

Beschluss

Überblick

Gemäß **§ 21 Abs. 3 WEG** können die Wohnungseigentümer eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsgemäße Verwaltung mit Stimmenmehrheit beschließen, soweit sie nicht durch Vereinbarung, z. B. in der Gemeinschaftsordnung (s. Gemeinschaftsordnung), bereits geregelt ist. In **§ 21 Abs. 5 WEG** zählt der Gesetzgeber beispielhaft Angelegenheiten auf, welche zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung gehören.

1 Ordnungsgemäße Verwaltung

Praxis-Beispiel

Angelegenheiten ordnungsgemäßer Verwaltung gem. **§ 21 Abs. 5** :

Ordnungsgemäße Verwaltung

- die Aufstellung einer Hausordnung;
- die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums;
- der Abschluss einer Feuerversicherung für das gemeinschaftliche Eigentum und einer Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung;
- die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung;
- die Aufstellung eines Wirtschaftsplans;
- die Duldung aller Maßnahmen, die zur Herstellung einer Fernsprechteilnehmereinrichtung, einer Rundfunkempfangsanlage oder eines Energieversorgungsanschlusses zugunsten eines Wohnungseigentümers erforderlich sind.

(Die Aufzählung ist nicht abschließend.)

2 Zustandekommen eines Beschlusses

Grundsätzlich kommen Beschlüsse i. S. d. **§ 21 WEG** durch eine Beschlussfassung in der **Eigentümerversammlung** zustande (**§ 23 Abs. 1 WEG**). Ohne Versammlung ist ein Beschluss gemäß **§ 23 Abs. 3 WEG** nur gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erklären (s. "Umlaufbeschluss").

2.1 Der Versammlungsbeschluss

2.1.1 Zulässigkeitsvoraussetzungen

Zur Gültigkeit eines Beschlusses ist es gemäß **§ 23 Abs. 2 WEG** erforderlich, dass der Gegenstand in der Einladung zur Eigentümerversammlung bezeichnet wird (s. "Wohnungseigentümerversammlung").

Weitere Voraussetzung ist die Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung. Gemäß **§ 25 Abs. 3 WEG** ist die Versammlung nur beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten. Abweichende Regelungen in der **Gemeinschaftsordnung** sind allerdings zu beachten.

Zur Durchführung des Abstimmungsverfahrens s. "**Abstimmung in Versammlung**".

2.1.2 Einfacher Mehrheitsbeschluss

Ein einfacher Mehrheitsbeschluss liegt vor, wenn die Mehrheit der abgegebenen Stimmen für den Beschlussantrag gestimmt hat.

Praxis-Beispiel

Beschlussannahme mit einfacher Mehrheit

Beschlussannahme mit einfacher Mehrheit

Für den Beschlussantrag wurden 10 Stimmen abgegeben. 6 Stimmen haben für den Beschlussantrag gestimmt, während 4 Stimmen den Beschlussantrag abgelehnt haben. Dieser Beschluss ist mit einfacher Mehrheit zustande gekommen.

2.1.3 Qualifizierter Mehrheitsbeschluss

Viele **Gemeinschaftsordnungen** sehen vor, dass bestimmte Angelegenheiten nur durch einen qualifizierten Mehrheitsbeschluss geregelt werden können. In der entsprechenden Klausel wird vorgeschrieben, wie viele Stimmen für den Beschlussantrag abgegeben werden müssen, damit der Beschluss zustande kommt. Entsprechende Regelungen können unterschiedlicher Art sein.

Praxis-Beispiel

Acht von zwölf dafür

Die Eigentümergemeinschaft X hat 12 Eigentümer mit je einer Stimme. Eigentümer A beantragt die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels. Die Gemeinschaftsordnung sieht insoweit folgende Regelung vor:

"Der Kostenverteilungsschlüssel kann durch Mehrheitsbeschluss geändert werden, soweit sich 75 % der abgegebenen Stimmen für die Änderung aussprechen." In der Versammlung sind 10 Stimmen vertreten.

Der qualifizierte Mehrheitsbeschluss kommt zustande, wenn mindestens 8 Stimmen für den Beschlussantrag abgegeben werden. Würden nur 7 Eigentümer für den Beschlussantrag stimmen, wäre die qualifizierte Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen nicht erreicht.

Zu einem anderen Ergebnis käme man dann, wenn die Klausel in der Gemeinschaftsordnung wie folgt lautet:

"Eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels durch Mehrheitsbeschluss ist zulässig, soweit sich mindestens 75 % aller Stimmen für den Beschlussantrag aussprechen."

