

## Die Eigentümerversammlung

### Phase II – Der Ablauf der Versammlung

Für den Ablauf der Wohnungseigentümerversammlung gelten bestimmte Regeln. Werden sie verletzt oder nicht beachtet, können Beschlüsse nichtig oder anfechtbar sein. Vereinbarungen sind dann möglicherweise unwirksam.

Als Eigentümer sollten Sie mit diesen Regeln vertraut sein, damit Sie sich in der Versammlung „zurechtfinden“. Denn nur dann können Sie sich konstruktiv an der Meinungsbildung beteiligen und aktiv an Entscheidungen mitwirken.

#### Wie sollten sich Eigentümer in der Eigentümerversammlung verhalten?

Sinn und Zweck der Eigentümerversammlung ist es, Vereinbarungen und bestandskräftige Beschlüsse demokratisch herbeizuführen.

Dies gelingt am besten – und am zügigsten – in einer sachlichen Atmosphäre. Dass mancher Eigentümer mit viel Herzblut bei der Sache ist, ist zwar je nach Diskussions- und Beschlussgegenstand nachvollziehbar, doch zu viel Emotionalität ist in aller Regel kontraproduktiv und sollte grundsätzlich außen vor bleiben.

Sachliche Auseinandersetzungen sind erwünscht und sinnvoll. Aber: Die Eigentümerversammlung ist kein Podium, um persönliche Differenzen zwischen den Eigentümern auszutragen. Kein Eigentümer darf als Querulant abgestempelt werden, weil er eine andere Meinung vertritt.

Eine sachliche Auseinandersetzung erfordert gegenseitige Toleranz, Rücksichtnahme und die grundsätzliche Bereitschaft **jedes** einzelnen Eigentümers, den Miteigentümern erst einmal zuzuhören, auch wenn deren Auffassung von der eigenen abweicht oder eigenen Interessen (z. B. als Sondereigentümer) sogar entgegensteht.

Konflikte können sich ergeben, wenn einzelne Eigentümer – oder der Verwalter – Unterstützung „von außen“ zur Versammlung hinzuziehen wollen, sei es wegen des besonderen Sachverstandes dieser „fremden“ Personen oder weil ein Eigentümer befürchtet, sich allein nicht gegen die Gemeinschaft durchsetzen zu können.

Es stellt sich dann die Frage:

## **Dürfen Nichteigentümer an der Versammlung teilnehmen?**

Die Eigentümersversammlung ist grundsätzlich nicht öffentlich. Teilnehmen dürfen also nur

- im Grundbuch eingetragene Eigentümer,
- die Stimmrechtsbevollmächtigten, die nach der Teilungserklärung das Stimmrecht in Vertretung des Eigentümers ausüben dürfen,
- gesetzlich legitimierte Vertreter (z. B. Eltern minderjähriger Eigentümer, Nachlass- und Insolvenzverwalter),
- der Verwalter und seine Mitarbeiter sowie
- Käufer einer Eigentumswohnung, denen der Verkäufer im notariellen Kaufvertrag sein Stimmrecht (mit Besitzübergang, vor Eigentumsumschreibung) übertragen hat.

Die Beschränkung soll verhindern, dass Personen, die nicht zur Eigentümergemeinschaft gehören, die interne Willensbildung beeinflussen.

Nur wenn die anwesenden Eigentümer mit der Teilnahme eines Dritten einverstanden sind bzw. wenn niemand Einwände gegen die Anwesenheit des Dritten erhebt, darf dieser im Versammlungsraum bleiben.

Das gilt grundsätzlich auch für Beistände wie Rechtsanwalt, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer etc. (vgl. etwa zur Zulassung eines Rechtsanwalts zur Eigentümersammlung: LG Dresden, ZMR 2007, 491 ff. a. A., Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 16. Mai 2002 - ZZ BR 32/02).

Die Anwesenheit eines sachverständigen Nichteigentümers kann allerdings zulässig sein, wenn die Eigentümersammlung über ein besonders komplexes Thema zu beraten und zu entscheiden hat und die Anwesenheit des Sachverständigen deshalb im Interesse aller Eigentümer liegt. So kann es zum Beispiel Sinn machen, vor einem Beschluss über aufwändige Sanierungsarbeiten Fachleute wie Architekten und Energieberater zur Versammlung hinzuzuziehen: Eigentümer erhalten dann nicht nur Informationen aus „erster Hand“. Unklarheiten und etwaige Missverständnisse können auch durch Rückfragen unmittelbar aufgeklärt und beseitigt werden.

