

**Bremer Verwalter-Forum des DDIV**  
***Gefährliche Beschlussformulierungen:  
die Risiken bei unklaren Beschlusstexten***  
**am 1.11.2016, 14.10 – 15.00 Uhr**  
**im Steigenberger Hotel Bremen,**  
**Am Weser-Terminal 6, 28217 Bremen**

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



# Intro

- Oder :
- **Wie schaffe ich es - schon durch präzisere Wortwahl als selbst der BGH - dem Gegenüber zu zeigen, dass hier ein Profi-Verwalter agiert?**
- **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.***

# Der unbestimmte 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**.

# Abgrenzung entfällt nur bei fristgerechter Anfechtung

- Wegen § 48 Abs.4 WEG sind **Nichtigkeitsgründe im Anfechtungsverfahren mit zu prüfen.**
- *Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass auf Grund des einheitlichen Streitgegenstands von Anfechtungs- und Nichtigkeitsfeststellungsklagen eine weitere Differenzierung im Hinblick auf die auszusprechende Rechtsfolge nicht zwingend erforderlich war.*

LG München I, Urteil vom 13.1.2014, 1 S 1817/13, ZMR 2014, 480

# Rüge im Rahmen der Anfechtungsklage

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

- **Literatur**

Abramenko, ZfIR 2014, 725 ff

Hogenschurz ZMR 2011, 928

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

# Bestimmtheitsgrundsatz und Gemeinschaftsordnung

- Eine ausdrücklich von § 16 Abs.2 WEG abweichende Regelung in der Teilungserklärung iwS (Gemeinschaftsordnung), die eine Verteilung der Bewirtschaftungskosten „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 6.5.2015, 14 S 4480/14, ZMR 2015, 805

# Bestimmtheitsgrundsatz und Gemeinschaftsordnung

- Die Ermächtigung des Aufteilers zur Begründung von Sondernutzungsrechten muss dem sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz genügen.
- Eine weite/umfassende Berechtigung berührt das Bestimmtheitserfordernis nicht.
- Sollen bestimmte Räume oder Flächen nicht vom Vorbehalt zugunsten des Aufteilers erfasst werden, liegt darin keine bloße Einwendung.
- Ein gutgläubiger Erwerb des Sondernutzungsrechts scheidet beim Ersterwerber aus.
- **LG München I, Urteil vom 25.6.2015, 36 S 8340/14, ZMR 2016, 139 ff.**

# Begründung

- **Es erscheint damit im Sinne des sachenrechtlichen Bestimmtheitserfordernisses nicht hinreichend abgrenzbar, welche Räume - ausnahmsweise - nicht von dem Vorbehalt der einseitigen Zuweisung von Sondernutzungsrechten durch, den Aufteiler erfasst sein sollen.**
- **Dabei handelt es auch nicht um eine Einwendung mit entsprechenden Konsequenzen für die Darlegungslast, sondern vielmehr um den hier streitigen Entstehungstatbestand, d.h. die wirksame Begründung des Sondernutzungsrechts und damit eine Anspruchsvoraussetzung des § 985 BGB analog.**



# Checkliste für (geplante) Beschlüsse

- **Ist der Beschluss so einfach, klar und so vollständig wie möglich formuliert?**
- **Kann der Beschlussunterworfenene 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?**

# Anforderungen

**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 4.12.2014, 800 C 1010/14, ZWE 2015, 278**

# Anforderungen

**Zwar sind auch Beschlüsse der Wohnungseigentümersammlung der Auslegung zugänglich.**

**Dies muss jedoch aus sich heraus objektiv und normativ möglich sein.**

**Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur dann herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind, beispielsweise weil sie sich aus dem Versammlungsprotokoll im üblichen ergeben.**

- **AG Kassel, Urteil vom 4.12.2014, 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 19.6.2015, 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**

# Klare 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

# 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**



# 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**

## Nochmals: Korrekturvorbehalt

- Ein Beschluss lautend:
- *„Die Einzel- und Gesamtabrechnungen 2013 werden unter Voraussetzung der Korrektur der Rechnung der Firma B vom .... in Höhe von Euro ..., in vorliegender Form genehmigt. Die Salden werden 4 Wochen nach der Versammlung fällig“*  
ist ordnungswidrig.
- AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 27.07.2016, 539 C 44/15

# 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**

# 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

# 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 Protokollierung ist idR (Ausnahme: andere Regelung in der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung) nicht konstitutiv und im Wege der Beweisaufnahme widerlegbar.
- Das „*Protokoll*“ ist – insbesondere wenn es Anlagen enthält, die in der Versammlung vorlagen – nur eine gute Auslegungshilfe.

# Unklare Niederschrift; Berichtigungsbegehren und seine Grenzen; Rechtsweg

- **Der Rechtsweg nach § 43 WEG ist auch dann eröffnet, wenn vom Angestellten der Verwalter-GmbH - tätig als Versammlungsleiter - die Protokollberichtigung verlangt wird.**
- **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 5.8.2015, 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 28.3.2012, 318 S 45/11, ZMR 2012, 657**; vgl. auch Greiner, WE-Recht, 3. Aufl. 2014, Rn. 182 sowie Hogenschurz ZMR 2011, 928 und 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.
- Auch 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 16.3.2016, 9 S 64/15, ZMR 2016, 647;

a.A. etwa AG München, Urteil vom 18.8.2015, 484 C 5329/15, ZMR 2016, 813 zum Privatpool eines SNR-Berechtigten

## 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**

## 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



## „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 28.5.2014, 11 S 58713, 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 28.5.2014, 11 S 58/13, ZMR 2014, 912

# 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 05.07.2016, 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).