Da die Klausel eine Mehrheit von 75 % aller existierenden Stimmen verlangt, müssten sich für den oben genannten Beschlussantrag mindestens 9 Stimmen (= 75 % von 12 Stimmen) aussprechen, damit die qualifizierte Mehrheit erreicht wird.

Qualifizierte Mehrheit

Steht in einer Eigentümerversammlung die Abstimmung über einen Beschlussantrag an, für welchen eine qualifizierte Mehrheit erforderlich ist, empfiehlt es sich dringend, die entsprechende Klausel in der Gemeinschaftsordnung vor der Versammlung genau zu studieren und die darin genannten Voraussetzungen zusammenzustellen. Der Versammlungsleiter sollte in der Versammlung vor der Abstimmung den Anwesenden erläutern, welche qualifizierte Mehrheit für das Zustandekommen des Beschlusses erforderlich ist.

2.1.4 Allstimmiger Beschluss

Von einem **allstimmigen Beschluss** spricht man, wenn alle Miteigentümer für einen bestimmten Beschlussantrag stimmen. Voraussetzung für das Zustandekommen eines solchen Beschlusses in der Eigentümerversammlung ist, dass alle Miteigentümer vertreten sind.

Schwierig ist die Abgrenzung des allstimmigen Beschlusses von der **Vereinbarung**. Sie ist jedoch bedeutsam, da der Beschluss ohne Eintragung in das Grundbuch gegenüber den **Sonderrechtsnachfolgern** bindend ist. Eine Vereinbarung ist für den Sonderrechtsnachfolger nur bindend, wenn sie im Grundbuch eingetragen wird (§ 10 Abs. 2 WEG und § 10 Abs. 3 WEG).

Für die Abgrenzung ist der Wille der Eigentümer, ob sie also einen Beschluss fassen oder eine Vereinbarung treffen wollten, maßgeblich und auch, ob die Regelung einer Beschlussfassung zugänglich ist (vgl. Bärmann-Pick § 10 Rz. 57).

2.1.5 Einstimmiger Beschluss

Ein einstimmiger Beschluss liegt immer dann vor, wenn alle in der Versammlung vertretenen Stimmen sich für den Beschlussantrag aussprechen. Unerheblich in diesem Zusammenhang ist also, ob alle Eigentümer in der Versammlung vertreten sind. Ist dies nicht der Fall, werden jedoch alle vertretenen Stimmen für den Beschlussantrag abgegeben, so handelt es sich ebenso um einen einstimmigen Beschluss, wie in dem gleichen Fall, in dem aber alle Eigentümer in der Versammlung anwesend sind.

2.1.6 Nichtbeschluss

Von einem **Nichtbeschluss** (s. Nichtbeschluss) oder **Negativbeschluss** (s. Negativbeschluss) spricht man an sich dann, wenn die Mehrheit den Beschlussantrag abgelehnt hat, ein Beschluss also nicht zustande gekommen ist.

Achtung

Beschlussqualität eines negativen Abstimmungsergebnisses

Nach nunmehriger Rechtsprechung des BGH kann auch einem negativen Abstimmungsergebnis Beschlussqualität zukommen (BGH, Beschluss v. 23.8.2001, V ZB 10/01, ZWE 2001, 530). Der BGH spricht in diesem Fall von einem anfechtbaren Negativbeschluss. Die überstimmte Minderheit kann im Rahmen des Beschlussanfechtungsverfahrens geltend machen, sie habe aus dem Gesichtspunkt ordnungsgemäßer Verwaltung Anspruch auf die Zustimmung der übrigen Miteigentümer zu der begehrten Regelung. Wird der Negativbeschluss mangels Anfechtung bestandskräftig, so führt eine nochmalige Abstimmung über denselben Beschlussantrag zu einem Zweitbeschluss (s. Zweitbeschluss).

2.2 Umlaufbeschluss

Ohne Versammlung ist ein Beschluss nur gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erklären (§ 23 Abs. 3 WEG). Nach herrschender Meinung ist diese Regelung unabdingbar, d. h. sie kann nicht durch eine andere Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung abgeändert werden (Bärmann-Merle § 23 Rz. 99).