Soll ein Anwalt an der Versammlung teilnehmen, weil ein Beschluss von der Klärung einer komplexen Rechtsfrage abhängt, darf auf Seiten des Anwalts kein Interessenkonflikt bestehen (OLG Köln, Beschluss vom 22.06.2009, 16 Wx 266/08).

Ein Interessenkonflikt liegt möglicherweise vor, wenn der Rechtsanwalt vom Verwalter beauftragt und eingeladen wird und es unklar ist, ob der Anwalt die Interessen der Eigentümergemeinschaft oder die des Verwalters vertritt.

Um Diskussionen und Auseinandersetzungen in der Versammlung zu vermeiden, empfiehlt es sich, die Teilnahme eines Dritten im Vorfeld anzukündigen und sachlich zu begründen, warum diese erforderlich ist. Zeichnet sich dann bereits Widerstand ab, kann notfalls eine einstweilige Verfügung durch das zuständige Gericht erwirkt werden. Dies setzt allerdings

voraus, dass es ein objektiv nachvollziehbares und berechtigtes Interesse an der Teilnahme des Dritten gibt.

Der Antrag auf einstweilige Verfügung muss bestimmte inhaltliche und prozessuale Voraussetzungen erfüllen, wenn er zum Erfolg führen soll. Deshalb sollte vor dem Gang zum Gericht unbedingt anwaltlicher Rat eingeholt werden, auch wenn vor dem Amtsgericht kein Anwaltszwang besteht.

### **Wie läuft die Eigentümerversammlung ab?**

Wenn die Versammlung nichts anderes beschließt, übernimmt gemäß § 24 Abs. 5 WEG der Verwalter die Leitung der Versammlung. Die Eigentümer können jedoch auch im Rahmen eines Geschäftsordnungsantrags mit einfacher Mehrheit einen anderen Versammlungsleiter wählen.

Zu Beginn der Eigentümerversammlung sollten bestimmte Formalien und Fragen zu ihrem Ablauf geklärt werden. Das geeignete Instrument dafür ist der so genannte Geschäftsordnungsbeschluss.

### **Was ist ein Geschäftsordnungsbeschluss?**

Geschäftsordnungsbeschlüsse sollen die Eigentümerversammlung strukturieren. Indirekt können sie aber auch die inhaltliche Diskussion beeinflussen (Beispiele: Antrag auf Änderung der Reihenfolge der Tagesordnungspunkte; Begrenzung der Redezeit).

Geschäftsordnungsbeschlüsse haben über das Ende der Versammlung hinaus keine Auswirkungen. Im Gegensatz zu den Sachanträgen (Tagesordnungspunkten) müssen sie daher nicht bereits in der Tagesordnung angekündigt werden.

Einen Geschäftsordnungsantrag kann jeder Eigentümer stellen. Über Geschäftsordnungsanträge, muss **vor** der Abstimmung über die Sachanträge durch Stimmenmehrheit entschieden werden. Dabei gilt stets das so genannte Kopfprinzip: Jeder Eigentümer hat eine Stimme, auch wenn die Teilungserklärung die Stimmrechtsverhältnisse im Übrigen nach den Miteigentumsanteilen oder der Anzahl der Wohnungen regelt. Da Geschäftsordnungsbeschlüsse keine Zukunftswirkung entfalten (s. o.), sondern sich mit Versammlungsschluss von selbst erledigen, können sie **nicht selbständig angefochten werden**. Sie sind damit einer inhaltlichen Prüfung durch die Gerichte entzogen. So lässt sich etwa die Erlaubnis, in der Eigentümerversammlung zu rauchen, nicht mit Rechtsmitteln durchsetzen. Ein mehrheitlich beschlossenes Rauchverbot ist für die Dauer der Versammlung ohne weiteres verbindlich.

Beispiele für Geschäftsordnungsanträge:

- die Bestimmung eines Versammlungsleiters (zu empfehlen bei geplanter vorzeitiger Abberufung des amtierenden Verwalters aus wichtigem Grund),
- Rederecht und Redezeit,
- Vertagung der Versammlung,
- Rauchverbot während der Versammlung,

- das Absetzen eines Tagesordnungspunktes respektive
- die Änderung der Reihenfolge der zu behandelnden Tagesordnungspunkte. Letzteres ist besonders dann sinnvoll, wenn der Verwalter wichtige Tagesordnungspunkte erst spät thematisieren will. Erfahrungsgemäß lässt die Konzentration der Eigentümer dann nach; oft haben einige Teilnehmer den Raum bereits verlassen und die Versammlung ist möglicherweise gar nicht mehr beschlussfähig,
- Art der Abstimmung (offen/geheim).

