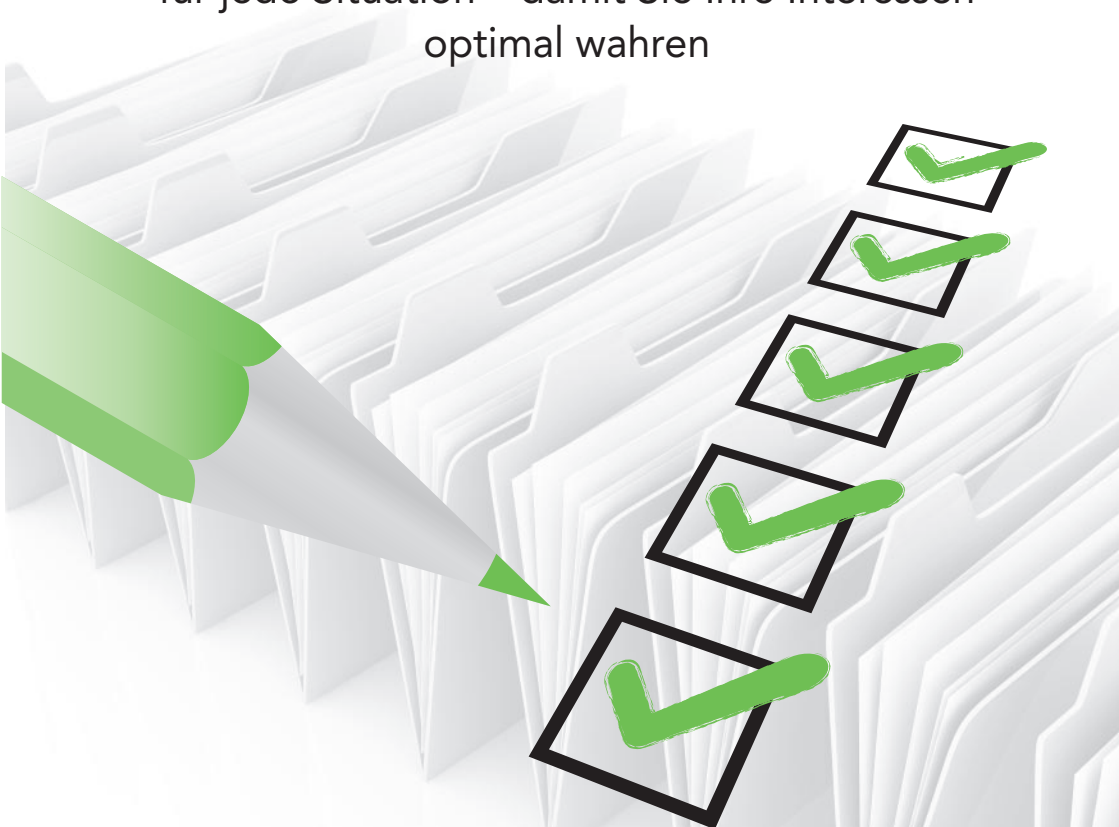


Die NEUE Formularsammlung für Wohnungseigentümer

17 rechtssichere Musterformulare
für jede Situation – damit Sie Ihre Interessen
optimal wahren



Dr. Tobias Mahlstedt

Inhalt

	Seite
1) Stimmrechtsvollmacht für dritte Person	3
2) Stimmrechtsvollmacht für den Hausverwalter	4
3) Geschäftsvollmacht für Hausverwalter	5
4) Antrag auf Einberufung einer Eigentümerversammlung	6
5) Antrag auf Aufnahme von Tagesordnungspunkten	7
6) Änderung der Kostenverteilung	8
7) Instandsetzung/Instandhaltung/Sanierung	9
8) Privilegierte Baumaßnahmen	10
9) Hausgeldzahlungen	11
10) Teilnahme von Dritten an einer Eigentümerversammlung	12
11) Verwaltungsunterlagen	13–14
12) Gerichtliches Verfahren auf Einsicht in Verwaltungsunterlagen	15–16
13) Beschlussanfechtung	17
14) Verbot einer Versammlung	18–19
15) Unzulässige bauliche Veränderung	20
16) Durchführung eines Umlaufverfahrens	21
17) Abwahl des Verwalters	22

1) Stimmrechtvollmacht für dritte Person

Das Stimmrecht eines Wohnungseigentümers ist nicht höchstpersönlich. Ein Wohnungseigentümer kann deshalb grundsätzlich eine dritte Person zur Ausübung seines Stimmrechts bevollmächtigen. Für die Bevollmächtigung reicht die Textform (§ 25 III WEG). Allerdings ist zu beachten, dass Eigentümerversammlungen grundsätzlich nicht öffentlich sind, sodass Personen die nicht zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gehören, ausgeschlossen sein können. Es kommt deshalb auf den Inhalt der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung an. Prüfen Sie also vor Erteilung einer Vollmacht an Dritte, ob die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung den Kreis der möglichen Vertreter beschränkt. Dem Bevollmächtigten sollte natürlich auch vorgegeben werden, wie er abzustimmen hat.

