

WEG-Recht

Die Beschluss-Sammlung nach § 24 Abs. 7 WEG: Sicher, klar und praktikabel

Unterschiedliche Lösungen: Wohnungseigentümer und Verwalter müssen entscheiden

Die seit 1. Juli diesen Jahres gelten die neuen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) schreiben unter anderem vor, dass die in allen Wohnungseigentümerversammlungen gefassten Beschlüsse sowie alle gerichtlichen Entscheidungen in eine Beschluss-Sammlung aufzunehmen sind (siehe Kasten).

Für Wohnungseigentümer und vor allem für Kaufinteressenten bedeutet dies neben aktueller und umfassender Information mehr Transparenz, denn die Verwalter müssen diese Beschluss-Sammlung nicht nur unverzüglich erstellen und ordnungsmäßig führen, sondern sie müssen sie auch allen Wohnungseigentümern zur Einsichtnahme zur Verfügung stellen und sogar Dritten, wenn diese durch die Eigentümer bevollmächtigt sind.

Für den Verwalter ist diese Aufgabe alles andere als trivial, denn eine lückenhafte Beschluss-Sammlung kann für ihn schnell problematisch werden. „Fehlen nämlich auch nur einzelne wichtige Beschlüsse in dieser Sammlung und hat sich ein Wohnungseigentümer in Unkenntnis dieser Beschlüsse zum Wohnungskauf entschlossen, könnte dies nicht nur zur sofortigen Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund führen, sondern gegebenenfalls auch Haftungsansprüche gegen ihn begründen,“ sagte Volker Bielefeld, WEG-Experte und früherer stellvertretender Generalsekretär von Haus und Grund Deutschland.

Für Verwalter und Wohnungseigentümer stellt sich daher die Frage, wie man diese neuen gesetzlichen Anforderungen auf rechtssichere und verlässliche Weise in die Praxis umsetzen soll.

Papierform oder elektronische Lösung

Zunächst einmal muss entschieden werden, ob ein einfaches Formblatt auf Papier reicht oder ob die Beschluss-Sammlung auf elektronische Weise geführt werden soll.

Für die Verwaltung kleiner Einheiten mit meist nur wenigen Beschlüssen reicht in der Regel ein selbst erstelltes Formular schon vollkommen aus, wobei aber alle gesetzlichen Anforderungen erfüllt sein müssen. Übersichtlichkeit und schnelle Auffindbarkeit bei der Suche nach bestimmten Beschlüssen sind allerdings bei der Papierform nicht immer ausreichend gewährleistet.

Werden aber mehrere und größere Einheiten verwaltet, ist im Regelfall der elektronischen Lösung der Vorzug einzuräumen. Dies gilt auch dann, wenn die Wohnungseigentümer ihre Anlage selbst verwalten sollten. Auch in diesen Fällen muss nämlich eine Beschluss-Sammlung geführt werden.

Alternativen bei elektronischer Lösung

Entscheiden sich die Wohnungseigentümer für die elektronische Lösung, werden sie meist der Empfehlung des Verwalters folgen und es ihm überlassen, ob er eine Software kauft oder eventuell nach eigenen Vorstellungen entwickeln lässt und auf seinem Rechner installiert oder ob er eine Online-Lösung bevorzugt. Allerdings sollten die Eigentümer die Entscheidung nicht von vornherein aus der Hand geben, denn es gibt doch verschiedene, nicht ganz unbedeutende Unterschiede zwischen den genannten Lösungen.

Kosten und Datensicherheit

Bei einem gekauften Programm entstehen neben den Anschaffungs- oder Programmierkosten voraussichtlich weitere Aufwendungen für später notwendig werdende Aktualisierungen oder Anpassungen der Software. Ansonsten fallen nach der Installation zunächst keine weiteren Kosten an. Dafür muss der Verwalter aber selbst für die Datensicherheit sorgen und regelmäßig Sicherungskopien anfertigen. Denn bei Verlust der Daten, ganz gleich ob durch Viren, Fehlbedienung oder aufgrund eines Defekts oder Diebstahls, haftet der Verwalter.

