

Der Umlaufbeschluss

Sinnvolle Alternative oder unpraktikable Scheinlösung?

Dem Umlaufbeschluss müssen zwingend alle Eigentümer zustimmen.



eder Verwalter kennt Situationen, in denen er überlegt, ob es sinnvoll ist, für ein Problem eine Eigentümerversammlung einzuberufen, oder ob sich das nicht auch schriftlich per Umlaufbeschluss regeln lässt. Häufig wird ihm dieser Vorschlag auch von den Eigentümern gemacht, die immer die einfache Lösung suchen,

ohne deren Voraussetzungen im Auge zu haben. Diese Voraussetzungen wie auch die Unterschiede zu den in der Versammlung gefassten Beschlüssen sollte der Verwalter dagegen ebenso kennen wie das Vorgehen bei der Durchführung und der erforderlichen Information der Eigentümer. Schließlich von Bedeutung wäre auch die Kenntnis der möglichen Vergütung.

Die gesetzliche Regelung

Durch Umlaufbeschluss können Eigentümer gem. § 23 Abs. 3 WEG außerhalb einer Versammlung im schriftlichen Verfahren über einen Sachverhalt abstimmen. Anders als bei einem Beschluss in der Versammlung müssen dem Umlaufbeschluss zwingend alle Eigentümer zustimmen, auch wenn innerhalb einer Versammlung zu diesem Thema ein Mehrheitsbeschluss ausreichend gewesen wäre. Diese Voraussetzung dient dem Schutz der Minderheit der Wohnungseigentümer, die außerhalb der Versammlung nicht durch Teilnahme an der Aussprache und Beratung auf den Willensbildungsprozess Einfluss nehmen können.

Auf diese gesetzlich geforderte Allstimmigkeit kann rechtswirksam auch nicht verzichtet werden. Ein Beschluss, bei dem es an der Allstimmigkeit fehlt, ist nichtig. (LG München I, Urteil v. 18.7.2013, 36 S 20429/12 WEG). Die schriftliche Zustimmung aller Wohnungseigentümer

durch eigenhändige Unterschrift muss sich dabei sowohl auf das Verfahren als auch auf den Beschlussantrag beziehen. Eine telegrafische Erklärung oder eine Zustimmung per Fax, SMS oder E-Mail reicht nicht aus. Eine Zustimmung durch einen Vertreter ohne Vorlage einer Vollmacht kann zurückgewiesen werden und ist deshalb unzureichend.

Verweigert ein Wohnungseigentümer die Zustimmung zum Beschluss im schriftlichen Verfahren nach § 23 Abs. 3 WEG, ist das schriftliche Verfahren gescheitert. Zum gleichen Ergebnis führt es, wenn ein Eigentümer seine bereits gegebene Zustimmungserklärung vor dem Zugang widerruft. Auch eine bedingte Zustimmung oder ein Schweigen des Eigentümers steht dem Zustandekommen des Beschlusses entgegen. Einen Anspruch auf Abgabe einer Stimme im schriftlichen Verfahren haben die Wohnungseigentümer untereinander nicht. (LG München I, Urteil v. 20.4.2015, 1 S 12462/14 WEG). Jedenfalls muss jedem Eigentümer verständlich sein, dass eine Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren erforderlich ist, unabhängig davon ob dies aus wirtschaftlichen oder technischen Gründen oder zur Erhaltung des Bestands geschieht. Eine wirksame Beschlussfassung setzt jedenfalls eine klare Aufforderung zur verbindlichen schriftlichen Abstimmung über einen Sachverhalt voraus. Eine bloße Bitte zu einer „Meinungsabgabe“ ist jedenfalls nicht hinreichend deutlich und ausreichend (OLG Celle, Beschluss v. 8.6.2006, 4 W 82/06). Schließlich wird ein schriftlicher Eigentümerbeschluss nur bei schriftlicher Zustimmung aller Eigentümer existent, auch wenn der Beschluss als gefasst verkündet wurde (AG Hamburg-Wandsbek, Urteil v. 15.12.2015, 750 C 22/15).

Das Vorgehen des Verwalters

Kommt für den Verwalter im konkreten Fall ein Umlaufbeschluss in Betracht, sollte er die Eigentümer schriftlich über den entsprechenden Tagesordnungspunkt informieren. Hierbei ist es sinnvoll und wichtig, für die Rückantwort eine Frist zu setzen und zugleich darauf hinzuweisen, dass alle Eigentümer schriftlich zustimmen müssen, durch eigenhändige Unterzeichnung des Beschlussantrages. Hierfür sollte

DER AUTOR



KLAUS EICHHORN

Der Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ist in Essen tätig.
www.ra-klaus-eichhorn.de

der Verwalter unter dem vorformulierten Beschlussantrag jeweils Unterschriftenzeilen mit den Namen der Eigentümer vorbereiten, damit sie wissen, wo sie zu unterschreiben haben.

