, sondern auch des Verbandes – oder nach der neuen Diktion der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer – sind für beide Varianten die Aufgaben zuzuweisen. So finden sich die Regelungen für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband) in § 27 III WEG, für die Wohnungseigentümer in § 27 II WEG. Sie betreffen das Dürfen im Aussenverhältnis – die Vertretungsmacht, auf die sich der Vertragspartner verlassen kann.

| § 27 I | § 27 II | § 27 III |
|--|---|---|
| Berechtigung und Verpflichtung im Innenverhältnis zwischen Verwalter und Verband bzw. Wohneigentümer (Dürfen im Innenverhältnis) | Vertretungsmacht im Verhältnis zu Wohnungseigentümern (Können im Aussenverhältnis) | Vertretungsmacht im Verhältnis zum Verband (Können im Aussenverhältnis) |
| 1. Durchführung Beschlüsse und Hausordnung | | |
| | 1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegen nehmen | 1. Willenserklärungen und Zustellungen entgegen nehmen |
| | 2. Fristwahrungen | 2. Fristwahrungen |
| | 3. Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich nach Beschluss oder Vereinbarung geltend machen | |
| | 4. Honorarvereinbarung mit RA | |
| 2. <i>Instandsetzung –und Instandhaltung</i> | | 3. <i>Instandhaltung –und Instandsetzung</i> |
| 3. In dringenden Fällen alle Maßnahmen nach Ziff. 2 | | 4. Alle Maßnahmen wie in § 27 I Nr. 3-5 und 8 |
| | | 5. Führung der Bankkonten |
| | | 6. Honorarvereinbarung mit RA |
| | | 7. Sonstige Rechtsgeschäfte nach Beschluss |
| 4. Anfordern Lasten- und Kostenbeiträge | | |
| 5. Bewirken von Zahlungen | | |
| 6. Verwaltung von Geldern | | |
| 7. Unterrichtung, dass Rechtsstreit nach § 43 anhängig ist | | |
| 8. Alle Erklärungen für Maßnahmen nach § 21 V Nr. 6 WEG (Herstellung Anschluss Telefon, Rundfunk, Energieversorgung) | | |

In § 27 Abs. I WEG n.F. ist demgegenüber die Berechtigung und Verpflichtung im Innenverhältnis normiert.

In der Norm gibt es einige Ungereimtheiten, die noch durch den Gesetzgeber oder im Wege großzügiger Auslegung zu lösen sind. So besteht ausdrücklich die Vertretungsmacht mit einem Rechtsanwalt Honorarvereinbarungen zu lasten des Verbandes (Absatz 3) und zu lasten der Wohnungseigentümer (Absatz 2) zu schließen. Dieses rechtliche Können korreliert indessen nicht mit einer Ermächtigung in Absatz 1. Auch die Anstrengung von Gerichtsverfahren wird in Absatz 2 geregelt. Im Gesetz freilich erst nach Beschluss oder Vereinbarung. Diese Regelung hätte man sich sonach sparen können, weil die Ermächtigung ja auf die rechtsgeschäftliche Schiene verlagert wird. Die Aussage, dass man eine gesetzliche Ermächtigung nicht erteilt erreicht der Gesetzgeber auch durch Schweigen. Es ist in diesem Zusammenhang auch nicht nachvollziehbar, warum es keine korrespondierende Regelung in Absatz III gibt.

Die Einführung der Informationspflicht hinsichtlich zugestellter Klagen (§ 27 I n.F.) stellt eine Umsetzung der bisherigen Rechtsprechung dar (BGHZ 78, 166, 173)

Der in § 26 III WEG normierte Notverwalter ist ersatzlos gestrichen worden.

6. Sondernutzungsrechte

Bei den Sondernutzungsrechten ist in § 5 IV WEG eine Vereinfachung eingetreten. Bis dato mussten Grundpfandgläubiger der Einräumung eines Sondernutzungsrechtes zugunsten eines anderen Wohnungseigentümers zustimmen. Das war vielfach sehr aufwändig, weil praktisch jedes finanzierte Wohneigentum eine derartige Genehmigung auslöste. Der Zweck wurde darin gesehen, dass die Haftungsgrundlage für die Grundpfandgläubiger verschlechtert würde, wenn ein anderer Eigentümer an bestimmten Flächen des Gemeinschaftseigentums ein Sondernutzungsrecht erhielt.

