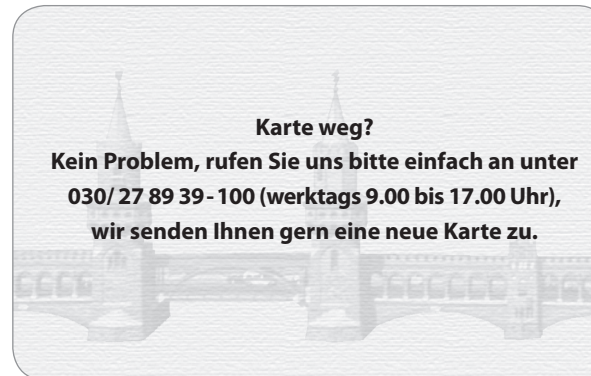


Die Autoren sind Mitglied bei **jurakontor**, einer Kooperation unabhängiger Rechtsanwälte, Fachanwälte und anwaltlicher Spezialisten. Alle Kanzleien gewährleisten durch die Konzentration auf wenige Fachgebiete eine hohe anwaltliche Qualität und arbeiten bei komplexen Fällen, die mehrere Rechtsgebiete betreffen, auf Ihren Wunsch ohne Mehrkosten kanzleiübergreifend zusammen, um für Sie das bestmögliche Ergebnis zu erzielen. Informationen zu den teilnehmenden Kanzleien, Rechtsanwälten und Fachgebieten finden Sie unter der Homepage www.jurakontor.de. Dort finden Sie weitere kostenlose Rechtstipps zu anderen Rechtsgebieten, verschiedene Formulare zum Download und Informationen zu den Rechtsanwälten. **Machen Sie sich ein Bild von uns!**

Neben der anwaltlichen Qualität stehen für uns Service und Kostentransparenz an erster Stelle.

- ✓ 24 – Stunden Notruftelefon für Eilsachen
- ✓ pauschale Erstberatungsgebühr 49,- € für Verbraucher / private Mandanten (maximal 20 Minuten)
- ✓ Monatliche Beratungspauschalen für Gewerbetreibende, Freiberufler und Behörden
- ✓ Abrechnung nach den gesetzlichen Gebühren, außegerichtlich auch nach Zeitaufwand oder mit einem vorher vereinbarten Pauschalbetrag
- ✓ Beratung zu Kosten und Finanzierung (Erstattung durch den Gegner, Rechtsschutzversicherung, Prozessfinanzierung, Prozesskostenhilfe, im Einzelfall auch Vereinbarung eines Erfolgshonorars)

Mit der **jurakontor-ServiceCard** haben Sie unsere Notrufnummer und weitere wichtige Rufnummern immer zur Hand. Zusätzlicher Vorteil: bei Vorlage der Karte während deren Laufzeit garantieren wir Ihnen als Verbraucher/Privatmandant die kostengünstige Erstberatung für 49,- € (maximal 20 Minuten) in allen von uns betreuten Rechtsgebieten. Die Erstberatung erlaubt Ihnen eine erste Einschätzung der Erfolgsaussichten, informiert Sie über das Kostenrisiko und Erstattungs- und Finanzierungsmöglichkeiten durch Ihre Rechtsschutzversicherung, die Prozesskostenhilfe oder eine Prozessfinanzierung, die wir gegebenenfalls für Sie in die Wege leiten.



Jurakontor – Kooperation von Rechtsanwälten und Fachanwälten
Rotherstraße 19, 10245 Berlin (Oberbaum City)
Verkehrsverbindung:
S U U1 Bus M10 Bahnhof Warschauer Straße

Zentrale Rufnummer der Jurakontorkanzleien: 030/27 89 39-100
(werktags 9.00 bis 17.00 Uhr)
Notrufnummer: 0174/45 22 684
Homepage: www.jurakontor.de

Ihre Rechte als Wohnungseigentümer auf der Eigentümerversammlung, bei Beschlussfassung und Beschlussanfechtung



Sie sind Wohnungseigentümer, fühlen sich als solcher durch den Verwalter oder die Miteigentümer übergangen? Häufig unterschätzen Wohnungseigentümer ihre rechtlichen Möglichkeiten und nehmen diese nicht wahr.

Auf die Eigentümerversammlung können Sie sich vorbereiten und diese maßgeblich mit gestalten. Hierzu sollten Sie unbedingt wissen, dass:

- die ordentliche Eigentümerversammlung jährlich vom Verwalter einzuberufen ist,
- der Verwalter auf Antrag von mehr als 25% der Eigentümer unter Angabe der Tagesordnung eine außerordentliche Eigentümerversammlung jederzeit einberufen muss, →

- die Einladung einschließlich der Tagesordnungspunkte den Eigentümern mindestens 2 Wochen vor der Versammlung zugehen muss,
- auf Antrag von einzelnen Wohnungseigentümern Anspruch auf Ergänzung der Tagesordnung besteht, wenn es um Belange der ordnungsgemäßen Verwaltung geht.