**Alternativ** können Eigentümer eine „ständige“ **Geschäftsordnung** beschließen, die den Ablauf von Versammlungen der betreffenden Gemeinschaft dann grundsätzlich regelt. Dies geschieht in der Praxis bislang aber nur selten.

Der Versammlungsleiter hat das Hausrecht. Er ist daher unter anderem befugt, einen Wohnungseigentümer von der Versammlung auszuschließen, der

- die Versammlung nachhaltig und
- trotz Androhung des Ausschlusses (vorherige Abmahnung durch den Versammlungsleiter erforderlich!)
- fortwährend
- in erheblicher Weise stört,

so dass die geordnete Durchführung der Versammlung nicht zu gewährleisten ist.

Der Ausschluss von der Versammlung ist stets die so genannte „ultima ratio“, also das allerletzte Mittel. Vor dem Ausschluss sollte dem betroffenen Eigentümer die Gelegenheit gegeben werden, sein Stimmrecht per Vollmacht auf einen Miteigentümer zu übertragen.

**Achtung:** Der Ausschluss eines Eigentümers kann zur Beschlussunfähigkeit der Versammlung führen! Auch behält der Ausgeschlossene sein Anfechtungsrecht. Er kann also gegen sämtliche Beschlüsse gerichtlich vorgehen, auch wenn sie ganz oder zum Teil in seiner Abwesenheit gefasst wurden,.

Ein Eigentümer darf nicht aus der Eigentümerversammlung ausgeschlossen werden, weil er sein Hausgeld nicht gezahlt hat. Selbst wenn der Zahlungsrückstand erheblich ist und die Teilungserklärung eine entsprechende Ausschlussklausel enthält, darf einem säumigen Miteigentümer das Stimmrecht nicht entzogen werden. (BGH, Urteil vom 10.12.2010, V ZR 60/10)

### **Kann die Eigentümerversammlung über einen Sachverhalt entscheiden, der nicht auf der Tagesordnung steht?**

Jein.

Die Wohnungseigentümer sollen sich anhand der Tagesordnung auf die Eigentümerversammlung vorbereiten können. Deshalb **muss** die Tagesordnung mit der Einladung übersandt werden. Die Eigentümer dürfen nicht mit Beschlussanträgen zu Themen über-

rascht werden, über die sie sich nicht ausreichend informieren und zu denen sie sich keine Meinung bilden konnten.

Gemäß § 23 Abs.2 WEG ist ein Beschluss nur gültig, wenn der Sachverhalt bei der Einladung auf der Tagesordnung bezeichnet ist.

Will ein Eigentümer in der Versammlung einen Beschluss – etwa zum Verbot der Tierhaltung in „seiner“ Wohnungseigentümergeinschaft – erwirken, kann er zwar einen Antrag zur Geschäftsordnung stellen, um die Aufnahme seines Anliegens in die Tagesordnung zu erreichen.

**ABER:** Entscheidet die Eigentümergeinschaft über einen Antrag, der nicht auf der mit der Einladung versandten Tagesordnung stand, ist der Beschluss zwar gültig, aber anfechtbar!

Das gilt sowohl dann,

- wenn die **erschienenen** Eigentümer den nicht angekündigten Beschluss in die Tagesordnung aufgenommen und darüber abgestimmt haben, als auch dann,
- wenn **alle** Eigentümer anwesend waren und den Beschluss gefasst haben, obwohl er nicht auf der Tagesordnung stand.

Wird der Beschluss nicht innerhalb eines Monats angefochten, bleibt er gültig (§ 23 Abs. 4 Satz 2 WEG).

### **Warum ist es wichtig, vor der Abstimmung über die Tagesordnungspunkte die Beschlussfähigkeit der Versammlung festzustellen? Was geschieht, wenn die einberufene Versammlung nicht beschlussfähig ist?**

Die Feststellung der Beschlussfähigkeit der Versammlung durch den Versammlungsleiter ist ein elementarer Akt. Ist die Versammlung nicht beschlussfähig, können keine ordnungsgemäßen Beschlüsse gefasst werden. Beschlüsse, die trotz fehlender Beschlussfähigkeit gefasst wurden, sind anfechtbar.