Nunmehr ist von denjenigen Grundpfandgläubigern keine Genehmigung mehr einzuholen, die ebenfalls in den Genuß eines Sondernutzungsrechtes kommen.

Beispiel 4: 6 Eigentümer in einer Wohnanlage verfügen über eine im Gemeinschaftseigentum stehende Freifläche, die als Pkw-Abstellplatz genutzt werden kann. Es soll vereinbart werden, dass die Eigentümer A, B, C und D ein Sondernutzungsrecht erhalten. Zustimmungspflichtig wären hier nur noch die Grundpfandgläubiger der Sondereigentümer E und F, weil sie die einzigen sind, die an den Vorteilen der Sondernutzungsrechtseinräumung nicht partizipieren.

7. Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung

In § 7 IV WEG n.F. findet sich für die Länder eine Rechtsgrundlage zum Erlass einer Rechtsverordnung. Dort können die Länder Regelungen schaffen, nach denen der Aufteilungsplan und die Abgeschlossenheitsbescheinigung künftig nicht mehr von der Baubehörde auszufertigen sind, sondern von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ausgefertigt werden können.

Hier bleibt abzuwarten, welche Bundesländer von der Ermächtigung Gebrauch machen.

8. Bezeichnung im Rechtsverkehr

Im Rechtsverkehr hat der Verband der Wohnungseigentümer die Bezeichnung „Wohnungseigentümergeinschaft i.V. mit der bestimmten Bezeichnung des Grundstücks, also z.B.

„WEG Burkhard Jung Str. 1.“

Das führt zu einiger Verwirrung, da diese Bezeichnung der vorherigen Bezeichnung entspricht. Der BGH hatte in der Entscheidung zur Teilrechtsfähigkeit der WEG die Bezeichnung „Verband der Wohnungseigentümer“ eingeführt.

9. Gerichtsverfahren

a. Verfahrensänderungen

Das Gerichtsverfahren hat sich geändert. Streitigkeiten der Wohnungseigentümer untereinander, mit dem Verwalter oder Beschlussanfechtungen sind nicht mehr dem FGG-Gericht beim Amtsgericht, sondern dem Streitgericht zugewiesen. Somit fällt auch der Grundsatz der Amtsermittlung (§ 12 FGG). Es gilt die Parteimaxime (§ 138 ZPO). Wenn also Vortrag fehlt, hilft der Richter nicht mehr wie bisher. Ggf. erteilt er noch Hinweise (§ 139 ZPO). Das Verfahren endet nicht mehr mit einem Beschluss, sondern mit einem Urteil. Es findet grundsätzlich eine mündliche Verhandlung statt.

Die unter 8. monierte Unklarheit bei der Bezeichnung des Verbandes findet sich ferner in der Regelung in § 44 I WEG n.F.. Dort ist normiert, wie die Wohnungseigentümer in der Klageschrift zu bezeichnen sind. Der Gesetzesfassung entsprechend müsste man folgende Formulierung annehmen:

„Eigentümer der XY-Str“, vertr. d.d. Verwalter Z

Die Gesetzesbegründung schlägt indessen

„WEG XY-Str“, vertr. d.d. Verwalter Z

vor⁸, so dass hier nicht mehr klar ist, wie der Verband oder die Wohnungseigentümer in der Summe noch unterschieden werden sollen. Die letzte Bezeichnung entspricht der bisher gängigen Praxis, bei der die sogenannte Rubrumserleichterung der BGH-Rechtsprechung (BGHZ 78, 166) genutzt werden konnte. Unter Berufung auf BGHZ 102, 336 wird in der Gesetzesbegründung die Vorlage einer Eigentümerliste bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung gefordert⁹. Widrigenfalls ist die Klage als unzulässig abzuweisen. Diese Regelung beschränkt sich auf die Fälle, in denen ein Teil oder alle Wohnungseigentümer am Prozess beteiligt sind. In den Fällen, in denen der Verband klagt, genügt freilich die Bezeichnung der WEG mit dem Vertretungszusatz (namentliche Benennung des Verwalters mit zustellfähiger Adresse).