Online-Lösung: praktikabler, sicher und kostengünstig

Dieses Problem besteht bei einer „online“ geführten Beschluss-Sammlung nicht, wenn der Anbieter der Online-Lösung die Datensicherheit durch eine kontinuierliche Datenspiegelung und regelmäßige Backups gewährleistet. Statt einmaliger Anschaffungskosten und späteren, nur schwer kalkulierbaren Folgekosten bei individuellen EDV-Lösungen, entstehen bei der Online-Lösung zwar laufende monatliche, aber konstant bleibende Kosten in einer Größenordnung, die aber selbst bei kleineren Einheiten in der Regel im einstelligen Euro-Bereich pro Jahr liegen.

Direkter Zugang für Verwalter und Wohnungseigentümer

Für den Zugang zu ihrer Beschluss-Sammlung benötigen Verwalter und Wohnungseigentümer als Nutzer einer Online-Beschluss-Sammlung lediglich einen Rechner mit Internetzugang ohne Installation einer zusätzlichen Software. Die Beschluss-Sammlung kann dann von jedem PC mit Internetanschluss durch den Verwalter erstellt werden und ist den Wohnungseigentümern der einzelnen Wohnungseigentumsanlagen von ihren persönlichen PCs aus zugänglich und nicht an einen bestimmten Rechner gebunden.

Schnelle Anpassung bei rechtlichen Änderungen

Durch die zentrale Bereitstellung der Anwendung entfällt auch der Aufwand für Installation und Aktualisierungen, denn dies erledigt der Anbieter zentral. Das spart dem Verwalter Zeit und Kosten. Vor allem vor dem Hintergrund einzelner noch offener und erst im Laufe der Zeit durch die Gerichte zu klärender Rechtsfragen ist eine zentral bereitgestellte Online-Anwendung von Vorteil. Die dieser Anwendung zugrunde liegende Konzeption gewährleistet jederzeit eine schnelle Aktualisierung und Anpassung, ohne dass Verwaltern oder Wohnungseigentümern dadurch zusätzliche Kosten entstehen.

Für Wohnungseigentümer: Individueller Zugangscode

Eine Online-Lösung hat aber noch einen weiteren Vorteil: Wohnungseigentümer und ebenso von ihnen bevollmächtigte potenzielle Wohnungskäufer können über das Internet jederzeit Einsicht in die Beschluss-Sammlung nehmen, nachdem der Verwalter ihnen die Zugangsdaten zur Beschluss-Sammlung bereitgestellt hat. Dazu erhält jeder Wohnungseigentümer von seiner WEG-Verwaltung einen individuellen Zugangscode, der allerdings auch nur den Zugriff auf die Beschluss-Sammlung der Wohnungseigentumsanlage des jeweiligen Eigentümers zulässt.

Der Absicht des Gesetzgebers, eine Beschluss-Transparenz herzustellen und jedem Eigentümer die Möglichkeit einzuräumen, sich jederzeit umfassend und aktuell über die Beschlusslage in seiner Gemeinschaft zu informieren, wird mit der individuellen Zugriffsmöglichkeit auf optimale Weise entsprochen.