Der Beschluss (s. **Umlaufbeschluss**) kommt zustande, wenn die letzte Zustimmung zu dem schriftlichen Beschlussantrag beim Verwalter eingegangen ist (OLG Hamburg MDR 1971, 1012; BayObLG 1971, 313). Nach anderer Ansicht soll der Beschluss erst zustande gekommen sein, wenn der Verwalter ihn verkündet (Bärmann-Merle § 23 Rz. 93). In jedem Fall ist wohl davon auszugehen, dass die Beschlussanfechtungsfrist erst beginnt, wenn der Beschluss durch den Verwalter bekannt gegeben worden ist.

3 Wirksamkeit des Beschlusses

Ein Beschluss i. S. d. § 23 WEG wird nach der Entscheidung des BGH, Beschluss v. 23.8.2001, V ZB 10/01 (ZWE, 2001, 530) erst mit Verkündung des Beschlussergebnisses durch den Versammlungsleiter wirksam. Im Fall des Umlaufbeschlusses wird die Verkündung ersetzt durch eine entsprechende Mitteilung des Verwalters an die Eigentümer. Die Mitteilung kann in Form eines Rundschreibens oder eines Aushangs erfolgen.

Der Beschluss bindet die Eigentümer untereinander, gilt aber nicht gegenüber außen stehenden Dritten. Die Genehmigung einer Jahresabrechnung kann gegenüber einem Eigentümer, der nach Ablauf des Abrechnungsjahres, aber vor der Eigentümerversammlung aus der Gemeinschaft ausgeschieden ist, also keine Rechtswirkungen entfalten.

Ein Beschluss i. S. d. § 23 WEG wirkt gegenüber Sonderrechtsnachfolgern ohne Eintragung in das Grundbuch (§ 10 Abs. 3 WEG).

4 Anfechtbarkeit und Nichtigkeit eines Beschlusses

4.1 Anfechtbarkeit des Beschlusses

Gemäß § 23 Abs. 4 WEG ist ein Beschluss nur ungültig, wenn er gerichtlich für ungültig erklärt wurde. Notwendig ist also die gerichtliche Anfechtung des Beschlusses innerhalb der Frist von einem Monat (§ 23 Abs. 4 S. 2 WEG). Ein einfacher Widerspruch gegenüber der Verwaltung ist nicht geeignet, die vorgenannte Beschlussanfechtungsfrist zu unterbrechen (s. "Anfechtung von Beschlüssen").

Achtung

Rechtswidriger Beschluss mit Fristablauf bestandskräftig

Wird ein Beschluss, der fehlerhaft zustande gekommen ist oder gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung verstößt und deshalb rechtswidrig ist, nicht fristgerecht angefochten, so wird er trotz dieser Fehler mit Ablauf der Monatsfrist unanfechtbar. Ein solcher Beschluss wird **bestandskräftig**.

4.2 Nichtigkeit des Beschlusses

Ein nichtiger Beschluss ist von Anfang an ungültig. Folgende Fallgestaltungen sind zu beachten:

Nichtig ist ein Beschluss, dessen Regelung nicht in die Beschlusszuständigkeit der Gemeinschaft fällt. Die Eigentümergemeinschaft ist nach der Entscheidung des BGH, Beschluss v. 20.9.2000, V ZB 58/99, NZM 2000, 1184, nur dann berechtigt, durch Beschluss eine vom Gesetz oder der **Teilungserklärung** auf Dauer abweichende Regelung zu schaffen, wenn das Gesetz oder die Teilungserklärung eine solche Beschlussfassung erlaubt. Dies ist z. B. bei den o. g. Angelegenheiten ordnungsgemäßer Verwaltung gemäß **§ 21 Abs. 5 WEG** der Fall. Sieht das Gesetz oder die Teilungserklärung jedoch nicht die Möglichkeit vor, dass eine Regelung durch Beschluss der Gemeinschaft geändert werden kann, so ist ein entsprechender Beschluss mangels Beschlusskompetenz der Gemeinschaft nichtig.

Praxis-Beispiel

Beispiele mangelnder Beschlusskompetenz

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels

- Die Teilungserklärung sieht keinen Kostenverteilungsschlüssel vor. Die Kosten sind daher gemäß **§ 16 WEG Abs. 2** nach Miteigentumsanteilen umzulegen. Da das WEG nicht vorsieht, dass der gesetzliche Kostenverteilungsschlüssel durch Beschluss geändert werden kann, ist ein entsprechender Beschluss nichtig.
- Nach der Teilungserklärung sind die Kosten nach der Wohnfläche umzulegen. Die Teilungserklärung enthält keine Öffnungsklausel. Sie kann daher nur durch eine Vereinbarung geändert werden. Ein Beschluss, der den Kostenverteilungsschlüssel der Teilungserklärung abändert, ist daher nichtig.