Stimmrechtvollmacht für eine Eigentümerversammlung

Ich, (Name), Eigentümer der Wohnung (genaue Angabe) in der Eigentumswohnung in (Adresse), bevollmächtige hiermit:

Frau/Herrn (Name, Adresse)

für mich das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung am (Datum) auszuüben.

Bezüglich der einzelnen Tagesordnungspunkte der Eigentümerversammlung soll der Vertreter wie folgt abstimmen:

TOP 1:

TOP 2:

TOP 3:

Von der Beschränkung des § 181 BGB wird der Bevollmächtigte nicht befreit.

Diese Vollmacht ist nicht übertragbar.

(Datum, Unterschrift des Ausstellers)

2) Stimmrechtsvollmacht für den Hausverwalter

Eine Bevollmächtigung des Hausverwalters ist immer möglich und sinnvoll, wenn ein Wohnungseigentümer an einer Versammlung nicht teilnehmen kann. Für die Bevollmächtigung reicht die Textform (§ 25 III WEG). Durch eine solche Vollmacht kann nicht gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit einer Eigentümerversammlung verstoßen werden. Jedoch sollte insbesondere dem Verwalter vorgegeben werden, wie er abstimmen soll.

Stimmrechtsvollmacht

Ich, (Name), Eigentümer der Wohnung (genaue Angabe) in der Eigentumswohnung in (Adresse), bevollmächtige hiermit den Hausverwalter:

Frau/Herrn (Name, Adresse)

für mich das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung am (Datum) auszuüben. Bezüglich der einzelnen Tagesordnungspunkte der Eigentümerversammlung soll der Vertreter wie folgt abstimmen:

TOP 1:

TOP 2:

TOP 3:

Von der Beschränkung des § 181 BGB wird der Bevollmächtigte nicht befreit. Diese Vollmacht ist nicht übertragbar.

(Datum, Unterschrift des Ausstellers)

3) Geschäftsvollmacht für Hausverwalter

Eine gesonderte Bevollmächtigung des Hausverwalters kann sinnvoll sein, wenn dessen Befugnisse im Verwaltervertrag nicht genau beschrieben oder eingegrenzt sind.

Vollmacht für Hausverwalter

Die Unterzeichner sind Wohnungseigentümer der Eigentumswohnanlage (Adresse). Die Unterzeichner erteilen dem Hausverwalter Frau/Herrn (Name, Adresse) Vollmacht sie als Wohnungseigentümer bei der Verwaltung der Eigentumswohnanlage außergerichtlich und gerichtlich zu vertreten (§ 9b WEG). Die Vollmacht gilt gegenüber Behörden und privaten Einzelpersonen.

Der Hausverwalter ist berechtigt im Namen der genannten Wohnungseigentümer Verträge bis zu einem Höchstbetrag von _____ € abzuschließen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen. Er ist nicht berechtigt Eigentumswohnungen oder sonstigen Grundbesitz zu veräußern oder zu belasten.

Gegenüber säumigen Eigentümern soll der Verwalter offene Forderungen im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtlich geltend machen. Er ist bevollmächtigt hiermit einen Rechtsanwalt zu beauftragen. Der Verwalter soll die Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchführen und für die Einhaltung der Hausordnung sorgen. Der Verwalter hat für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums zu sorgen. Er soll und darf Leistungen und Zahlungen im Rahmen laufender Verwaltung im Namen der Eigentümergemeinschaft bewirken und entgegennehmen. Dies gilt auch für Zustellungen und Erklärungen, die an die Eigentümergemeinschaft gerichtet sind.

Der Verwalter ist jedoch nicht befugt, die Vollmacht zu übertragen. Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist er nicht befreit.

