

IMMOBILIEN-KOLUMNE 22/2012



Immobilienexperte Armin Nowak
aus Berchtesgaden

Das Beschlussbuch, eine unvermeidbare Pflicht für den Verwalter, sonst droht Abberufung

Nach der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes im Jahre 2007 wurde explizit die Führung eines Beschlussbuches für den Verwalter gemäß § 24, Abs. 7 und Abs. 8, Satz 1 WEG eingeführt.

Hintergrund ist, einen möglichen Rechtsnachfolger eines Wohnungseigentümers eine möglichst vollständige Transparenz für zurückliegende Entscheidungen, die auch ihn betreffen können, zu gewähren, so der Immobilienexperte Armin Nowak, IVD-Regionalbeirat für Südostbayern und Vorstand der Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden. Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht, das Beschlussbuch einzusehen.

Neben schriftlichen Umlaufbeschlüssen müssen auch gerichtliche Urteile, wie zum Beispiel Beschlussanfechtungen in die Beschlussammlung aufgenommen werden. Es muss auch vermerkt werden ob der Beschluss angefochten oder aufgrund der Anfechtung auch aufgehoben wurde. Die Pflicht die Beschlussammlung zu führen ersetzt weder das Führen eines Versammlungsprotokolls noch die Verkündung der Beschlüsse. Nicht nur gewerbliche Verwalter sondern auch ehrenamtliche oder unentgeltlich tätige private Verwalter sind verpflichtet dieses zu führen. Falls die Wohnungseigentümergeinschaft auf die Idee kommt, einen Beschluss zu fassen, der die Führung einer Beschlussammlung nicht notwendig macht, ist von Anfang an ungültig, da es sich hier um zwingendes Gesetz handelt.

Die Beschlussammlung muss enthalten:

1. Fortlaufende Nummerierung des Eintrags
2. Inhalt des Beschlusses oder Urteils
3. Datum und Ort der Versammlung oder gerichtlichen Entscheidung
4. Anmerkungen z.B.: Datum der gerichtlichen Anfechtung, einer Aufhebung oder eines Zweitbeschlusses
5. Datum der Eintragung

Was viele nicht wissen, falls der Verwalter seiner zusätzlichen Pflicht zur Führung einer Beschlussammlung nicht nachkommt, gilt dies regelmäßig als wichtiger Grund gemäß § 26, Abs. 1, Satz 4 WEG ihn abzurufen. Die Beschlussammlung muss auch immer auf den neuesten Stand gehalten werden und neue Beschlüsse müssen unverzüglich (ca. 1 bis max. 4 Werktage) eingetragen werden. Ein Eintrag erst nach 2 Wochen, auch wenn die Beschlussanfechtungsfrist 30 Tage läuft, ist auf jeden Fall zu spät.