Entlastung der WEG-Verwaltung

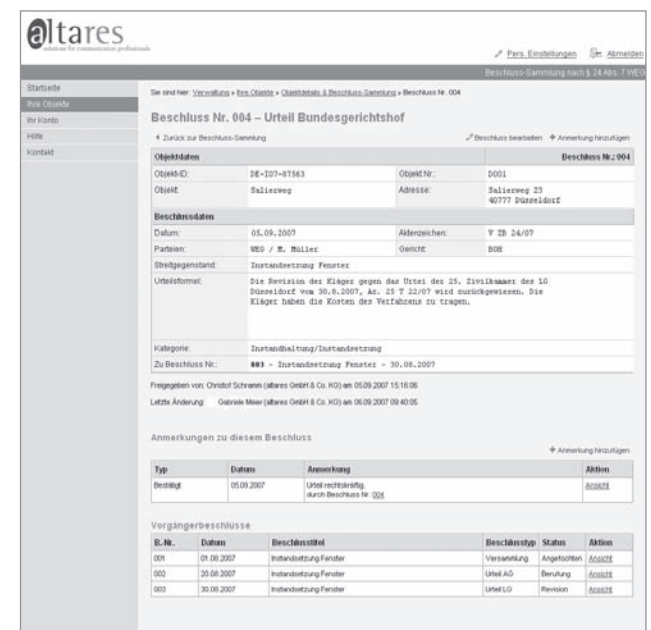
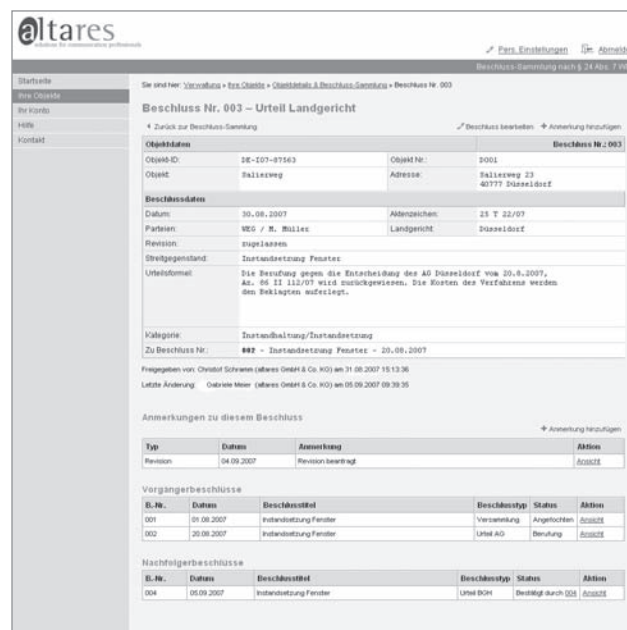
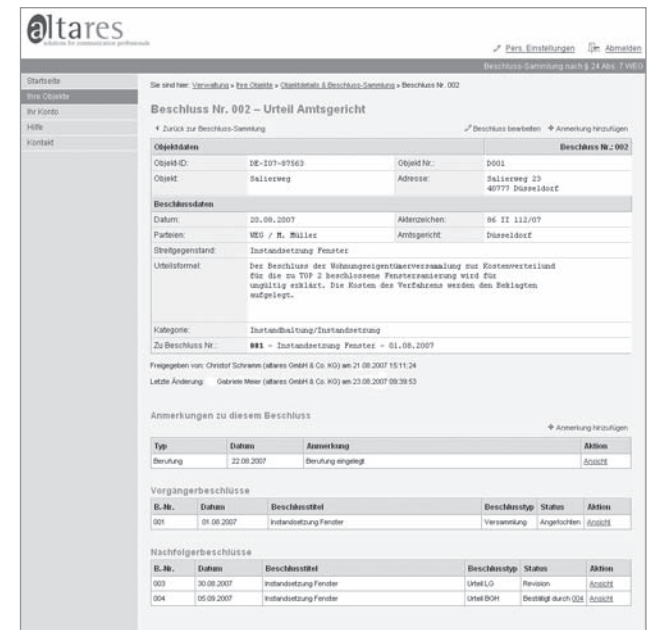
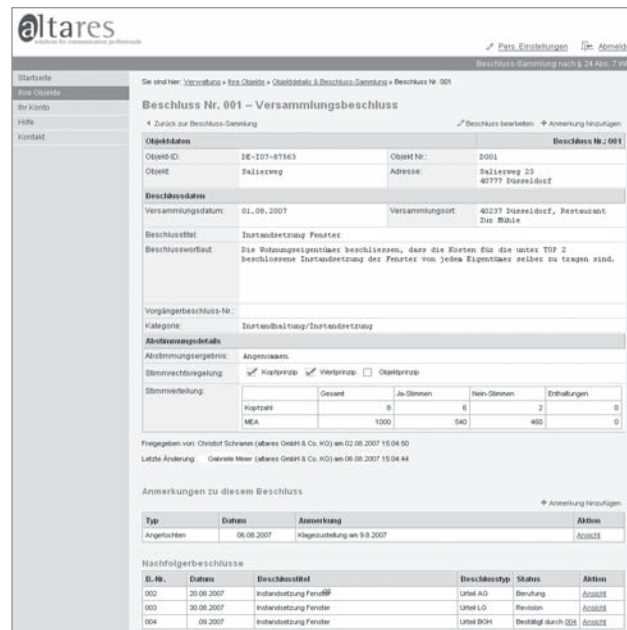
Aber auch für Verwalter und deren Mitarbeiter bietet die Online-Anwendung erhebliche Vorteile, denn sie ersparen sich die Abstimmung und die zeitaufwendige Wahrnehmung eines Vor-Ort-Termins zur Einsicht in die Beschluss-Sammlung.