⁸ BT-Drucksache 16/887 Seite 35

⁹ Umgesetzt in § 44 Abs. I WEG n.F.

Besonderes Augenmerk ist künftig auf Fristen und Termine zu legen, weil durch die Änderung nunmehr auch die Möglichkeit des Erlasses von Versäumnisurteilen gibt. Möglich sind aber auch Anerkenntnisurteile.

Anfechtungsklagen zum Amtsgericht müssen auch weiterhin binnen Monatsfrist nach Beschlussfassung erfolgen und binnen weiterer 2 Monate begründet werden, § 46 WEG n.F.. Die Regelung des § 43 Abs. I Nr. 1 bis 4 sind in die Neufassung des § 43 aufgenommen worden. Einzig Nr. 3 (Gerichtliche Bestellung eines Verwalters) ist nicht mehr zu finden. Diese soll von Nr. 2 mit erfasst werden.¹⁰ Hierüber ist die Bestellung eines Notverwalters nicht mehr möglich. Es kann nur die Verpflichtung zur Bestellung eines Verwalters begründet werden.

Das Rechtsmittel gegen die amtsgerichtliche Entscheidung ist nunmehr die Berufung. Sie geht nicht zum LG, sondern zum OLG.

Die Kostenentscheidung richtet sich nicht mehr nach §§ 47, 48 WEG, 13a FGG (Verteilung nach Billigkeit), sondern nach § 91 ff. ZPO nach dem Verhältnis von Obsiegen und Unterliegen. Der Antragsgrundsatz ist in § 21 VIII WEG n.F. leicht durchbrochen. Das Gericht kann bestimmte Entscheidungen auch nach billigem Ermessen treffen. In diesem Fall können auch die Kosten nach billigem Ermessen verteilt werden, § 49 I WEG n.F.

Beispiel 5: Die Wohnungseigentümer beschließen eine neue Hausordnung. Darin befindet sich die Regelung, dass die Haustür ab dem Einbruch der Dunkelheit geschlossen sein muss. Das Gericht trifft auf die Anfechtung des Beschlusses die Entscheidung nach billigem Ermessen, wonach die Haustür ab 20 Uhr geschlossen sein muss. Hier gibt es keinen eindeutigen Gewinner oder Verlierer. Das Gericht trifft daher auch eine Kostenentscheidung nach billigem Ermessen, bestimmt etwa Kostenaufhebung.

Zur Anpassung der § 91 ff. ZPO wurde zudem § 49 II WEG n.F. geschaffen, wonach dem Verwalter die Kosten des Rechtsstreits auferlegt werden können, wenn er den Rechtsstreit durch grobes Verschulden verursacht hat.

Die einstweilige Anordnung nach § 44 III a.F. ist ein Kind der freiwilligen Gerichtsbarkeit. Sie gibt es nun auch nicht mehr. Möglich ist der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung oder eines Arrestes nach den Regeln der ZPO.

b. Ersatzzustellvertreter

Nach § 45 WEG n.F. haben die Wohnungseigentümergeinschaften einen Ersatzzustellvertreter und einen Vertreter des Ersatzzustellvertreters zu bestellen. Er erhält anstelle des WEG-Verwalters die Gerichtspost, wenn die Gefahr besteht, dass der Verwalter einer Interessenkollision bei seinen Zustellaufgaben unterliegt. Das kann der Fall sein, bei Streitigkeiten über die außerordentliche Abberufung des Verwalters oder bei Klagen gegen den Verwalter auf Schadenersatz oder Auskehr von Geldern. Bestellen die Wohnungseigentümergeinschaften keinen Ersatzzustellvertreter nimmt das Gericht bei Bedarf eine Bestellung vor (§ 45 III WEG n.F.). Da dies in der Wohnungseigentümergeinschaft zu Unfrieden führen dürfte, sollte dieser Anordnung frühzeitig nachgekommen werden.