BEISPIELE AUS DER PRAXIS

In diesen Fällen erscheint ein Umlaufbeschluss sinnvoll:

- **Anbringen eines Fenstergitters:** Nach einem Einbruchversuch möchte ein Eigentümer ein Gitter an einem schlecht einsehbares Fenster anbringen lassen.
- **Änderung der Hausordnung:** Eine Hausordnung wurde in der letzten Eigentümerversammlung vorgelegt und besprochen. Es gab verschiedene Änderungswünsche der Hauseigentümer. Nicht erst im nächsten Jahr, sondern nach Vorlage der geänderten Hausordnung möchten die Hauseigentümer diese beschließen.
- **Abstimmung versäumt:** Bei der letzten Versammlung wurde über die Anhebung der Instandhaltungsrücklage gesprochen. Die Höhe wurde von allen Eigentümern akzeptiert, aber der Verwalter hatte vergessen, darüber abstimmen zu lassen.
- **Beschaffung wichtiger Unterlagen:** Beschaffung zusätzlicher Unterlagen, die z. B. bei den Vorarbeiten zu Instandsetzungs- oder Instandhaltungsarbeiten benötigt werden.
- **Beschluss über Sonderumlage:** Sonderumlage wegen allgemeiner Liquiditätsengpässe der Eigentümergemeinschaft

Das Risiko des Verfahrens

Stimmt im Umlaufbeschluss auch nur ein Eigentümer dagegen, enthält sich oder schweigt, war die Arbeit des Verwalters gänzlich umsonst und eine Versammlung muss einberufen werden. Der Zeit- und Geldaufwand kann sich damit für den Verwalter verdoppeln.

Erfahrung und Einschätzung zählen

Absichern können sich Verwalter nur durch ihre Erfahrung und die Einschätzung, ob die Gemeinschaft dem benötigten Beschluss zustimmt und welcher Eigentü-

mer eventuell dagegen sein könnte. Mit eventuellen Beschlussgegnern sollte man zuvor ein persönliches Gespräch führen. Es kommt also sehr auf die jeweilige Eigentümergemeinschaft an. In einer reinen Ferienwohnanlage kann ein Umlaufbeschluss sinnvoller sein, als alle Eigentümer von ihren verschiedenen Wohnorten zu einer Versammlung einzuladen, die dann unter Umständen nicht beschlussfähig ist. Außer der Art der Anlage kann auch die Zahl der Eigentümer eine Rolle spielen. Je kleiner und harmonischer die Gemeinschaft ist, desto eher kommt ein Umlaufbeschluss zustande. In großen Gemeinschaften werden erfahrungsgemäß einige Eigentümer nicht oder nicht zustimmend antworten. Schließlich kommt es auf die Themen und die Personen an. Ein Thema, das zu Diskussionen führt oder weiterer Informationen bedarf, wird niemals im schriftlichen Verfahren beschlossen werden können. Auch wird eine zerstrittene Gemeinschaft nicht im schriftlichen Verfahren einheitlich abstimmen.

PRAXISTIPP

- **Schlagen Sie nur einfache und überschaubare Beschlussgegenstände ohne Diskussions- oder Aufklärungsbedarf vor.**
- **Machen Sie ausdrücklich klar, dass nicht nur eine unverbindliche Meinung, sondern eine verbindliche Abstimmung zu einem Beschlussantrag gefragt ist.**
- **Halten Sie die erforderliche Schriftform mit eigenhändiger Originalunterschrift ein.**
- **Teilen Sie allen Wohnungseigentümern nach Ablauf der gesetzten Frist das Ergebnis der Abstimmung mit.**
- **Verkünden Sie den Beschluss nur dann, wenn tatsächlich und nachweisbar von allen Wohnungseigentümern eine schriftliche Zustimmung hierzu vorliegt.**

Die Vergütung

Ob die Durchführung eines Umlaufbeschlusses mit der Grundvergütung abgedeckt ist oder hierfür eine Sondervergütung beansprucht werden kann, hängt von den wirksamen Vereinbarungen im Verwaltervertrag ab. Argumente lassen sich für beide Sichtweisen finden. Eine eindeutige Regelung hierzu gibt es nicht.

Je kleiner und harmonischer die Gemeinschaft ist, desto eher kommt ein Umlaufbeschluss zustande.

Nur einfache Beschlussgegenstände ohne Diskussionsbedarf eignen sich für das schriftliche Verfahren.