Ort/Datum
(Unterschriften)

4) Antrag auf Einberufung einer Eigentümerversammlung

Ein Verwalter ist zur Einberufung einer Eigentümerversammlung verpflichtet, wenn dies von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer (Quorum) schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe in Textform verlangt wird (§ 24 II WEG). Als Beispiel möge die notwendige Installation von Schutzvorrichtungen wegen wiederholter Einbrüche in einer Wohnungseigentumsanlage dienen.

Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung

An (Verwalter)
(Adresse)

Sehr geehrte(r) Frau/Herr/Damen und Herren,

die Unterzeichnenden (Namen/Adressen) repräsentieren mehr als ein Viertel der stimmberechtigten Wohnungseigentümer. Wir beantragen die zeitnahe Durchführung einer Eigentümerversammlung und verlangen folgende(n) Tagesordnungspunkt(e) zur Beschlussfassung auf die Tagesordnung zu setzen:

1. (...)

2. (...)

Ort/Datum
Unterschrift(en)

Anmerkung:

An alle Wohnungseigentümer!

Neues WEG-Gesetz! Was Sie 2023 wissen müssen!

Das neue WEG-Gesetz ist da! Was sich für Sie ändert, lesen Sie jetzt in diesem GRATIS-Ratgeber von Dr. Tobias Mahlstedt!

Jahrzehnte hat sich das WEG-Gesetz nicht verändert - nun ändert sich alles: Seit der WEG Reform gibt es neue Chancen, aber auch neue Gefahren für Ihr Eigentum.

Deshalb müssen Sie sich jetzt schnell mit dem neuen WEG-Gesetz beschäftigen. Tun Sie das nicht, nutzen Sie die neuen Chancen nicht und geraten in gefährliche Fallen.



GRATIS-Ratgeber jetzt schnell kostenlos sichern!

5) Antrag auf Aufnahme von Tagesordnungspunkten

Welche Tagesordnungspunkte aufgenommen werden, bestimmt der Einberufungsberechtigte, d. h. zumeist der Verwalter. Einzelne oder mehrere Wohnungseigentümer haben einen Anspruch darauf, dass bestimmte Beschlussgegenstände in die Tagesordnung aufgenommen werden, wenn hierüber nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung ein Beschluss zu fassen ist.

Anträge zur Tagesordnung

An (Verwalter)
(Adresse)

Sehr geehrte(r) Frau/Herr/Damen und Herren,

im Hinblick auf die für den (Datum) anberaumte Wohnungseigentümerversammlung beantrage ich/wir (Name(n)/Adresse) folgende(n) Tagesordnungspunkt(e) zur Beschlussfassung zu setzen:

1. (...)

2. (...)

Ort/Datum
Unterschrift(en)

Anmerkung:

6) Änderung der Kostenverteilung

Gemäß § 16 II WEG ist eine Eigentümergemeinschaft berechtigt, die Verteilung der Betriebskosten (§ 2 Betriebskostenverordnung) sowie der Verwaltungskosten und auch aller sonstigen Kosten des Gemeinschaftseigentums durch einfachen Mehrheitsbeschluss für die Zukunft abzuändern. Für die Änderung der Kostenverteilung ist nicht Voraussetzung, dass der geltende Kostenverteilungsschlüssel einzelne Wohnungseigentümer benachteiligt oder dass aufgrund sonstiger Umstände eine Neuregelung erforderlich ist (BGH, Urteil v. 02.10.20, Az. V ZR 282/19).

Ausgenommen von dieser Beschlusskompetenz ist die Verteilung baulicher Veränderungen, die nach gesonderten gesetzlichen Vorschriften zu verteilen sind (§ 16 III WEG). Beispielsweise kann die Eigentümergemeinschaft zukünftig die Verteilung des Verwalterhonorars nach Wohneinheiten statt nach Miteigentumsanteilen (MEA) beschließen, wenn der Verwaltungsaufwand hinsichtlich aller Wohnungen gleich ist und eine Verteilung nach MEA sich somit als ungerecht darstellt.

Antrag zur Tagesordnung wegen Änderung der Kostenverteilung

An (Verwalter)
(Adresse)

Sehr geehrte(r) Frau/Herr/Damen und Herren,

im Hinblick auf die für den (Datum) anberaumte Wohnungseigentümerversammlung beantrage ich/wir (Name(n)/Adresse) folgende(n) Tagesordnungspunkt zur Beschlussfassung auf die Tagesordnung zu setzen:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Kostenverteilung hinsichtlich (...) ab dem Wirtschaftsjahr (...) abzuändern. Die Kosten werden zukünftig wie folgt verteilt: (...). Die Änderung ist entsprechend § 16 II WEG dadurch begründet, dass die bisherige Kostenverteilung zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung einzelner Wohnungseigentümer dahingehend führte, dass (...)