¹⁰ BT-Drucksache 16/887 Seite 35

c. Kosten

Die Kostenregelungen für Gerichtsverfahren und für Anwaltsbeauftragungen ändern sich grundlegend.

Die Gerichtskosten richten sich nicht mehr nach der Kostenordnung, sondern nach dem Gerichtskostengesetz. Das GkG hält gegenüber der Kostenordnung – gleicher Gegenstandswert unterstellt - rund vier mal so hohe Gebührensätze bereit. Insoweit ist mit einer Verteuerung der gerichtlichen Auseinandersetzung zu rechnen.

Die Wertgebühren haben sich jedoch teilweise reduziert und fangen die Kostensteigerung hierdurch teilweise auf. Es wird in das Gerichtskostengesetz ein neuer § 49a (Wohnungseigentumssachen) eingefügt. Dieser bestimmt, dass – soweit nicht ein bestimmter Geldbetrag gefordert wird – der Streitwert auf 50% des Interesses der Parteien (und aller Beigeladenen) festzusetzen ist. Daneben werden nach oben und unten weitere Streitwertgrenzen eingeführt. Der Streitwert darf das Interesse des Klägers nicht unterschreiten und nicht das fünffache des Interesses übersteigen.

Beispiel 6: Ein Wohnungseigentümer ficht den Beschluss für eine Instandhaltungsmaßnahme mit einem Bauvolumen von 100.000 € an. Nach bisheriger Wertfestsetzung wurden die Gebühren nach diesem Wert errechnet. Nunmehr beträgt der Grundstreitwert hiervon 50%, also 50.000 €. Wenn die Wohnungseigentümergeinschaft 100 Eigentümer hat und die Kosten nach Köpfen umgelegt werden, beträgt der Wert des Interesses des Klägers 1.000 €. Der Streitwert darf daher nicht unter 1000,- € und nicht über 5.000 € liegen. Hier beträgt er 50% (50.000,-) begrenzt durch die obere Grenze 5.000,- €. Die Gebühren sind nach dem Streitwert von 5.000 festzusetzen.

Beispiel 7: Gäbe es in der Wohnanlage nur 8 Wohnungseigentümer, läge das Interesse des Klägers bei 12.500 €. Hier läge der Grundstreitwert wieder bei 50.000. Die untere Grenze (12.500) würde hiervon nicht tangiert, und auch nicht die Obergrenze ($5 \times 12.500 = 62.500$). Die Gebühren sind nach dem Streitwert von 50.000 festzusetzen.

Beispiel 8: Wäre als Kostenverteilungsschlüssel MEA vorgesehen und besäße der Eigentümer 60% der MEA, läge sein Interesse bei 60.000 €. Der Grundstreitwert betrüge noch immer 50.000. Als Grenze nach unten wäre das Interesse des Klägers anzusetzen (60.000 €). Die Gebühren berechnen sich nach dem Streitwert 60.000 €

Die Werte gelten einheitlich für die Gerichtskosten und die zu berechnenden Anwaltskosten. Der Gesetzgeber konzidiert, dass in einzelnen Fallgestaltungen für die Gemeinschaft ein Anwalt nur schwer für ein Mandat zu überzeugen sein wird.¹¹

In § 27 II bzw. III erhält der WEG-Verwalter daher eine Ermächtigung, eine Honorarvereinbarung mit einem Anwalt abzuschließen und zwar für die Verfahren nach:

- § 43 Nr. 1 Streit zwischen (nicht rechtsfähiger) Gemeinschaft und WE oder zwischen WE's
- § 43 Nr. 2 Streitigkeiten zwischen teilrechtsfähiger Gemeinschaft und WE
- § 43 Nr. 4 Streitigkeiten über die Wirksamkeit von Beschlüssen
- § 43 Nr. 5 Klagen Dritter, die sich gegen die Gemeinschaft oder alle WE's richten¹².

