

Gemeinschaftlich entscheiden

Worauf es bei Beschlussfassungen in Eigentümergemeinschaften ankommt

Nach § 23 Abs. 1 S. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) erfolgt die Willensbildung der Wohnungseigentümergemeinschaft durch Beschluss der Eigentümer in der Eigentümerversammlung als zuständigem Organ des rechtsfähigen Verbandes. Ein solcher Beschluss kommt durch Stimmabgabe der Eigentümer, somit mehrerer gleichgerichteter und zusammengefasster Willensklärungen zustande. Voraussetzung ist, dass den Wohnungseigentümern per Gesetz oder per Vereinbarung eine Beschlusskompetenz zugewiesen wurde, konkrete untergeordnete Verwaltungsangelegenheiten auf diese Weise zu regeln. Im Gegensatz dazu ist für grundlegende Fragen eine (vertragliche) Vereinbarung der Wohnungseigentümer nach § 10 WEG erforderlich. Da die beiden Regelungsarten sich nicht nur formal, sondern auch inhaltlich unterscheiden, können sich Wohnungseigentümer nicht einfach aussuchen, welches Instrument sie zur Regelung einer Frage nutzen. Zudem stehen die beiden Regelungsformen auch nicht in einem Rangverhältnis zueinander, sondern sind schlicht für unterschiedliche Fragen zu nutzen.

Worüber wird beschlossen?

Über die Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung und Benutzung des Gemeinschaftseigentums entscheiden die Wohnungseigentümer per Beschluss (§ 19 Abs. 1 WEG). Als Verwaltungsmaßnahmen gelten alle Regelungen oder Handlungen, die tatsächlich oder rechtlich den bestehenden Zustand des Gemeinschaftseigentums ändern sollen oder eine Geschäftsführung oder Vertretung bezüglich des Gemeinschaftseigentums gegenüber Dritten darstellen. Anders als bei einer vertraglichen Regelung bindet ein Beschluss der Eigentümerversammlung auch die überstimmten oder nicht zur Versammlung erschienenen Eigentümer.

| Vereinbarung | Beschluss |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Abweichung vom Gesetz ■ Bedeutung über den Einzelfall hinaus ■ Geltung generell und auf Dauer ■ grundlegende wesentliche Fragen | <ul style="list-style-type: none"> ■ Beschlusskompetenz per Gesetz/ Vereinbarung ■ Regelung des konkreten Einzelfalls ■ laufende Verwaltung |
| <p>Beispiele:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Nutzungszweck des Wohnungseigentums ■ Konkurrenzschutz des Teileigentums ■ Gebrauchsregelungen | <p>Beispiele:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Veräußerungszustimmung § 12 WEG ■ Entziehung des Wohnungseigentums § 17 WEG ■ Bestellung/Abberufung des Verwalters § 26 WEG |

Voraussetzung für das Entstehen eines Beschlusses ist die Einhaltung der in den §§ 23 bis 25 WEG geregelten Formalien:

- geeigneter Ort und geeignete Zeit zur Beschlussfassung
- Ladung der Teilnahme- und Stimmberechtigten
- ein hinreichend bestimmter Beschlussantrag
- eine Abstimmung über den Beschlussantrag
- ausreichende Beschlussmehrheit
- Feststellung und Verkündung des Abstimmungsergebnisses
- keine Nichtigkeit oder Anfechtung innerhalb eines Monats, § 23 Abs. 4 WEG

Erforderliche Mehrheiten

Für die meisten Beschlussgegenstände sieht das WEG in § 25 Abs. 1 eine einfache Mehrheit von mehr als 50 Prozent der anwesenden und vertretenen Stimmen vor. Da Stimmenthaltungen als nicht abgegebene Stimmen gelten, reicht es aus, zu prüfen, ob mehr Ja- als Nein-Stimmen abgegeben wurden. Nach § 25 Abs. 2 S. 1 WEG bestimmt sich die Mehrheit der Stimmen nach Köpfen, wenn nichts anderes vereinbart wurde. Andere qualifizierte Mehrheiten ergeben sich aus dem Gesetz oder im Einzelfall aus einer Vereinbarung.

Praxisbeispiel

Nutzen und Kosten einer baulichen Veränderung nach § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG: (2) Vorbehaltlich des Absatzes 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Abs. 1 S. 2) zu tragen,

1. die mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurden, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, oder
2. deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.

Das schriftliche Umlaufverfahren

Eine qualifizierte Mehrheit wird auch für einen Beschluss im schriftlichen Verfahren benötigt. So kann nach § 23 Abs. 3 S. 1 WEG eine Angelegenheit auch im schriftlichen Umlaufverfahren beschlossen werden, wenn sich alle Wohnungseigentümer hieran beteiligen und sowohl dem Verfahren der Beschlussfassung als auch dem Inhalt des Beschlusses zustimmen. Diese Voraussetzung ist nicht verzichtbar und 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. Anders als vor der WEG-Reform reicht hierfür eine Erklärung in Textform, also z. B. per Fax oder E-Mail aus. Schließlich kann in der Versammlung auch eine Angelegenheit grundlegend beschlossen und eine Konkretisierung einer bestimmten Einzelfrage durch schriftlichen Mehrheitsbeschluss vorbehalten werden. Auch im schriftlichen Verfahren muss das Beschlussergebnis festgestellt und verkündet werden.

Praxisbeispiel

Beschluss gemäß § 23 Abs. 3 S. 2 WEG, Versammlungsbeschluss: Die Wohnungseigentümer beschließen, dass die Heizungsanlage erneuert wird. Da zum Zeitpunkt der Versammlung nur zwei Vergleichsangebote der Firmen X und Y vorliegen, Firma Z aber ein drittes Angebot in Aussicht gestellt hat, beschließen die Eigentümer zugleich, dass die Erteilung des konkreten Auftrags nach Eingang des Angebots der Firma Z im schriftlichen Verfahren durch Mehrheitsbeschluss gemäß § 23 Abs. 3 S. 2 WEG erfolgen kann.

DER AUTOR



Klaus Eichhorn

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Kanzlei Nowack & Kollegen, Essen
www.anwaltskanzlei-nowack.de