



ANWALTSKANZLEI
FÜR IMMOBILIENRECHT

Existieren nicht verschiedene Versionen eines Wirtschaftsplanes, ist die Bezeichnung „Wirtschaftsplan + Jahr“ hinreichend bestimmt

Zusammenfassung des Urteils des Landgericht Frankfurt vom 01.11.2018 zu dem Aktenzeichen 2-12 S 112/17

In seiner Entscheidung hat sich das Landgericht Frankfurt u.a. damit auseinandersetzen, ob ein Beschluss hinreichend bestimmt ist, wenn es dem Protokoll nicht hervorgeht, welcher Wirtschaftsplan genau beschlossen worden ist. Eine genaue Bezeichnung, etwa die Angabe eines Datums oder eine Versionsnummer enthielt der Beschlusstext nicht. Auch wurde der Wirtschaftsplan nicht dem Original-Protokoll der Versammlung beigelegt und befand sich nicht in der Beschlusssammlung. Weiter war unstreitig, dass es nicht mehrere Versionen des Wirtschaftsplanes gegeben hat.

Die gegen den Beschluss klagende Partei hatte vorgetragen, dass der Beschluss wegen fehlender Bezugnahme unbestimmt und damit nichtig sei.

Hintergrundwissen zum Problem:

Der Inhalt eines Beschlusstextes muss bestimmt sein. Das bedeutet im Ergebnis, dass ein Dritter (zum Beispiel ein Wohnungserwerber) bei lesen des Beschlusstextes erkennen kann, welcher Inhalt beschlossen wurde).

Dabei ist auch ein Verweis auf andere Schriftstücke, wie zum Beispiel dem Wirtschaftsplan, Angeboten für Instandhaltungsmaßnahmen etc. Bezug genommen werden. wenn diese eindeutig identifizierbar und allen Eigentümern zugänglich sind, vgl. auch BGH - Urteil vom 08. April 2016 zu

dem Aktenzeichen V ZR 104/15 und WEG Kommentar, Niedenführ/Vandenhouten, § 23, Rdnr. 66 f.

Der BGH hat dabei aber auch angenommen, dass sich das Dokument, auf welches sich der Beschluss bezieht, in der Beschlusssammlung befindet oder als Anlage zum Protokoll genommen wird.

Im vorliegenden Fall hat das Landgericht Frankfurt angenommen, dass die Beschlussfassung konkret genug bestimmt gewesen sei, da es keine weitere Version des Wirtschaftsplanes gegeben habe und damit der beschlossene Wirtschaftsplan identifizierbar sei. Entweder, weil er sich in er Beschlusssammlung befindet oder weil sich der Wirtschaftsplan in den aufzubewahrenden Verwalterunterlagen befindet.

Handlungsempfehlung

Ich habe bedenken, dass diese Entscheidung einer Überprüfung durch den BGH standhalten würden. Unstreitig reicht die Bezugnahme auf Dokumente und Unterlagen außerhalb des Beschlusstextes aus. Soweit diese Unterlagen, auf die der Beschluss Bezug nimmt, auch in die Beschlusssammlung aufgenommen werden, bestehen bei einer bloßen Beschlussfassung des Wirtschaftsplanes, wenn es auch nur eine Version des Wirtschaftsplanes gibt, keinerlei bedenken.



ANWALTSKANZLEI FÜR IMMOBILIENRECHT

Aus meiner Sicht ist aber die Aufnahme des Dokumentes in die Beschlussammlung, ob im Beschluss erwähnt oder nicht, maßgeblich. Einem Dritten, zum Beispiel einem Wohnungserwerber, kann es nicht zugemutet werden, ganze Verwalterunterlagen durchzuforschen um zu zu ermitteln, was beschlossen wurde.

Ich rate daher dazu, die Dokumente, auf die sich ein Beschluss bezieht, in die Beschlussammlung aufzunehmen. Dies stellt bei Führung einer digitalen Beschlussammlung auch keine größeren Probleme dar, insbesondere müssen nicht zig-Seiten ausgedruckt und in Ordner geheftet werden.

Wenn es mehrere Versionen gibt, zum Beispiel weil vor der Versammlung Eigentümer vorab einen später geänderten Entwurf des Wirtschaftsplanes erhalten haben, so sollte im Beschlusstext das Ausdrucksdatum des Wirtschaftsplanes und die Versionsnummer aufgenommen werden.

Für Sie ist die Anwaltskanzlei für Immobilienrecht der richtige und kompetente Ansprechpartner, wenn es um die Durchsetzung Ihrer Rechte bzw. der Abwehr unberechtigter Forderungen geht. Stets wird auch geprüft, ob in Ihrem konkreten Fall das vorstehende Urteil anwendbar ist oder ob die Details Ihres Falles zu einer anderen Rechtslage führen.

Der Autor dieses Artikels, Herr Dirk Salewski, ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht (www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de). Er ist daneben Vorstandsmitglied des WEG Verein Interessenvertretung für Wohnungseigentümer e.V. (www.weg-verein.de).

Hinweis:

Dieser Artikel ist ein kostenfreies, allgemeines und freibleibendes Angebot, deren Benutzung zwingend den Nutzungsbedingungen der Anwaltskanzlei für Immobilienrecht unterliegt, welche auf der Internetseite www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de im Bereich Service veröffentlicht sind. Jede Haftung für die Richtigkeit und Aktualität des Inhalt muss trotz der hohen Sorgfalt bei der Erstellung dieses Artikels, auch wegen dem ständigen Wandel der Rechtslage, ausdrücklich ausgeschlossen werden. Insbesondere soll er keine fachkundige Beratung durch einen Rechtsanwalt ersetzen!