Setzen Sie den Verwalter rechtzeitig in Kenntnis von Ihren Wünschen, damit die Tagesordnung gleich vollständig ist.

Vertretung

Können Sie persönlich zur Eigentümerversammlung nicht erscheinen, so können Sie sich vertreten lassen.

Prüfen Sie anhand der Teilungserklärung, ob

- der Personenkreis der Vertreter beschränkt ist (Miteigentümer, Ehegatten, Verwalter?)
- die Vorlage einer Vollmacht im Original erforderlich ist
- andere Einschränkungen bestehen

Erfüllt der Vertreter die geforderten Voraussetzungen, so darf er nicht per Beschluss oder Weisungsrecht des Verwalters von der Versammlung ausgeschlossen werden und kann für den abwesenden Eigentümer das Stimmrecht ausüben.

Lassen Sie sich bereits im Vorfeld der Eigentümerversammlung anwaltlich über Ihre Rechte beraten und vorbereiten. Durch die richtige Strategie können kostspielige spätere Verfahren unter Umständen vermieden werden.

Beschlussfassung

Bei der **Beschlussfassung** hat jeder Wohnungseigentümer gemäß § 25 Abs. 2 WEG eine Stimme. Dies gilt auch dann, wenn ein Eigentümer mehrere Wohnungen hat. Mehrere Eigentümer einer Wohnung müssen jedoch einheitlich abstimmen. Prüfen Sie, ob Ihre Teilungserklärung zu diesem Thema besondere, vom Gesetz abweichende Regelungen enthält!

Nach der Versammlung gilt folgendes:

Der Verwalter hat die Pflicht die gefassten Beschlüsse unverzüglich (innerhalb von 3 Werktagen) in die **Beschlussammlung** aufzunehmen (§24 Abs.7 WEG). Jeder Eigentümer kann sich durch die Einsichtnahmen Kenntnis über den genauen Wortlaut der Beschlüsse verschaffen.

Die unrichtige Führung oder das Fehlen der Beschlussammlung stellt einen wichtigen Grund zur sofortigen Abberufung des Verwalters dar (§26 Abs. 1 S. 4 WEG)!

Jeder Eigentümer hat einen gerichtlich durchsetzbaren Anspruch auf Einsicht in die Beschlussammlung!

Anfechtung eines Beschlusses

Ein Anfechtungsprozess hat dann Erfolg, wenn ein gefasster Beschluss gegen die Prinzipien ordnungsgemäßer Verwaltung verstößt. In diesem Fall hat jeder Eigentümer einen Anspruch darauf, dass der Beschluss aufgehoben wird, auch wenn die Mehrheit der Eigentümer den Beschluss befürwortet hat. Diesen Anspruch muss er im Wege der Beschlufanfechtung geltend machen.

Die Beschlussanfechtung ist innerhalb einer Frist von einem Monat beim zuständigen Amtsgericht möglich. Maßgebend ist allein das Datum der Versammlung, nicht der Zeitpunkt der Zusendung des Protokolls oder der Erstellung der Beschlussammlung. Wird die Frist überschritten, wird der Beschluss grundsätzlich wirksam und muss umgesetzt werden, auch wenn er rechtswidrig ist.

Ob ein Beschluss gegen die ordnungsgemäße Verwaltung verstößt muss im Einzelfall geprüft werden. Die Beurteilung der Erfolgsaussicht bereitet oft Schwierigkeiten. Hier ist insbesondere wegen des hohen Kostenrisikos eines Gerichtsverfahrens anwaltlicher Rat einzuholen.

Seit der Überleitung des WEG-Verfahrens in die ZPO ist die Durchführung eines erfolgreichen Anfechtungsprozesses rechtlich schwieriger und kostspieliger geworden. Das Gericht ermittelt nunmehr nicht mehr von Amts wegen, der prozessrelevante Sachverhalt muss vorgetragen werden. Das Gericht ergänzt nicht mehr die Anträge, diese müssen richtig gestellt sein. Gemäß §91 ZPO trägt die unterliegende Partei die Kosten des Verfahrens. Dies sind im Falle des Unterliegens die eigenen Kosten, die Gerichtskosten und die Rechtsanwaltskosten der Gegenseite. Umgekehrt werden die eigenen Kosten im Falle des Obsiegens von der Gegenseite erstattet.

Beraten Sie mit Ihrem Rechtsanwalt die Erfolgsaussichten eines Anfechtungsverfahrens und lassen Sie sich über das Kostenrisiko oder auch über eine mögliche Kostenübernahme durch eine Rechtsschutzversicherung aufklären.



Autorin:
Lorraine Picaper
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Miet- und
Wohneigentumsrecht