¹¹ BT-Drucksache 16/887 Seite 54

Dabei darf ein anderer Streitwert vereinbart werden, jedoch höchstens der Grundstreitwert nach § 49a GkG n.F., also 50% des Interesses aller Beteiligten.

Beispiel 9: In den vorstehenden Beispielen hätte der Anwalt nur im Beispiel 4 ein Interesse an einer Honorarvereinbarung. Im Beispiel 4 läge der Streitwert sonst bei 5000 € mit der Honorarvereinbarung kann er auf 50.000 € angehoben werden.

Die durch die Honorarverteilung zusätzlich entstandenen Kosten sind nicht nach der gerichtlichen Kostenverteilung, sondern nach dem allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel auf die Eigentümer umzulegen, § 16 VIII WEG n.F..

10. Aufhebung von Veräußerungsbeschränkungen

Veräußerungsbeschränkungen, so insbesondere die nach § 12 Abs. I WEG erforderliche Zustimmung des Verwalters können durch einfachen Beschluss künftig aufgehoben werden, § 12 Abs. IV n.F..

11. Zwangsvollstreckung

a. Zwangsversteigerung

Eine wichtige Änderung hat die Zwangsvollstreckung erfahren. In § 10 Abs. I ZVG n.F. wird die Reihenfolge der Befriedigung aus der Versteigerung festgelegt. Diese ist geändert worden. Die rückständigen Hausgelder stehen nunmehr an dritter Stelle vor der grundpfandrechtlich gesicherten Bank. Das Vorrecht einschließlich Nebenleistungen (Zinsen) ist jedoch beschränkt auf 5% des Verkehrswertes sowie auf das Jahr der Beschlagnahme und den zwei vorangehenden Jahren.

Beispiel 10: Wird die Zwangsversteigerung betrieben, ist von einem Gutachter der Verkehrswert der Immobilie nach § 74a ZVG zu ermitteln. Wird diese etwa mit 80.000 € angenommen, kann die Gemeinschaft 4.000 € Hausgelder maximal bevorrechtigt anmelden. Die weiteren Forderungen kann die Wohnungseigentümergeinschaft – aufgrund der regelmäßig fehlenden Grundpfandrechte – nur in der 5. Abteilung anmelden und wird insoweit weiterhin i.d.R. leer ausgehen.

Die Vollstreckung ist nur zulässig, wenn der zu vollstreckende Betrag den in § 18 Abs. II WEG genannten Betrag übersteigt (mehr als 3 % des Einheitswertes¹³)

Zur Anmeldung benötigt die Gemeinschaft weiterhin einen Titel. Dabei stellt § 10 Abs. III ZVG n.F. zusätzliche Anforderungen an den Titel, damit der Rechtspfleger überprüfen kann, ob die Beträge in den maßgeblichen Zeitraum der Haftung (Jahr der Beschlagnahme und 2 Jahre davor) fallen. Aus dem Titel muss ersichtlich sein oder müssen anderweitig glaubhaft gemacht werden:

¹² § 43 Nr. 3 WEG n.F. betrifft Streitigkeiten mit dem Verwalter

¹³ Insoweit unrichtig: Demharter NZM 2006, 495. Das Gesetz verlangt hier nicht den Verkehrswert, sondern nur den erheblich niedrigeren Einheitswert, der auch Grundlage für die Steuerbemessung ist.

- Der Titel muss auf Zahlung lauten
- Die Art der Schuld (Beitragsschuld) muss ersichtlich sein
- Die Fälligkeit der Schuld und
- der Bezugszeitraum der Schuld (gemeint ist das Wirtschaftsjahr oder der Monat der Vorauszahlung. Es kommt mithin nicht auf die Fälligkeit an, sondern darauf, auf welche Zeit sich die Hausgeldschuld bezieht¹⁴).