Bei fehlendem Internetzugang: Einsichtnahme oder Ausdruck

Die Online-Lösung benachteiligt aber auch nicht die Wohnungseigentümer, die keinen PC und deshalb auch keinen Internetzugang haben. Für sie kann der Verwalter die Beschluss-Sammlung oder einzelne Auszüge einfach ausdrucken und versendet sie. Allerdings sind diese zusätzlichen Kosten von dem jeweiligen Eigentümer zu tragen.

Leichte Bedienung und Nutzung

Egal auf welche Weise die Beschluss-Sammlung geführt werden soll, entscheidend ist die leichte Bedienbarkeit und Nutzung durch Verwalter und Wohnungseigentümer. Gerade weil die elek-



tronische Beschluss-Sammlung nicht jeden Tag benutzt wird, ist es sinnvoll, sich immer wieder schnell einarbeiten zu können. „Eine intuitive Benutzerführung bei der Online-Anwendung kann dies gewährleisten und den Nutzer mit intelligenten Dialogen vor einer Fehlbedienung schützen und so die Arbeit mit der Beschluss-Sammlung vereinfachen“ erläutert Christof Schramm von dem Düsseldorfer Unternehmen altares, das mit dem www.Beschlussregister.de eine komfortable und nutzerfreundliche Lösung für die elektronische Beschluss-Sammlung anbietet.

Abgestufte Zugangsrechte für Verwalter und Sachbearbeiter

In großen WEG-Verwaltungen ist es oft erforderlich, dass eine größere Zahl von Mitarbeitern mit der Beschluss-Sammlung arbeiten und sie unabhängig voneinander nutzen können. Dabei kann es aber auch sinnvoll sein, unterschiedliche Zugangsrechte für die jeweiligen Nutzer einzurichten.

So kann beispielsweise einem bestimmten Sachbearbeiter das Zugangsrecht nur für die Bearbeitung der ihm zugewiesenen Liegenschaften eingeräumt werden. Andererseits wird man dem Inhaber oder dem Geschäftsführer einer Verwaltung ein umfassendes Zugangsrecht einräumen, das die Freigabe der einzutragenden Beschlüsse gestattet und den Zugriff auf alle Daten der verwalteten Liegenschaften regelt.

Verknüpfung, Zuordnung und schnelle Auffindbarkeit der Beschlüsse

Die Online-Lösung ermöglicht es im Übrigen, in Wohnungseigentumsanlagen mit einer Vielzahl an Beschlüssen und gerichtlichen Entscheidungen diese nicht nur miteinander zu verknüpfen, sondern auch durch stichwortartige Zuordnungen schnell auffindbar zu machen.