Ort/Datum
(Unterschrift(en))

7) Instandsetzung/Instandhaltung/Sanierung

Zu einer ordnungsgemäßen, dem Interesse der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört gemäß § 19 II Nr. 2 WEG die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums.

Dementsprechend kann jeder Wohnungseigentümer von den anderen Wohnungseigentümern deren Mitwirkung verlangen, insbesondere deren Zustimmung zu den erforderlichen Beschlüssen. Instandsetzungen, Instandhaltungen und Sanierungen können mehrheitlich beschlossen werden.

Antrag zur Tagesordnung wegen Instandsetzung/Sanierung

An (Verwalter)
(Adresse)

Sehr geehrte(r) Frau/Herr/Damen und Herren,

im Hinblick auf die für den (Datum) anberaumte Wohnungseigentümerversammlung beantrage ich/wir (Name(n)/Adresse) folgende(n) Tagesordnungspunkt zur Beschlussfassung auf die Tagesordnung zu setzen:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt (...) als Bestandteil des Gemeinschaftseigentums instand zu setzen/zu sanieren. Die Kosten werden entsprechend der gesetzlichen Vorgaben/der Teilungserklärung/der Gemeinschaftsordnung verteilt. Der Verwalter wird beauftragt, Kostenvoranschläge bei Fachfirmen einzuholen und den Mitgliedern der Gemeinschaft in einer gesonderten Eigentümerversammlung zur Abstimmung vorzulegen.

Ort/Datum
(Unterschrift(en))

8) Privilegierte Baumaßnahmen Instandsetzung/Instandhaltung/Sanierung

Jeder Eigentümer hat einen Anspruch, dass über eine von ihm gewünschte privilegierte Baumaßnahme abgestimmt und hierüber ein positiver Beschluss mit Stimmmehrheit gefasst wird (§ 22 Abs. 2 WEG). Privilegierte Maßnahmen sind (nur) solche, die der Barrierereduzierung, dem Einbruchschutz, der Elektromobilität oder dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kommunikation dienen. Die Kosten für diese Maßnahme hat der dies wünschende Eigentümer allein zu tragen (§ 21 I WEG); nur er darf sie daraufhin auch nutzen.

Antrag zur Tagesordnung wegen Installation einer sogenannten Wallbox zur Verbesserung der Elektromobilität

An (Verwalter)
(Adresse)

Sehr geehrte(r) Frau/Herr/Damen und Herren,

ich beantrage, in der kommenden Eigentümerversammlung über folgenden Beschluss abstimmen zu lassen:

„Die Gemeinschaft beschließt gemäß § 20 II Nr. 2 WEG, dass dem Miteigentümer (...) auf seinem durch Sondernutzungsrecht zugewiesenen Pkw-Stellplatz eine sogenannte Wallbox nebst erforderlicher Stromversorgung auf eigene Kosten fachgerecht installiert wird. Der Miteigentümer stellt die Gemeinschaft von allen hiermit verbundenen Kosten und Verkehrssicherungspflichten frei.“

Ort/Datum
(Unterschrift(en))

9) Hausgeldzahlungen

Soweit einzelne Wohnungseigentümer ihre Hausgelder nicht pünktlich zahlen, verletzen sie damit in starkem Maße die Interessen der Eigentümergemeinschaft (§ 28 II WEG). Per Beschluss können die übrigen Wohnungseigentümer den Verwalter ermächtigen, gegen ein säumiges Mitglied der Gemeinschaft vorzugehen.

Oftmals ist diese Pflicht jedoch schon in der Teilungserklärung festgeschrieben. Und die Gerichte gehen teils ohnedies davon aus, dass der Verwalter diese Pflicht auch ohne Regelung in der Teilungserklärung bzw. auch ohne vorherigen Beschluss hat (vgl. etwa LG Dortmund, Beschluss v. 19.03.21, Az. 1 S 263/20).

Antrag zur Tagesordnung wegen Hausgeldrückständen

An (Verwalter)
(Adresse)

Sehr geehrte(r) Frau/Herr/Damen und Herren,

im Hinblick auf die für den (Datum) anberaumte Wohnungseigentümerversammlung beantrage ich/wir (Name(n)/Adresse) folgende(n) Tagesordnungspunkt zur Beschlussfassung auf die Tagesordnung zu setzen:

Gegenüber dem säumigen Eigentümer (Name/Adresse) soll der Verwalter offene Forderungen im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtlich geltend machen. Er ist bevollmächtigt hiermit einen Rechtsanwalt zu beauftragen.

