

15 Beschluss-Sammlung

Seit der Novelle zum Wohnungseigentümergebietsgesetz ist der Verwalter einer WEG verpflichtet gemäß §24 Abs. 8 WEG eine Beschluss-Sammlung zu führen. Dort müssen alle nach dem 01. Juli 2007 der WEG zur Abstimmung gebrachten Beschlüsse verzeichnet sein, um beispielsweise Kaufinteressenten in die Lage zu versetzen, sich rasch ein umfassendes Bild über die Eigentümergemeinschaft zu verschaffen.

Bei Immoware24 gibt es **zwei** Wege, über die Beschlüsse die Aufnahme in die Beschluss-Sammlung finden:

- automatische Übernahme aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung bzw. des Umlaufbeschlusses oder
- manuelle Eingabe von Beschlüssen, deren Zustandekommen nicht mit Immoware24 ausgeführt wurden, z. B. bestandskräftige Altbeschlüsse aus den Vorjahren

Zur Einsichtnahme bzw. zum Bearbeiten der Beschluss-Sammlung wählen Sie bitte den Menüpunkt „Beschlussammlung“ im Objektmenü eines WEG-Objektes.

Nummer	Status	Beschluss	Art der Beschlussfassung	Datum der Beschlussfassung	Abstimmungsergebnis	Aktion
10	positiv	Beschluss zur Reparatur der Fassade Die WEG beschließt im Mai eine Reparatur an der Fassade ausführen zu lassen. Dazu sollen Mittel aus der Instandhaltungsrücklage verwendet werden. Das Angebot der Firma Bau und Stein GmbH über 4500,00 € soll angenommen werden.	Umlaufbeschluss TOP 1	28.02.2018	Feststellung und Verkündung Abstimmung: offen Prinzip: Wertprinzip Beschlussregel: einstimmig 1.000.000 ja / 0.000 nein / 0.000 enthalten Der Beschluss wurde angenommen. Teilnehmer (6)	[✓] [✗]
9	rechtskräftig	Aktenzeichen 125/DFGS/12/2018 Ein Eigentümer erhob Anspruch auf.....	Gerichtsbeschluss	05.02.2018		[✓] [✗]
7	-	Wahl des Verwaltungsrates Es haben sich 2 Personen zur Wahl gestellt, über die nun getrennt abgestimmt wird.	ordentliche ETV TOP 8	05.03.2018	siehe Unterpunkte	[✓] [✗]
7.1	positiv	Wahl des Herrn Hubert Neumann zum Beiratsmitglied Wahl des Herrn Hubert Neumann zum Beiratsmitglied wird bestätigt.	ordentliche ETV TOP 8.1	05.03.2018	Feststellung und Verkündung Abstimmung: offen Prinzip: Kopf-/Objektprinzip: Beschlussregel: einstimmig 6 ja / 0 nein / 0 enthalten Der Beschluss wurde angenommen.	[✓] [✗]
7.2	positiv	Wahl von Frau Rosenthal zum Beiratsmitglied Wahl von Frau Rosenthal zum Beiratsmitglied wird bestätigt	ordentliche ETV TOP 8.2	05.03.2018	Feststellung und Verkündung Abstimmung: offen Prinzip: Kopf-/Objektprinzip: Beschlussregel: einstimmig 6 ja / 0 nein / 0 enthalten Der Beschluss wurde angenommen.	[✓] [✗]
6	negativ	Beschluss zum Wechsel des Umlageschlüssels für die Müllgebühren Mit der nächsten HG-Abrechnung 2018 sollen die Müllgebühren nach Personen umgelegt werden.	ordentliche ETV TOP 7	05.03.2018	Feststellung und Verkündung Abstimmung: offen Prinzip: Wertprinzip Beschlussregel: qualifizierte Mehrheit 2/3 569.875 ja / 340.875 nein / 0.000 enthalten Der Beschluss wurde abgelehnt. Teilnehmer (5)	[✓] [✗]

Abb. 374: Beschluss-Sammlung

Wurden bereits Beschlüsse gespeichert, sind diese hier chronologisch nach der Beschlussnummer in Spalte 1 aufgelistet.

In der zweiten Spalte steht der aktuelle Status des Beschlusses:

positiv:	für einen angenommenen Beschluss
negativ:	für einen abgelehnten Beschluss
bestandskräftig:	für einen angenommenen und noch gültigen Alt-Beschluss (vor Nutzung von Immoware24)
angefochten:	für einen aktuell gerichtlich angefochtenen Beschluss
rechtskräftig:	für einen per Gerichtsentscheid gültigen Beschluss
gelöscht:	für einen per Gerichtsentscheid für nichtig erklärten Beschluss (Darstellung durchgestrichen)

- aufgehoben:** für einen durch die WEG später aufgehobenen Beschluss (Darstellung ausgegraut)
- bedeutungslos:** für einen abgelaufenen, nur temporär geltenden Beschluss (Darstellung ausgegraut)

Unter **Beschluss** finden Sie die Überschrift und den konkreten Beschlusswortlaut.