Die Eigentümersversammlung ist beschlussfähig, „wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten“ (§ 25 Abs. 3 WEG). Abweichende Regelungen in der Teilungserklärung und/oder in der Gemeinschaftsordnung sind möglich.

Immer wieder kommt es vor, dass Teilnehmer die Versammlung verlassen – nur vorübergehend oder sogar endgültig. Auch können einzelne Eigentümer von der Ausübung des Stimmrechts zu bestimmten Tagesordnungspunkten ausgeschlossen sein (§ 25 Abs. 5 WEG). In Zweifelsfällen sollte der Versammlungsleiter vor der Abstimmung über nachfolgende Tagesordnungspunkte nochmals prüfen, ob die Versammlung weiterhin beschlussfähig ist.

Ist die Versammlung nicht beschlussfähig, „so beruft der Verwalter eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand (also mit derselben Tagesordnung, Anm. d. Verf.) ein. Diese Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig“ (§ 25 Abs. 4 WEG). Auf diese Möglichkeit muss bereits bei der Einberufung hingewiesen werden.

Oft wird die Zweitversammlung unmittelbar im Anschluss an die Erstversammlung abgehalten. Die Einladung wird in der Regel mit der Einladung zur Erstversammlung versandt. Zulässig ist eine solche „Eventualeinberufung“ aber nur, wenn es eine entsprechende Regelung in der Gemeinschaftsordnung gibt.

Beschlüsse, die im Rahmen einer „unzulässigen“ Zweitversammlung gefasst werden, sind nicht nichtig, sondern lediglich anfechtbar.

### **Wie wird abgestimmt?**

Der Versammlungsleiter muss den **Beschlussantrag** zunächst **verlesen**, damit jedem Eigentümer klar wird, worüber er entscheidet.

Wie in der Eigentümerversammlung abgestimmt wird, ist gesetzlich nicht geregelt.

Macht die Gemeinschaftsordnung keine Vorgaben, ob

- offen oder geheim,
- durch Handzeichen, Stimmzettel, durch Zuruf, mittels Zählmaschine oder
- durch Schweigen, wenn nach Gegenstimmen gefragt wird,

abzustimmen ist, kann der Versammlungsleiter eine Vorgehensweise vorschlagen. Diese wird dann per Geschäftsordnungsbeschluss mit einfacher Mehrheit festgelegt. Einigen sich die Eigentümer nicht, bestimmt der Versammlungsleiter die Abstimmungsmodalitäten nach Ermessen (*Bärmann WEG 10. Auflage 2008; § 23 Rz. 36*).

Einen einklagbaren Anspruch auf eine geheime Abstimmung gibt es nicht. Im Gegenteil: Bei manchen Entscheidungen ist eine geheime Abstimmung nicht zulässig,. So darf z. B. über die Befreiung von der Kostentragungspflicht gemäß § 16 Abs. 6 WEG nicht geheim abgestimmt werden. Der Grund dafür liegt auf der Hand: Bei einer geheimen Abstimmung bliebe es völlig unklar, welche(r) Eigentümer den Nutzen aus einer baulichen Veränderung ziehen dürfte(n) und wer sich an ihren Kosten beteiligen müsste.

Sinnvoll ist die geheime Abstimmung dagegen bei der Wahl des Verwaltungsbeirats – oder auch des Verwalters. Dadurch wird vermieden, dass ein Eigentümer nur deshalb für oder gegen einen Kandidaten stimmt, weil er sich – zu Recht oder zu Unrecht – von der Gemeinschaft unter Druck gesetzt fühlt.

Stimmzettel dürfen keine Angaben enthalten, die Rückschlüsse auf die Person des Abstimmenden zulassen; die Zettel sind nach der Wahl zu vernichten. Kann nämlich das Abstimmungsverhalten der Miteigentümer zurückverfolgt werden, wird der Zweck einer geheimen Abstimmung verfehlt.

### **Wie werden die Stimmen gezählt?**

Für die Beschlussfassung sind nur die Ja- und die Nein-Stimmen relevant. Enthaltungen zählen in der Regel nicht. Abweichendes kann sich aber aus einer Vereinbarung oder aus der Gemeinschaftsordnung ergeben.