Ort/Datum
(Unterschrift(en))

10) Teilnahme von Dritten an einer Eigentümerversammlung

Soweit ein Wohnungseigentümer ein berechtigtes Interesse an einer sachkundigen Beratung während der Versammlung hat, beispielsweise weil durch ein Beschlussthema seine Rechte stärker als die der übrigen Wohnungseigentümer berührt werden, kann er die Teilnahme eines sachverständigen Dritten, beispielsweise eines Rechtsanwalts, beantragen.

Antrag auf Teilnahme eines Sachverständigen

An (Verwalter)
(Adresse)

Sehr geehrte(r) Frau/Herr/Damen und Herren,

im Hinblick auf die für den (Datum) anberaumte Wohnungseigentümerversammlung kündige(n) ich/wir (Name(n)/Adresse) die Teilnahme des Sachverständigen/Rechtsanwalts (Name/Adresse) an. Die Teilnahme der genannten Person ist zur Wahrung meiner rechtlichen Interessen erforderlich, da ich den meine Person betreffenden Tagesordnungspunkt (TOP ...) und den damit verbundenen komplizierten sachlichen und rechtlichen Aspekte nicht ohne sachverständigen Beistand zu beurteilen vermag. Soweit eine Abstimmung der Eigentümergemeinschaft über die berechtigte Teilnahme meiner Begleitung erforderlich ist, bitte ich einen entsprechenden Tagesordnungspunkt zur Beschlussfassung auf die Tagesordnung zu setzen.

Ort/Datum
(Unterschrift(en))

11) Verwaltungsunterlagen

Insbesondere wenn in einer Eigentümerversammlung über eine Jahresabrechnung und/oder einen Wirtschaftsplan ein Beschluss gefasst werden soll, kann es für Wohnungseigentümer ratsam sein, zuvor beim Verwalter Einsicht in die den Berechnungen zugrunde liegenden Verwaltungsunterlagen zu nehmen. Ein Wohnungseigentümer, der Einsicht in Verwaltungsunterlagen nehmen möchte, muss dies in der Regel im Büro des Verwalters tun. Es besteht kein Anspruch darauf, dass der Verwalter Kopien versendet. Der Anspruch auf Auskunft zur Jahresabrechnung und zum Wirtschaftsplan steht nur allen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu. Erst wenn diese davon keinen Gebrauch machen wollen, kann ein einzelner Eigentümer allein Auskunft verlangen. Außerdem besteht ein Anspruch eines einzelnen Eigentümers dann, wenn sich sein Auskunftsverlangen auf Vorgänge bezieht, die nur ihn betreffen (BGH, Urteil v. 11.02.11, Az. V ZR 66/10).

Antrag auf Einsicht in Verwaltungsunterlagen

An (Verwalter)
(Adresse)

Sehr geehrte(r) Frau/Herr/Damen und Herren,

im Hinblick auf die für den (Datum) anberaumte Wohnungseigentümerversammlung beantrage ich/wir (Name(n)/Adresse) Einsicht in folgende Verwaltungsunterlagen und außerdem gegen Kostenerstattung Kopien zu fertigen:

1. Alle Belege betreffend die Jahresabrechnung des Jahres (Jahr);
2. Kontoauszüge und alle sonstigen Bankunterlagen für die Konten der Wohnungseigentümergeinschaft bei (Bankverbindung) bzgl. Hausgeld und Instandhaltungsrücklage;

Weiter auf Seite 14 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 13

Begründung:

Wir sind der Ansicht, dass die im Hinblick auf die anstehende Eigentümerversammlung vorgelegten Jahresabrechnungen und Einzelabrechnungen des Jahres (Jahr) unrichtig sind. Ein Recht auf Einsichtnahme ergibt sich aber aus dem Verwaltervertrag. Wir sind bereit für die Anfertigung von Kopien die im Verwaltervertrag vereinbarte „Auslagenerstattung“ zu leisten.

Unser Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen folgt aus § 18 IV WEG).

(Antragsteller)

Ort/Datum

(Unterschrift(en))

12) Gerichtliches Verfahren auf Einsicht in Verwaltungsunterlagen

Falls der Verwalter grundlos und willkürlich die Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verweigert, kann ein gerichtliches Verfahren durch den/die betroffenen Wohnungseigentümer eingeleitet werden. Klagegegner ist die Wohnungseigentümergeinschaft.