Die **Art der Beschlussfassung** gibt Auskunft, ob der Beschluss im Rahmen einer ETV (TOP), als Umlaufbeschluss oder als Gerichtsbeschluss gefasst wurde.

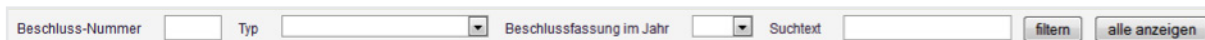
Das **Datum der Beschlussfassung** entspricht dem Tag der ETV, der Rücksendefrist eines UB oder dem Tag der Gerichtsentscheidung.

Als **Abstimmungsergebnis** werden die Art und das Prinzip der Beschlussfassung, die Beschlussregel, die der Abstimmung zugrunde lag, und das Ergebnis der Stimmenauszählung wiedergegeben.

Haben Sie sich in der Durchführung der ETV bei namentlicher Abstimmung dafür entschieden, das **namentliche Abstimmungsergebnis zu protokollieren**, erhalten Sie über einen Link **Teilnehmer** am Abstimmungsergebnis die diesbezügliche Übersicht je Beschluss. Anderenfalls wurde das namentliche Abstimmungsergebnis aus Datenschutzgründen mit Beenden der ETV gelöscht.

Um aus einer Vielzahl bereits enthaltener Einträge schnell und komfortabel auf einen bestimmten Beschluss zuzugreifen, gibt es den Filter über der Auflistung. Es können verschiedene Suchkriterien alternativ genutzt werden: Beschluss-Nummer, Beschluss-Art, Jahr des Beschlussfassung oder auch Teile aus dem Beschlusstext.

Mit alle anzeigen setzen Sie die Auswahl wieder zurück und erhalten eine vollständige Anzeige.




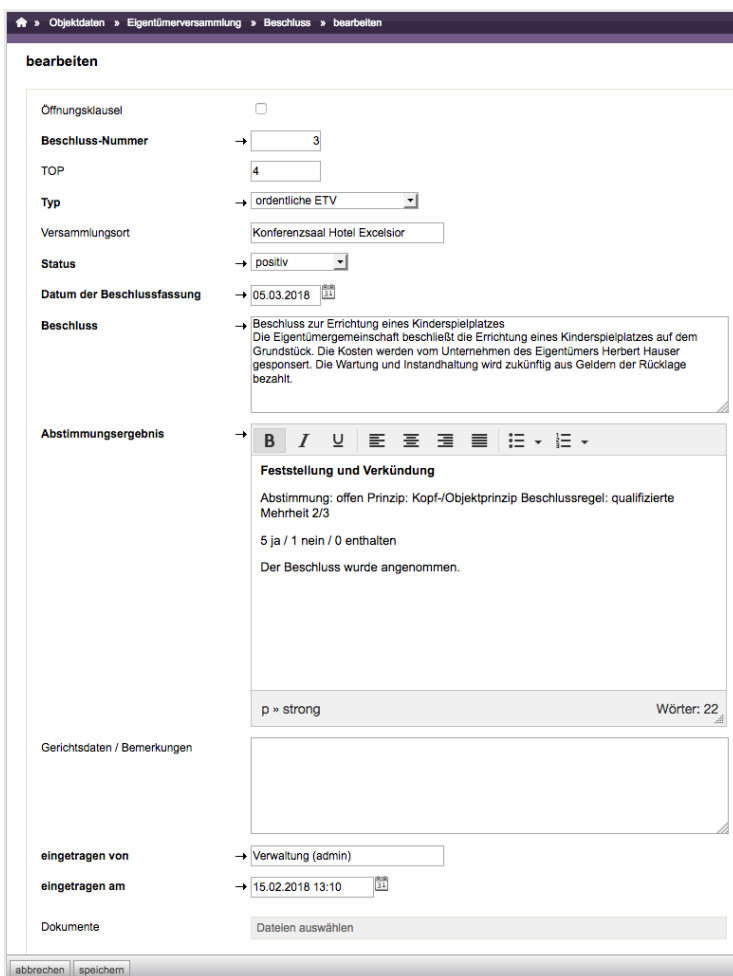
The image shows a search filter interface with the following elements:

- Input field: Beschluss-Nummer
- Dropdown menu: Typ
- Input field: Beschlussfassung im Jahr
- Dropdown menu: (unlabeled)
- Input field: Suchtext
- Button: filtern
- Button: alle anzeigen

Abb. 375: Filter der Beschluss-Sammlung

15.1 Bearbeiten von Beschlüssen

Durch Mausklick auf das Bearbeitungssymbol  in der letzten Spalte **Aktion** öffnet sich die Bearbeitungsmaske.