Diese Neuordnung der Gläubiger wird auch ganz neue Ergebnisse bei der Zwangsvollstreckung zu Tage bringen. Bis dato konnte der erstrangig gesicherte Gläubiger (häufig die finanzierende Bank) seinen Antrag zurücknehmen, wenn nach dem Entfall aller Gebotsgrenzen die zu erzielenden Zuschlagspreise unattraktiv erschienen. Die nachrangigen Gläubiger konnten sich in diesen Fällen mit eigenen Anträgen nicht durchsetzen, weil die vorstehenden Belastungen hätten übernommen werden müssen. Nunmehr können die Wohnungseigentümergeinschaften erstrangig betreiben. Da ihre Befriedigungsfähigkeit ohnehin nur auf 5% des Verkehrswertes beschränkt ist, hat die Wohnungseigentümergeinschaft kein gesteigertes Interesse an guten Verkaufserlösen. Den nachrangigen Gläubigern (z.B. Banken) mit noch großen Forderungen droht daher erheblicher Schaden. Diese Konstellation kann der geschickten Wohnungseigentümergeinschaft neue Verhandlungsmöglichkeiten eröffnen, bei denen sie sich finanziell besser stellen kann. Zu beachten ist dabei jedoch stets, dass mit jedem Monat der ohne Zuschlag verstreicht der Schaden größer wird.

b. Entziehung des Wohneigentums

Die Vollstreckung der Einziehung des Wohneigentums erfolgt nicht mehr über den Notar. Hierfür werden nunmehr die Regelungen der ZVG angewandt, § 19 Abs. I WEG n.F.. Hierdurch veranlasst war die vollständige Streichung der § 51- 59 WEG a.F., was zu einer Verschlinkung des Gesetzes führt. Der Rang bestimmt sich hier nach § 10 Nr. 5 ZVG. Es bleibt somit dabei, dass alle vorstehenden Rechte im Grundbuch vom Ersteher übernommen werden müssen. Hierdurch bleibt die Einziehung des Wohneigentums ein stumpfes Schwert, das auch weiterhin kaum Praxisrelevanz besitzen wird. Das hat auch der Gesetzgeber gesehen. Er vermochte jedoch nicht die Interessen der Gemeinschaften vor denen der Banken zu setzen.¹⁵

12. Wohnungseigentümersammlungen

Die Ladungsfrist für ordentliche Eigentümersammlungen verlängert sich von eine auf zwei Wochen, § 24 Abs. IV WEG n.F..

13. Sofortmaßnahmen nach 1.7.07

Als Sofortmaßnahmen mit unverzüglicher Umsetzung sollte der Verwalter vor allem an folgendes denken:

1. Es sind Formulare für eine Beschlussammlung anzulegen (siehe unten).
2. Es sollten Zuständigkeiten im Unternehmen begründet werden, wer für die zeitnahe Eintragung der gefassten Beschlüsse verantwortlich zeichnet.

¹⁴ BT-Drucksache 16/887 Seite 46

¹⁵ BT-Drucksache 16/887 Seite 27

3. Soweit nicht Regelungen in der jeweiligen Gemeinschaftsordnung Vorrang haben, ist die verlängerte Ladungsfrist von 2 Wochen zu beachten.
4. Auf die Tagesordnung zur ersten Versammlung nach dem 1.7.07 sollte der Tagesordnungspunkt „Bestellung eines Erstattzustellvertreters und dessen Vertreters“ aufgenommen werden.
5. Ferner sollte der Verwalter sich ermächtigen lassen, Honorarvereinbarungen nach § 27 II Nr. 3 und III Nr. 6 WEG zu schließen, da er andernfalls im Streitfalle erhebliche Probleme bekommen wird, einen Anwalt für ein Mandat zu gewinnen.
6. Schließlich sollte der Verwalter sich auch auf Fragen aus dem Eigentümerkreis vorbereiten. Es zeigt sich schon jetzt vielfach, dass die neuen Gestaltungsmöglichkeiten neue Bedürfnisse wecken oder alte wieder aufkommen lassen; hierzu zählen insbesondere:
 - Beseitigung von Ungerechtigkeiten bei der Kostenverteilung
 - Beschluss von Modernisierungsmaßnahmen zur Verbesserung insbesondere der Kosteneffizienz (auch in Zusammenhang mit der Einführung der EnEV)
 - Beschluss von „Beitragssatzungen“ für besondere Verwaltungsaufwendungen (Mahnungen, Sauna, Lastschrifteinzugsverfahren)