Klage auf Einsicht in Unterlagen

An das Amtsgericht
Abt. für Wohnungseigentumssachen

Klage auf Einsicht in Verwaltungsunterlagen
des Wohnungseigentümers (Name/Adresse)

– Kläger –
gegen

die Wohnungseigentümergeinschaft (Name/Adresse), vertreten durch
den Verwalter (Name/Adresse)

– Beklagter –

ich beantrage, Folgendes zu entscheiden:

Die Beklagte wird verpflichtet, dem Kläger durch ihren Verwalter Einsicht in folgende in seinem Besitz befindliche Verwaltungsunterlagen betreffend die genannte Wohnungseigentumsanlage zu gewähren und gegen Kostenerstattung Kopien zu fertigen:

1. Alle Belege betreffend die Jahresabrechnung des Jahres (Jahr);
2. Kontoauszüge und alle sonstigen Bankunterlagen für die Konten der Wohnungseigentümergeinschaft bei (Bankverbindung) bzgl. Hausgeld und Instandhaltungsrücklage;
3. alle Versammlungsprotokolle des Jahres (Jahr)

Weiter auf Seite 16 ➔

DIE BELIEBTESTEN IMMOBILIEN-REPORTS

Weitere Gratis-Reports per Klick



Vererben von Immobilien

[Jetzt kostenlos herunterladen](#)



Mietspiegel 2024

[Jetzt kostenlos herunterladen](#)



Wohnraummietvertrag

[Jetzt kostenlos herunterladen](#)



Betriebskosten

[Jetzt kostenlos herunterladen](#)



Die perfekte Mieterhöhung

[Jetzt kostenlos herunterladen](#)



Zwangsvollstreckung

[Jetzt kostenlos herunterladen](#)

Begründung:

Der Kläger ist Wohnungseigentümer der Sondereigentumseinheit (Adresse).

Der Antragsteller/Kläger ist der Ansicht, dass Jahresabrechnungen und Einzelabrechnungen des Jahres (Jahr) unrichtig sind. Er hat den Verwalter mehrmals schriftlich und mündlich aufgefordert, ihm Einsichtnahme in die genannten Belege im Büro des Verwalters zu gewähren. Der Verwalter hat dies (ohne Begründung) verweigert. Ein Recht auf Einsichtnahme ergibt sich für den Antragsteller/Kläger aber aus dem Verwaltervertrag und ohnedies aus dem Gesetz (§ 18 IV WEG).

Der Antragsteller/Kläger hat dem Verwalter bereits angeboten, für die Anfertigung der Kopien eine Auslagenerstattung zu leisten.

(Kläger)

13) Beschlussanfechtung

Soweit auf einer Eigentümerversammlung ein rechtswidriger Beschluss gefasst wird, ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, diesen Beschluss innerhalb eines Monats nach seiner Verkündung anzufechten (§§ 44, 45 WEG).

Beschlussanfechtungsklage

An das Amtsgericht
Abt. für Wohnungseigentumssachen

Beschlussanfechtung
des Wohnungseigentümers (Name, Adresse)
– Antragsteller/Kläger – gegen
die übrigen Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsanlage
(Adresse, Namen sämtlicher Eigentümer)
– Antragsgegner/Beklagte –

Ich beantrage, den auf der Eigentümerversammlung vom (Datum) der Wohnungseigentümergeinschaft (Adresse) zu Tagesordnungspunkt (Nummer) gefassten Beschluss für ungültig zu erklären.

Begründung:

Der Antragsteller/Kläger und die Antragsgegner/Beklagten sind die Wohnungseigentümer der genannten Wohnungseigentümergeinschaft.

Auf der Eigentümerversammlung vom (Datum) verabschiedeten die Antragsgegner/Beklagten gegen die Stimme des Antragstellers/Klägers folgenden Beschluss: (genauer Wortlaut des Beschlusses). Das Protokoll der Versammlung ist als Anlage beigefügt.

Der Beschluss ist rechtswidrig, weil er:

(Antragsteller/Kläger)

14) Verbot einer Versammlung

Wenn der Hausverwalter rechtswidrig eine Versammlung einberuft, können einzelne Wohnungseigentümer im Wege einer einstweiligen Anordnung ein Verbot der Versammlung erwirken. Folgendes Beispiel verdeutlicht einen solchen Fall.