## Warum muss ein Beschluss verkündet werden?

Der Beschluss muss nach Bekanntgabe des Abstimmungsergebnisses verkündet werden (zum Beispiel: „Der Beschlussantrag erhielt 20 Ja-Stimmen und 15 Nein-Stimmen. Damit ist der Beschluss angenommen“ oder „Der Beschluss wurde mit 20 Ja-Stimmen zu 15 Nein-Stimmen angenommen“). Ohne formelle Verkündung sind Beschlüsse ungültig.

Umgekehrt ist jeder **verkündete** Beschluss grundsätzlich wirksam (§ 23 Abs. 4 S. 2 WEG), bis ihn ein Gericht aufgrund einer fristgemäßen Anfechtung für ungültig erklärt. Die Anfechtungsklage muss binnen **eines Monats** (nicht vier Wochen!!!) beim zuständigen Gericht eingereicht werden (§ 23 Abs. 4 S. 2 WEG). Die/die anfechtende(n) Eigentümer haben/hat dann einen weiteren Monat Zeit, um die Klage zu begründen.

Das bedeutet auch: Jeder Beschluss kann prinzipiell gleich nach der Beschlussfassung umgesetzt werden. Die Ausführung eines Beschlusses kann nur durch eine gerichtliche (einstweilige) Verfügung verhindert werden. Eine einstweilige Verfügung kann nötig sein, wenn durch die sofortige Umsetzung eines Beschlusses Fakten geschaffen werden, die sich nach einer erfolgreichen Anfechtungsklage nicht mehr oder nur noch unter großen Schwierigkeiten wieder umkehren lassen (Beispiel: aufwändige Baumaßnahmen).

**Achtung:** Selbst wenn dem Versammlungsleiter bei der Auszählung der Stimmen ein Fehler unterläuft und er fälschlich einen Antrag als angenommen verkündet, der eigentlich abgelehnt wurde, kann dieser Fehler nur durch eine fristgerechte gerichtliche Anfechtung „korrigiert“ werden.

## Zusammenfassung: Der Weg zum Beschluss

Ein Beschluss ist gefasst, wenn:

- die Beschlussfähigkeit der Versammlung festgestellt,
- der Beschlussantrag verlesen,
- über ihn abgestimmt,
- das Abstimmungsergebnis festgestellt und
- der Beschluss verkündet worden ist

## Sonderfall Umlaufbeschluss

Ausnahmsweise können Beschlüsse auch außerhalb von Eigentümersversammlungen als so genannter Umlaufbeschluss gefasst werden. Einem **Umlaufbeschluss** (vgl. hierzu auch: OLG Celle, Beschl. v. 08.06.2006, 4 W 82/06) müssen alle Eigentümer zustimmen, und zwar schriftlich (§ 23 Abs. 4 WEG). Eine einfache oder qualifizierte Mehrheit reicht nicht aus! Andere Regelungen können in der Gemeinschaftsordnung festgelegt werden. Ein Umlaufbeschluss ist gültig, wenn alle Eigentümer vom Abstimmungsergebnis Kenntnis genommen haben.

## **Exkurs: Anfechtbare und nichtige Beschlüsse**

Von anfechtbaren Beschlüssen sind die Beschlüsse zu unterscheiden, die nichtig sind. Fehlt der Eigentümersversammlung beispielsweise die Kompetenz, über einen Gegenstand im Beschlusswege zu entscheiden, ist der Beschluss nichtig. Mangelnde Beschlusskompetenz liegt z. B. vor, wenn die Gemeinschaft einzelnen Eigentümern die Nutzung des Sonder- und/oder des Gemeinschaftseigentums dauerhaft entzieht.

Im Gegensatz zu anfechtbaren Beschlüssen werden nichtige Beschlüsse niemals wirksam. Für sie gilt die Anfechtungsfrist von einem Monat nicht. Das Gericht kann also auch später angerufen werden und stellt dann „von Amts wegen“ die Nichtigkeit des Beschlusses fest.

**Achtung:** Laien erkennen den Unterschied zwischen einem nichtigen und einem lediglich anfechtbaren Beschluss oft nicht. Will ein Eigentümer gegen einen Beschluss vorgehen, sollte er die Monatsfrist deshalb stets beachten – und im Einzelfall den Rat eines Anwalts einholen.

## **Wer muss das Protokoll unterzeichnen und wann muss es den Eigentümern vorliegen?**

Gemäß § 24 Abs. 6 Satz 1 WEG muss über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse eine Niederschrift (Protokoll) erstellt werden. „Die Niederschrift ist von dem Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer und, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, auch von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter zu unterschreiben“ (§ 24 Abs. 6 Satz 2 WEG).