14. Beispiele der Gebührenberechnungen (vgl. 9c)

Beispiel 1:

Wohnungseigentümergeinschaft (100 Eigentümer) fassen Beschluss hinsichtlich Instandsetzung. Ein Eigentümer ficht den Beschluss an.

Wert der Instandsetzung: 100.000 €

Berechnung nach alter Variante:

1. Gebühren Rechtsanwälte

Streitwert: 100.000

a) Antragstellervertreter

| Bezeichnung | Wert |
|----------------------|---------|
| 1,3 Verfahrensgebühr | 1760,20 |
| 1,2 Terminsgebühr | 1624,80 |
| Kom.-Pauschale | 20 |
| Zwischensumme | 3405 |
| 19% Mehrwertsteuer | 646,95 |
| Summe: | 4051,95 |

b) Antraggegnervertreter

| Bezeichnung | Wert |
|----------------------|---------|
| 1,3 Verfahrensgebühr | 1760,20 |
| 1,2 Terminsgebühr | 1624,80 |
| Kom.-Pauschale | 20 |
| Zwischensumme | 3405 |
| 19% Mehrwertsteuer | 646,95 |
| Summe: | 4051,95 |

2 x Anwalt 8103,90 €

2. Gebühren Gericht

Streitwert: 100.000

222,00 x 3

666,00 €

3. Summe Kosten

Summe:

8769,90 €

Berechnung nach neuer Variante (gesetzlich):

1. Gebühren Rechtsanwälte

Wert des Interesses des einzelnen Eigentümers: 1.000

Streitwert: § 49 a GKG: 5-facher Wert des Interesses: 5000 €

a) Antragstellervertreter

| Bezeichnung | Wert |
|----------------------|---------------|
| 1,3 Verfahrensgebühr | 391,30 |
| 1,2 Terminsgebühr | 361,20 |
| Kom.-Pauschale | 20 |
| Zwischensumme | 772,50 |
| 19% Mehrwertsteuer | 146,77 |
| Summe: | 919,27 |

b) Antragsgegnervertreter

| Bezeichnung | Wert |
|----------------------|---------------|
| 1,3 Verfahrensgebühr | 391,30 |
| 1,2 Terminsgebühr | 361,20 |
| Kom.-Pauschale | 20 |
| Zwischensumme | 772,50 |
| 19% Mehrwertsteuer | 146,77 |
| Summe: | 919,27 |

2 x Anwalt:

1838,55 €

2. Gebühren Gericht

Streitwert: 5.000

121 x 3

363,00 €

3. Summe Kosten

Summe:

2201,55 €

Berechnung nach neuer Variante (Honorarvereinbarung mit Obergrenze):

1. Gebühren Rechtsanwälte

Wert des Interesses des einzelnen Eigentümers: 1.000

Streitwert: § 49 a GKG: 5-facher Wert des Interesses: 5000 €

Honorarvereinbarung (Streitwertvereinbarung) i.H.v. max. 50% der Summe der Interessen 100 x 1000 € = 100.000 €, davon 50%: 50.000 €

a) Antragstellervertreter

| Bezeichnung | Wert |
|----------------------|----------------|
| 1,3 Verfahrensgebühr | 1359,80 |
| 1,2 Terminsgebühr | 1255,20 |
| Kom.-Pauschale | 20 |
| Zwischensumme | 2635,00 |
| 19% Mehrwertsteuer | 500,65 |
| Summe: | 3135,65 |

b) Antragsgegnervertreter

| Bezeichnung | Wert |
|----------------------|----------------|
| 1,3 Verfahrensgebühr | 1359,80 |
| 1,2 Terminsgebühr | 1255,20 |
| Kom.-Pauschale | 20 |
| Zwischensumme | 2635,00 |
| 19% Mehrwertsteuer | 500,65 |
| Summe: | 3135,65 |