# 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 27.4.2015, 539 C 21/14, ZMR 2015, 629; bestätigt durch LG Hamburg, Beschluss vom 23.12.2015, 318 T 61/15, ZMR 2016, 307.

# 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 27.4.2015, 539 C 21/14, ZMR 2015, 629**

# 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 3.3.2015, 512 C 53/14, ZMR 2015, 627

## 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**



## „Sanierungs“-Beschluss

- Zu TOP 4a wurde beschlossen:
- Es soll eine Mauer aus Klinkersteinen, die teilweise jenseits der Grenze errichtet worden war, gänzlich durch eine Betonpalisadenmauer ersetzt werden. Den Eigentümern sollten Betonpalisaden als Muster vorgelegt werden.
- TOP 5: Zur Finanzierung soll eine Sonderumlage in Höhe von 19.000 Euro gebildet werden.
- Zu TOP 6 wurde beschlossen:
- Es soll eine Anbindung der vorhandenen Mauer an der Südseite vorgenommen werden, und zwar durch eine Ergänzungsmauer **„in derselben Ausführung“**

## Konkrete Sanierungsbeschlüsse sind ordnungswidrig

- Zu TOP 4a: Es handelt sich nicht lediglich um einen Beschluss über das „Ob“ einer neuen Mauer.
- Der Beschluss hätte u.a. Form, Farbe, Höhe, Breite und Tiefe der Mauer festlegen müssen. Die Feinbemusterung kann nicht vom Verwalter vorort mit interessierten Eigentümern vorgenommen werden. Dem Verwalter kann nicht eine Entscheidung „nach billigem Ermessen“ überlassen werden.
- Zu TOP 6: Unklar ist, was unter „in derselben Ausführung“ zu verstehen ist. Der Bezug zur Klinkermauer ist näher liegend, aber nicht zwingend.
- LG Berlin, Urteil vom 20.1.2015, 55 S 130/14, GE 2015, 602 nebst Kurzanmerkung Briesemeister GE 2015, 554

## "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 Vereinbarung 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 „Freifahrtschein“ für den Verwalter dar, wenn er nicht einmal die Zustimmung des Beirats braucht.
- AG Offenbach, Urteil vom 22.07.2016, 320 C 27/16

## 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.
- Es fehlt ua die Angaben, wer den Auftrag bekommt, wie hoch die Kosten sein dürfen etc.
- AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 18.05.2016, 539 C 32/15, ZMR 2016, 492

# 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. 6.2014, 1 S 13821/13, ZMR 2014, 920



# 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 sollte. Diesen Weg hat die Gemeinschaft sich hier verbaut, weil der Beschluss auch den letzten Schritt, nämlich den Ausführungs-termin „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

## 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 27.5.2015, 539 C 4/11

# Blankett-Beschluss

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.

## 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)

# Unmögliches?

- Ein Beschluss etwa über eine Kündigung unterliegt ebenfalls dem Bestimmtheitserfordernis.
- Aber nach Pauli/Dimsic, ZMR 2016, 89 ff unter III.1.c. aa. scheitert ein Vorratsbeschluss zur Kündigung eines Arbeitsvertrages (zB mit dem Hauswart) immer, weil der Beschluss nicht mit hinreichender Bestimmtheit formuliert werden kann.



# Auslegungsbeschlüsse zur Beseitigung der Unbestimmtheit

- **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 praktikable Lösung!

- 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

## Anders im Gesellschaftsrecht

- **Im Gesellschaftsrecht besteht hingegen eine Beschlusskompetenz für satzungsauslegende Beschlüsse, mit denen über die Satzungskonformität bestimmter Maßnahmen entschieden werden soll (BGH v. 29.04.2014, II ZR 216/13, DNotZ 2014, 788 Rn. 8 [Beschluss, dass in der Person der späteren Klägerin wichtige Gründe vorlägen, sie auszuschließen] und BGH v. 25.11.2002, II ZR 69/01, NJW-RR 2003, 826 (828) [Beschluss, dass kein zustimmender Beschluss i.S.d. Satzung notwendig ist]). Solche Auslegungsbeschlüsse sind – wie sonstige Gesellschafterbeschlüsse – auf Anfechtungs- oder Nichtigkeitsklage eines Gesellschafters gerichtlich überprüfbar.**

## 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 Ausführung 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 Ausführung 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.**

# 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

## Angabe von "Daten"

- Die Verpflichtung zur Angabe von "Daten" ist zu unbestimmt. Es ergibt sich aus dem Beschluss nicht, welche konkreten Daten mitzuteilen sind, also ob Namen, Geburtsdaten, Telefonnummern, Staatsangehörigkeit, Familienstand etc.
- 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)

**Tschüß**

**§**