Dies gilt natürlich vor allem dann, wenn aufgrund von Beschlussanfechtungen und gerichtlichen Entscheidungen mehrere „Beschlüsse“ in direkter Ab-

hängigkeit zueinander in Beziehung stehen. Die so verknüpften Beschlüsse gewährleisten eine schnelle Orientierung für Verwalter, Eigentümer und potenzielle Kaufinteressenten.

Keine Umstellung bei Verwalterwechsel

Für die Wohnungseigentümergeinschaft interessant und vorteilhaft ist die Online-Lösung im Falle eines Verwalterwechsels. Bei einer Beschluss-Sammlung, die auf einer besonderen Software oder einem individuellen EDV-Programm basiert und nur auf einem Rechner – nämlich dem des ausgeschiedenen Verwalters läuft, ist nicht von vornherein gewährleistet, dass die Daten auf ein neues EDV-System übertragen werden können. Deshalb müsste gegebenenfalls anhand eines Papierausdrucks der Beschluss-Sammlung eine neue elektronische Erfassung erfolgen.

Bei „online“ geführten Beschluss-Sammlungen birgt ein Verwalterwechsel

keine Probleme: Die Zugänge für den alten Verwalter werden gesperrt und für den neuen Verwalter eingerichtet. Dann ist die Beschluss-Sammlung zum neuen Verwalter „umgezogen“.

Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten

Schließlich erlaubt die „online“ geführte Beschluss-Sammlung auch eine individuelle Anpassung der Anwendung an besondere Wünsche der jeweiligen WEG-Verwalter. So können die von ihnen in ihren Verwaltungsobjekten betreuten Wohnungseigentümer nach ihrem „Login“ mit einem individuellen Text begrüßt und durch zusätzliche Informationen über aktuelle Fragen aus dem Bereich der Verwaltung unterrichtet werden. Auch könnten Ausdrücke aus der Beschluss-Sammlung mit dem Firmenlogo der Hausverwaltung versehen werden. Auf diese Weise kann die Hausverwaltung den Dialog mit ihren Eigentümern optisch professionalisieren.

CHR. SCHRAMM / V. BIELEFELD

§ 24 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) (7) Es ist eine Beschluss-Sammlung zu führen. Die Beschluss-Sammlung enthält nur den Wortlaut 1. der in der Versammlung der Wohnungseigentümer verkündeten Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Versammlung, 2. der schriftlichen Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Verkündung und 3. der Urteilsformeln der gerichtlichen Entscheidungen in einem Rechtsstreit gemäß § 43 mit Angabe ihres Datums, des Gerichts und der Parteien, soweit diese Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen nach dem 1. Juli 2007 ergangen sind. Die Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen sind fortlaufend einzutragen und zu nummerieren. Sind sie angefochten oder aufgehoben worden, so ist dies anzumerken. Im Falle einer Aufhebung kann von einer Anmerkung abgesehen und die Eintragung gelöscht werden. Eine Eintragung kann auch gelöscht werden, wenn sie aus einem anderen Grund für die Wohnungseigentümer keine Bedeutung mehr hat. Die Eintragungen, Vermerke und Löschungen gemäß den Sätzen 3 bis 6 sind unverzüglich zu erledigen und mit Datum zu versehen. Einem Wohnungseigentümer oder einem Dritten, den ein Wohnungseigentümer ermächtigt hat, ist auf sein Verlangen Einsicht in die Beschluss-Sammlung zu geben. (8) Die Beschluss-Sammlung ist von dem Verwalter zu führen. Fehlt ein Verwalter, so ist der Vorsitzende der Wohnungseigentümerversammlung verpflichtet, die Beschluss-Sammlung zu führen, sofern die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit keinen anderen für diese Aufgabe bestellt haben.