

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

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. Allerdings ist zu beachten, dass Eigentümerversammlungen grundsätzlich nicht öffentlich sind, so dass Personen die nicht zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gehören, ausgeschlossen sein können. Es kommt deshalb auf den Inhalt der Teilungs-erklärung/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 Eigentumswohnanlage 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) Stimmrechtvollmacht für den Hausverwalter

Eine Bevollmächtigung des Hausverwalters ist immer möglich und sinnvoll, wenn ein Wohnungseigentümer an einer Versammlung nicht teilnehmen kann. 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.

Stimmrechtvollmacht

Ich, (Name), Eigentümer der Wohnung (genaue Angabe) in der Eigentumswohnanlage 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. 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 gemäß § 24 II WEG verpflichtet, wenn dies von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer (Quorum) schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangt wird. Als Beispiel möge die notwendige Installation von Schutzvorrichtungen wegen wiederholter Einbrüche in einer Wohneigentumsanlage 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:

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. Ein sog. Quorum, d. h. mehr als ein Viertel der Wohnungseigentümer – gerechnet nach Köpfen, nicht nach Miteigentumsanteilen – hat immer einen Anspruch, bestimmte Themen zur Beschlussfassung auf die Tagesordnung setzen zu lassen.

Anträge zur Tagesordnung

An (Verwalter)
(Adresse)

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

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

1. (...)

2. (...)

Ort/Datum

(Unterschrift(en))

Anmerkung:

6) Änderung der Kostenverteilung

Gemäß § 16 III WEG ist eine Eigentümergemeinschaft berechtigt, die Verteilung der Betriebskosten (§ 2 Betriebskostenverordnung) und der Verwaltungskosten durch einfachen Mehrheitsbeschluss für die Zukunft abzuändern. 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 Wohnungseigentümersammlung 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 III 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 § 21 V WEG die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums. Gemäß § 21 IV Nr. 2 WEG 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 Eigentümergeinschaft 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) Modernisierung

Gemäß § 22 II 1 WEG dürfen Eigentümergemeinschaften mit doppelt qualifizierter Mehrheit über Modernisierungen des Gemeinschaftseigentums, z. B. Einbau von Isolierfenstern, Anbringung einer Wärmedämmung, Beschlüsse fassen. Dieses Befugnis kann nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer ausgeschlossen werden (§ 22 II 2 WEG).

Antrag zur Tagesordnung wegen Modernisierung

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 Eigentümergemeinschaft beschließt (...) als Bestandteil des Gemeinschaftseigentums durch folgende Maßnahme zu modernisieren: (...). 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))

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.

Antrag zur Tagesordnung wegen Hausgeldrückständen

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:

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 Wohnungseigentümer-versammlung 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. 11.02.2011, 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 15 →

→ Fortsetzung von Seite 14

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.

(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.

Klage auf Einsicht in Unterlagen

An das Amtsgericht
Abt. für Wohnungseigentumssachen

Antrag auf Einsicht in Verwaltungsunterlagen
des Wohnungseigentümers (Name/Adresse)
– Antragsteller/Kläger –
gegen
den Verwalter der Anlage (Name/Adresse)
– Antragsgegner/Beklagter –

ich beantrage, Folgendes zu entscheiden:

Der Antragsgegner/Beklagte wird als Verwalter der Wohnungseigentumsgemeinschaft (Name/Adresse) verpflichtet, dem Antragsteller/Kläger 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 17 →

→ Fortsetzung von Seite 16

Begründung:

Der Antragsteller/Kläger ist Wohnungseigentümer der Sondereigentums-
einheit (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.
Der Antragsteller/Kläger hat dem Verwalter bereits angeboten, für die
Anfertigung der Kopien eine Auslagenerstattung zu leisten.

(Antragsteller/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 (§ 46 I 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 Wohnungseigentümergeinschaftsversammlung 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 Eigentümergeinschaftsversammlung für den (Datum) ein.

Die Einberufung ist jedoch unzulässig.

Weiter auf Seite 20 →

→ Fortsetzung von Seite 16

Mitglieder der Eigentümergemeinschaft, 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 Eigentümergemeinschaft 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 verfolgt werden.

Beseitigung einer baulichen Veränderung

An das Amtsgericht
Abt. für Wohnungseigentumssachen

Klage auf Beseitigung einer baulichen Veränderung
der Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsanlage
(Adresse, Namen)
– Antragsteller/Kläger –
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 Eigentümergemeinschaft 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“

Gemäß § 23 III WEG kann eine Eigentümergemeinschaft auch in einem schriftlichen Verfahren, dem so genannten Umlaufverfahren, einen Beschluss fassen. In diesem Verfahren müssen jedoch alle Eigentümer dem Beschlussthema schriftlich zustimmen. Eine Zustimmung der Mehrheit ist nicht ausreichend. Die Initiative für ein Umlaufverfahren setzt einen schriftlichen Beschlussantrag voraus. 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

Insbesondere bei Missbrauch der dem Verwalter eingeräumten Rechte und bei Unterordnung der Interessen Ihrer Gemeinschaft unter seine eigenen Interessen dürfte das Vertrauensverhältnis endgültig zerstört sein. Interessenkollisionen und die Nicht- oder Schlechterfüllung dem Verwalter übertragener Aufgaben können ebenfalls eine Abberufung rechtfertigen.

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

Ort/Datum
(Unterschrift(en))

Anmerkung: Eine Abberufung kann beispielsweise gerechtfertigt sein, wenn folgende Verfehlungen des Verwalters vorliegen:

- 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 Formularsammlung für Wohnungseigentümer

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

© 2018 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

Verlagsleiter: Cathrin Gutmann
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: Deinzer Grafik, Lüneburg

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 Verwalter 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 Chefredakteur vom „Immobilien-Berater“, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und Wirtschaftsmediator. Er ist Rechtsanwalt in der auf das gesamte Bau- und Immobilienrecht spezialisierten Kanzlei BÖRGERS Fachanwälte & Notare in Berlin und Herausgeber/Fachautor zahlreicher Publikationen zum Immobilienrecht.