2 x Anwalt:

6271,30 €

2. Gebühren Gericht

Streitwert: 5.000

121 x 3

363,00 €

3. Summe Kosten

Summe:

6634,30 €

15. Beschlussammlungsvordruck

Der nachfolgende Beschlussammlungsvordruck entspricht mit Ausnahme des Deckblattes den gesetzlichen Mindestanforderungen. Weitere Eintragungsergänzungen, so etwa Bearbeitervermerke können nach individuellen Wünschen und Vorstellungen ergänzt werden. Die drei Tabellen sollten jeweils auf einem gesonderten Blatt gedruckt sein, da sonst eine Ordnung beim Wechsel der Beschlussarten (z.B. schriftlich – auf Versammlung) nur schwer darstellbar sind.

Es ist zu empfehlen im Deckblatt die gesetzlichen Normen nochmals darzustellen, so dass man vor allem zu Beginn der Einführung sich schnell orientieren kann, um Zweifelsfragen zu klären.

Vordruck:

Beschlusssammlung

Wohnungseigentümergeinschaft

Burkhard Jung Straße 1

Leipzig

§ 24 Absatz 7 WEG:

Es ist eine Beschluss-Sammlung zu führen. Die Beschluss-Sammlung enthält nur den Wortlaut

1. der in der Versammlung der Wohnungseigentümer verkündeten Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Versammlung,
2. der schriftlichen Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Verkündung und
3. der Urteilsformeln der gerichtlichen Entscheidungen in einem Rechtsstreit gemäß § 43 mit Angabe ihres Datums, des Gerichts und der Parteien, soweit diese Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen nach dem (einsetzen: Datum des ersten Tages des vierten auf die Verkündung folgenden Kalendermonats) ergangen sind. Die Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen sind fortlaufend einzutragen und zuzunummerieren. Sind sie angefochten oder aufgehoben worden, so ist dies anzumerken. Im Falle einer Aufhebung kann von einer Anmerkung abgesehen und die Eintragung gelöscht werden. Eine Eintragung kann auch gelöscht werden, wenn sie aus einem anderen Grund für die Wohnungseigentümer keine Bedeutung mehr hat. Die Eintragungen, Vermerke und Löschungen gemäß den Sätzen 3 bis 6 sind unverzüglich zu erledigen und mit Datum zu versehen. Einem Wohnungseigentümer oder einem Dritten, den ein Wohnungseigentümer ermächtigt hat, ist auf sein Verlangen Einsicht in die Beschluss-Sammlung zu geben.

§ 26 Absatz 1 WEG:

Ein wichtiger Grund (zur Abberufung) liegt regelmäßig vor, wenn der Verwalter die Beschluss-Sammlung nicht ordnungsmäßig führt

| Ort der WEV: | | | | | |
|---|----------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|
| Datum der WEV: | | | | | |
| Datum der Eintragung der Beschlüsse: | | | | | |
| Nr. | Beschlusstext | Angefochten | Eintrag-Dat. | Aufgehoben | Eintrag-Dat. |
| | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | |

(Neues Blatt)

| Ort der Beschlussverkündung: | | | | | |
|---|----------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|
| Datum der Beschlussverkündung: | | | | | |
| Datum der Eintragung der Beschlüsse: | | | | | |
| Nr. | Beschlusstext | Angefochten | Eintrag-Dat. | Aufgehoben | Eintrag-Dat. |
| | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | |
| | | <input type="checkbox"/> | | <input type="checkbox"/> | |

(Neues Blatt)

| Nr. | Entscheidungs-Datum: | Gericht: |
|--|-----------------------------|---|
| Kläger/Ast. | Beklagte/Agg | Beschluß-/Urteils-/Vergleichsformel (Tenor): |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| Angefochten: <input type="checkbox"/> | | Aufgehoben: <input type="checkbox"/> |
| Datum: | | Datum: |