Antrag auf Verbot einer Versammlung

An das Amtsgericht
Abt. für Wohnungseigentumssachen

Antrag auf einstweilige Anordnung gegen die Durchführung einer

Versammlung

des Wohnungseigentümers (Name, Adresse):

– Antragsteller –

gegen

die übrigen Miteigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft

(Adresse)

– Antragsgegner –

Der Antragsteller beantragt, im Wege der einstweiligen Anordnung den Antragsgegnern zu untersagen, am (Datum) eine Wohnungseigentümerversammlung abzuhalten.

Begründung:

Die Beteiligten sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Der bisher bestellte Verwalter hat seine Tätigkeit für die Eigentümergeinschaft beendet. Seitdem konnte ein neuer Verwalter nicht bestellt werden. Die Antragsgegner beriefen nun eine außerordentliche Eigentümerversammlung für den (Datum) ein. Die Einberufung ist jedoch unzulässig.

Weiter auf Seite 19 ➡

➔ Fortsetzung von Seite 18

Mitglieder der Eigentümergeinschaft, die nicht Verwalter oder Mitglied des Verwaltungsbeirats sind, können nur mit gerichtlicher Genehmigung eine Versammlung einberufen. Ein Verstoß gegen diese Regel berechtigt jedes Mitglied der Eigentümergeinschaft hiergegen gerichtlich vorzugehen. Da die Versammlung in wenigen Tagen stattfinden soll, besteht für eine einstweilige Anordnung ein hinreichender Grund. Eine Wiederholungsgefahr ergibt sich daraus, dass (...)

(Antragsteller)

15) Unzulässige bauliche Veränderung

Soweit einzelne Eigentümer im Bereich des Gemeinschaftseigentums oder auf einer Sondernutzungsfläche nachteilige bauliche Veränderungen vornehmen (z. B. Markise, Zaun, Mauer, Pergola, Schwimmbecken, Gartenhaus) kann ein Beseitigungsanspruch mittels Klage durch die Gemeinschaft verfolgt werden.

Beseitigung einer baulichen Veränderung

An das Amtsgericht

Abt. für Wohnungseigentumssachen

Klage auf Beseitigung einer baulichen Veränderung

Wohnungseigentümergeinschaft (Name/Adresse), vertreten durch

den Verwalter (Name/Adresse)

– Antragstellerin/Klägerin –

gegen

den Wohnungseigentümer (Name, Adresse)

– Antragsgegner/Beklagten –

Es wird beantragt zu entscheiden:

Der Antragsgegner/Beklagte wird verpflichtet, das von ihm auf der Sondernutzungsfläche des Gartens der Wohnungseigentumsanlage (Adresse) errichtete Gartenhaus mit einer Grundfläche von 4,0 m x 6,0 m zu entfernen.

Begründung:

Die Errichtung des Gartenhauses ist weder durch die Teilungserklärung der Gemeinschaftsordnung noch durch einen Beschluss der Eigentümergeinschaft zugelassen. Durch die massive Bauweise des Bauwerks wird der Gesamtcharakter des kleinräumigen Gartens beeinträchtigt. Insbesondere sind durch das Anlegen des Gartenhauses folgende nachteilige Veränderungen entstanden: (genaue Angaben).

(Antragsteller/Kläger)

16) Durchführung eines „Umlaufverfahrens“

Eine Beschlussfassung kann außerhalb der Eigentümerversammlung erfolgen, und zwar durch sogenannte Umlaufbeschlüsse. Diese bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Textform. (§ 23 Abs. 3 WEG). Damit haben die Eigentümer die Möglichkeit, auch elektronische Kommunikationsmittel wie E-Mail, Internetplattformen oder Apps zu nutzen, um einen Umlaufbeschluss zu fassen.

Grundsätzlich bedarf ein solcher Umlaufbeschluss zu seiner Wirksamkeit der Zustimmung aller Eigentümer. Eine Ausnahme gibt es aber hinsichtlich ganz konkreter Sachverhalte. In diesem Fall dürfen die Eigentümer beschließen, dass hierüber später im Umlaufverfahren mit Stimmenmehrheit entschieden werden kann (§ 23 Abs. 3 S. 2 WEG) Zur Einleitung des Verfahrens sind auch einzelne Wohnungseigentümer berechtigt.

Antrag auf Durchführung eines Umlaufverfahrens

An (Verwalter)
(Adresse)

Sehr geehrte(r) Frau/Herr/Damen und Herren,

der Unterzeichner (Name/Adresse) beantragt die zeitnahe Durchführung eines Umlaufverfahrens zu folgendem Beschlussthema:

(...)