The screenshot shows a web-based form titled 'bearbeiten' for editing a resolution. The form includes the following fields and options:

- Öffnungsklausel:** A checkbox that is currently unchecked.
- Beschluss-Nummer:** A text input field containing the number '3'.
- TOP:** A text input field containing the number '4'.
- Typ:** A dropdown menu with 'ordentliche ETV' selected.
- Versammlungsort:** A text input field containing 'Konferenzsaal Hotel Excelsior'.
- Status:** A dropdown menu with 'positiv' selected.
- Datum der Beschlussfassung:** A date picker showing '05.03.2018'.
- Beschluss:** A rich text editor containing the text: 'Beschluss zur Errichtung eines Kinderspielplatzes. Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Errichtung eines Kinderspielplatzes auf dem Grundstück. Die Kosten werden vom Unternehmen des Eigentümers Herbert Hauser gesponsert. Die Wartung und Instandhaltung wird zukünftig aus Geldern der Rücklage bezahlt.'
- Abstimmungsergebnis:** A rich text editor with a toolbar. The content includes: 'Feststellung und Verkündung', 'Abstimmung: offen Prinzip: Kopf-/Objektprinzip Beschlussregel: qualifizierte Mehrheit 2/3', '5 ja / 1 nein / 0 enthalten', and 'Der Beschluss wurde angenommen.' Below the text is a status bar showing 'p » strong' and 'Wörter: 22'.
- Gerichtsdaten / Bemerkungen:** An empty text area.
- eingetragen von:** A text input field containing 'Verwaltung (admin)'.
- eingetragen am:** A date and time picker showing '15.02.2018 13:10'.
- Dokumente:** A button labeled 'Dateien auswählen'.

At the bottom of the form are two buttons: 'abbrechen' and 'speichern'.

Abb. 376: Beschluss bearbeiten

Die **Öffnungsklausel** ist eine Regelung in der Gemeinschaftsordnung, die es ermöglicht, in der Gemeinschaftsordnung ebenso getroffenen Vereinbarungen i.S. von § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG durch Mehrheitsbeschluss zu ändern. Basiert der Beschluss auf einer solchen Öffnungsklausel, kann das hier durch die entsprechende Markierung kenntlich gemacht werden.

Der Beschluss erscheint dann fett gedruckt in der Beschluss-Sammlung.

Eine Veränderung des Beschlussstatus wird mit Hilfe der Auswahlbox vorgenommen.



Der Statuswechsel für Beschlüsse, die aus Immoware24 übernommen sind, unterliegt folgenden Regeln:

- „negativ“ lässt sich nur ändern in „angefochten“
- „angefochten“ lässt sich nur ändern in „rechtskräftig“ oder „gelöscht“
- „bedeutungslos“, „aufgehoben“ und „gelöscht“ sind nicht mehr änderbar

Für die Einstellung „angefochten“ ist zwingend die Erfassung der gerichtlichen Daten nötig (bei welchem Gericht wurde die Klage eingereicht, Aktenzeichen etc.).

Für manuell erfasste Altbeschlüsse gelten diese Regeln nicht.

Die Einträge in der Spalte Gerichtsdaten sind manuell zu erfassen.

Zur Kontrolle und Transparenz wird am Ende der Maske ausgewiesen, welcher Mitarbeiter zu welchem Zeitpunkt den Beschlusseintrag erstellt hat.

15.2 Erfassung von Altbeschlüssen

Öffnen Sie mit Mausklick auf die Schaltfläche **Beschluss hinzufügen** die Eingabemaske. Tragen Sie die Beschlussnummer, den Status und den Beschlusstext ein.

Wählen Sie den Typ des Beschlusses aus der Auswahlbox und erfassen Sie je nach Beschlussart die dazu gehörigen Daten, wie Status, Datum der Beschlussfassung, eventuell Abstimmungsergebnis bzw. Gerichtsangaben und speichern anschließend die Dateneingabe ab.

15.3 Einsichtnahme

Für eine vollständige Dokumentation darüber, wem Einsichtnahme in die Beschluss-Sammlung gewährt wurde, steht Ihnen der Reiter „Einsichtnahme“ (oben rechts) zur Verfügung.



Datum der Einsichtnahme	Ansprechpartner	Grund der Einsichtnahme	erstellt von / erstellt am	Aktion
16.02.2012	Irma Immobilie Hansestr. 34, 44000, Hamburg	Kaufinteressent für ET 001 im EG rechts	Verwalter 16.02.2012	 

Abb. 377: Einsichtnahme in die Beschluss-Sammlung

Selbstverständlich können Sie die Beschluss-Sammlung (auch die Einsichtnahme) als PDF erstellen und im DMS archivieren. Mit jedem neuen Archivierungsvorgang wird die bisher gespeicherte Ausfertigung überschrieben.