Die Teilungserklärung kann eine Regelung enthalten, nach der gefasste **Beschlüsse nur wirksam** sein sollen, wenn das Protokoll von **allen** in der Teilungserklärung/der Gemeinschaftsordnung ausdrücklich bezeichneten Personen (zum Beispiel: Verwalter, Verwaltungsbeiratsvorsitzender und ein Miteigentümer) unterschrieben ist. Fehlende Unterschriften sind dann (und nur dann) ein Formfehler, der zu einer erfolgreichen Anfechtung strittiger Beschlüsse führen kann.

**Hinweis:** Niemand sollte sich drängen lassen, ein Protokoll zu unterzeichnen, hinter dessen Inhalt sie/er nicht steht. Ein „falsches“ Protokoll zu unterschreiben ist zwar nicht strafbar und kann allenfalls dann zu Schadensersatzansprüchen führen, wenn mit der Unterschrift die Schädigung eines Miteigentümers beabsichtigt war. Aber durch die Verweigerung der Unterschrift kann – je nach Teilungserklärung – die Anfechtungsmöglichkeit offen gehalten werden. Außerdem erschwert es die Beweislage in einem etwaigen späteren Prozess erheblich, wenn ein an sich fehlerhaftes Protokoll erste einmal unterschrieben wurde und der Inhalt der Niederschrift dann durch Zeugenaussagen mühsam widerlegt werden muss.

Im Übrigen hat jeder Eigentümer einen Anspruch darauf, die Niederschrift einzusehen (§ 24 Abs. 6 Satz 3 WEG). Bis wann die Einsichtnahme zu ermöglichen ist, ist gesetzlich nicht geregelt. Grundsätzlich muss das Protokoll nach ständiger Rechtsprechung spätestens eine Woche vor Ablauf der einmonatigen Anfechtungsfrist vorliegen. Wird diese Frist nicht eingehalten, läuft die Anfechtungsfrist trotzdem weiter – und auch unwiderruflich ab!!!

**Achtung:** Nach aktueller Rechtsprechung ist die Einsichtnahme in das Protokoll nicht mehr erforderlich, um einen Anspruch im Rahmen einer Anfechtungsklage zu begründen, da der



Verwalter seit dem 01.07.2007 verpflichtet ist, eine Beschluss-Sammlung zu führen (vgl. LG Hamburg, Beschluss vom 19.08.10, Az. 318 T 57/10).

Um zu vermeiden, dass ein oder mehrere Beschluss/Beschlüsse „blind“ angefochten werden – dies kann zu unnötigen Kosten auf Seiten des Anfechtenden führen – sollte der Verwalter stets schon im Verwaltervertrag verpflichtet werden, das Versammlungsprotokoll rechtzeitig zu versenden (Eingang spätestens zwei Wochen nach der Versammlung!).

### **Was ist eine Beschlussammlung?**

Der Verwalter oder der Versammlungsleiter sind seit 1. Juli 2007 verpflichtet, eine Beschlussammlung, das so genannte Beschlussbuch, zu führen (§ 24 Abs. 7 und 8 WEG). In das Beschlussbuch müssen sofort nach der Eigentümerversammlung alle gefassten Beschlüsse eingetragen werden, und zwar nummeriert und mit Datum. Die Beschlussammlung muss neben dem genauen Wortlaut des Beschlusses auch Angaben darüber enthalten, ob und wann ein Beschluss angefochten wurde und wie das Gericht entschieden hat.

Jeder Eigentümer hat das Recht, das Beschlussbuch einzusehen. Ein Beschluss gilt auch, wenn er nicht in die Beschlussammlung eingetragen wurde.

### **Weiterführende Materialien**

Mehr Informationen und Materialien finden Sie unter [www.wohnen-im-eigentum.de](http://www.wohnen-im-eigentum.de) (Eigentümerversammlung bei Suche eingeben). Mitglieder können außerdem verschiedene Musterbriefe rund um die Eigentümerversammlung herunterladen (<http://www.wohnen-im-eigentum.de/content/service/musterbriefe.php4>).

Gefördert durch:



Bundesministerium für  
Ernährung, Landwirtschaft  
und Verbraucherschutz

aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages

Dieses Informationsblatt wurde im Rahmen des vom Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz geförderten Projektes zur Vernetzung von Verwaltungsbeiräten erstellt.

Stand: September 2011