Begründung: (...)

Ort/Datum

(Unterschrift(en))

17) Abwahl des Verwalters

Seit dem 01.12.2020 kann eine Gemeinschaft ihren Verwalter jederzeit durch Mehrheitsbeschluss abberufen, eine Pflichtverletzung ist hierfür nicht mehr erforderlich (§ 26 Abs. 3 WEG). Faktisch jedoch wird es Bedürfnis für die Abberufung erst geben, wenn eine Mehrheit der Gemeinschaft das Vertrauen in den Verwalter verloren hat, namentlich weil er seinen Pflichten nicht nachgekommen ist. Wird der Verwalter abberufen, endet der Verwaltervertrag spätestens 6 Monate später (§ 26 Abs. 3 WEG).

Antrag zur Tagesordnung wegen Abwahl des Verwalters

An (Verwalter)
(Adresse)

Sehr geehrte(r) Frau/Herr/Damen und Herren,

im Hinblick auf die für den (Datum) anberaumte Wohnungseigentümersammlung beantrage ich/wir (Name(n)/Adresse) folgende(n) Tagesordnungspunkt zur Beschlussfassung auf die Tagesordnung zu setzen:

Die Eigentümergeinschaft beschließt die Abwahl des Verwalters und Kündigung des Verwaltervertrages zum (Datum).

Ort/Datum

(Unterschrift(en))

Anmerkung: Ein Bedürfnis für die vorzeitige Abberufung des Verwalters kann beispielsweise gegeben sein:

- Der Verwalter verfolgt Beitragsrückstände nicht und gefährdet somit die Liquidität der Gemeinschaft;
- der Verwalter führt die Beschluss-Sammlung nicht ordnungsgemäß (§ 26 I 4 WEG);
- Verzögerung der Jahresabrechnung über einen nicht mehr erträglichen Zeitraum, wiederholte nicht rechtzeitige Aufstellung der Jahresabrechnung, systematisches und nachhaltiges Verschleiern von Zahlungsrückständen, schwerwiegende Mängel der Abrechnung;
- der Verwalter tätigt Zahlungen aus gemeinschaftlichen Geldern ohne rechtliche Grundlage;
- Insolvenz oder Zahlungsunfähigkeit des Verwalters.

Impressum

Die NEUE Formulareammlung für Wohnungseigentümer

17 rechtssichere Musterformulare für jede Situation – damit Sie Ihre Interessen optimal wahren

© 2024 GeVestor Financial Publishing Group

Theodor-Heuss-Straße 2–4

53177 Bonn

Telefon +49 228 8205-0

Telefax +49 228 3696480

info@gevestor.de · www.gevestor.de

Chefredakteur: Dr. Tobias Mahlstedt (V.i.S.d.P.)

Produktmanager: Manfred Heuser

GeVestor ist ein Unternehmensbereich der Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG

Vorstand: Richard Rentrop

USt.-ID: DE 812639372

Amtsgericht Bonn, HRB 8165

© Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Weitergabe und sonstige Reproduktionen nur mit Genehmigung des Verlags.

www.gevestor.de/immobilien

Satz: ce redaktionsbüro, Heinsberg

Bitte beachten Sie: Alle Angaben in dieser Veröffentlichung wurden sorgfältig recherchiert und überprüft.

Sie basieren jedoch auf der Richtigkeit uns erteilter Auskünfte und unterliegen Veränderungen. Daher ist eine Haftung ausgeschlossen.

Damit ein Beschluss in der WEG rechtswirksam ist, muss jedes Wort stimmen – egal, ob es um eine Modernisierung, um das Hausgeld oder um die Abwahl des Verwalters geht. In dieser Broschüre sind deshalb die wichtigsten Beschlüsse als rechtssichere Muster für Sie dargestellt. Ergänzt wird die Sammlung um weitere, in der Praxis wichtige Formulare und Musteranträge, etwa zur ordnungsgemäßen Stimmrechtsvollmacht oder Beschlussanfechtung. Mit den insgesamt 17 rechtssicheren Formularen sind Sie als Wohnungseigentümer optimal gerüstet.



Dr. Tobias Mahlstedt

ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht. In seiner Kanzlei in Berlin-Charlottenburg bearbeitet er das gesamte Recht „rund um die Immobilie“. Daneben ist er als Fachautor zahlreicher Publikationen zum Immobilienrecht sowie bundesweit als Referent und Wirtschaftsmediator in diesem Bereich tätig.