

<h1>Frank Hartmann</h1> <p>Rechtsanwalt</p> <p>Fachanwalt für Arbeitsrecht Fachanwalt für Miet- u. Wohnungseigentumsrecht</p> <p>E-Mail: kanzlei@rae-hartmann.de</p> <p>www.fulda-fachanwalt.de</p> 		<h1>Julia Heieis</h1> <p>Rechtsanwältin</p> <p>Fachanwältin für Strafrecht Fachanwältin für Verkehrsrecht Mediatorin</p> <p>E-Mail: heieis@rae-hartmann.de</p> <p>Unsere App auf Ihrem Smartphone</p> 
	<p>Am Sand 6 36100 Petersberg Tel.: 0661 6 98 19 Fax: 0661 6 10 89</p>	

Umlaufbeschluss erspart Eigentümerversammlung

Es kommt vor, dass kurz nach einer Eigentümerversammlung festgestellt wird, dass eine Beschlussfassung vergessen wurde. Oder kurzfristig taucht eine neue Notwendigkeit zur Beschlussfassung auf.

Um eine weitere Eigentümerversammlung zu vermeiden, kann ein wirksamer Beschluss im Umlaufverfahren gefasst werden.

Zu beachten ist dabei folgendes:

- Ein Schreiben mit dem Beschlussvorschlag muss von der Hausverwaltung an alle Miteigentümer übermittelt werden
- Es muss klar sein, dass es sich um eine Beschlussfassung handelt und nicht um eine bloße Meinungsabfrage.
- Die Vorlage kann an die Eigentümer in Textform, also per email, Telefax usw übermittelt werden, bei der Antwort der Eigentümer geschieht das gleiche.
- Als Beantwortungsfrist sollte die Einladungsfrist zu einer Eigentümerversammlung, also drei Wochen, genommen werden.
- Wirksam ist der Beschluss aber nur, wenn alle Miteigentümer den Beschluss fassen, es also eine Einstimmigkeit aller Eigentümer gibt. Wenn nur einer der Eigentümer nicht antwortet, ist das Umlaufverfahren gescheitert.
- Etwas anderes gilt nur, wenn in einer vorherigen Eigentümerversammlung beschlossen wurde, eine nachfolgende Abstimmung, zB bei einer Auftragsvergabe, im Umlaufverfahren mit einer mehrheitlichen Beschlussfassung vorzunehmen. Voraussetzung ist also ein vorheriger Beschluss.

- Nach der Beschlussfassung muss der Verwalter das Zustandekommen des Beschlusses feststellen und den Beschluss verkünden, ebenfalls schriftlich.