Praxis-Beispiel

Beispiel zur Abgrenzung des nichtigen Beschlusses zum nur anfechtbaren Beschluss

Abgrenzung des nichtigen Beschlusses

- Die Jahresabrechnung für das Jahr 2000 enthält von der Teilungserklärung abweichende Kostenverteilungsschlüssel. Der Beschluss zur Genehmigung der Jahresabrechnung ist rechtswidrig, weil er gegen die Teilungserklärung verstößt. Er ist anfechtbar, jedoch nicht nichtig. Die diesbezügliche Beschlusskompetenz der Gemeinschaft ergibt sich nämlich aus **§ 28 Abs. 5 WEG**.
- Nichtig ist ein Beschluss, welcher gegen zwingendes unabdingbares Recht verstößt, und zwar unabhängig davon, ob er eine auf Dauer angelegte Regelung oder eine Einzelfallregelung enthält. Zu den unabdingbaren Vorschriften gehört auch der sich aus **§ 242 BGB** ergebende Grundsatz von Treu und Glauben. Sittenwidrige Beschlüsse sind deshalb ebenfalls nichtig.

Achtung

Keine Fristwahrung

Der Antrag an das Gericht festzustellen, dass der betreffende Beschluss nichtig ist, ist jederzeit zulässig. Eine Frist ist in diesem Zusammenhang nicht zu wahren.

5 Der Zweitbeschluss

Wohnungseigentümern steht es grundsätzlich frei, einen einmal gefassten Beschluss neu zu beschließen bzw. den ursprünglichen Beschluss zu ändern oder zu ergänzen.

5.1 Inhaltsgleicher Zweitbeschluss

Ist der Erstbeschluss fehlerhaft zustande gekommen, z. B. weil er auf der Tagesordnung in der Einladung nicht hinreichend berücksichtigt war, so kann es sinnvoll sein, den Beschluss gleichen Inhalts auf der nächsten Eigentümerversammlung noch einmal zu fassen, sodass der Beschluss nunmehr rechtsfehlerfrei zustande kommen kann. Wird der inhaltsgleiche Zweitbeschluss sodann bestandskräftig, weil keine fristgerechte Anfechtung erfolgt, so ersetzt der Zweitbeschluss den Erstbeschluss. Das diesbezügliche Anfechtungsverfahren erledigt sich in der Hauptsache.

5.2 Der ergänzende bzw. abändernde Zweitbeschluss

Ferner ist es zulässig, den Erstbeschluss durch einen weiteren Beschluss abzuändern oder zu ergänzen.

Hinweis

Jeder Eigentümer kann Schutzwürdigkeit verlangen

Nach Ansicht des BGH soll allerdings jeder Wohnungseigentümer gemäß **§ 21 Abs. 3 WEG** und **§ 21 Abs. 4 WEG** verlangen können, dass der Zweitbeschluss schutzwürdige Belange aus Inhalt und Wirkung des Erstbeschlusses zu seinen Gunsten berücksichtigt (BGHZ, S. 113, 197, 200).

Wurde einem Miteigentümer also eine bauliche Veränderung durch Mehrheitsbeschluss genehmigt und ist dieser Beschluss bestandskräftig, so wäre ein Zweitbeschluss, mit dem diesem Eigentümer nunmehr plötzlich Auflagen für die Durchführung seiner baulichen Veränderung gemacht werden, rechtsfehlerhaft, wenn für die Auflagen kein sachlicher Grund vorliegt und sie die Interessen des begünstigten Eigentümers beeinträchtigen.

6 Abgrenzung zur Vereinbarung

Eine **Vereinbarung** i. S. d. **§ 10 WEG** kommt durch Zustimmung aller Miteigentümer zustande. Sie kann sowohl mündlich als auch schriftlich außerhalb einer Eigentümerversammlung abgeschlossen werden. Im Unterschied zum Beschluss i. S. d. **§ 23 WEG** wirkt sie jedoch nur unter den Eigentümern, welche ihr zugestimmt haben. Gegenüber Rechtsnachfolgern kann sie nur dann Rechtswirkungen entfalten, wenn sie in das Grundbuch eingetragen wird (**§ 10 Abs. 2 WEG**).

Das BayObLG (Beschluss v. 14.11.2002, 2Z BR 107/02) hat entschieden, dass es sich um eine Vereinbarung und nicht um einen Eigentümerbeschluss handelt, wenn bei einem "zwanglosen Zusammentreffen" aller Wohnungseigentümer, zu dem keine Einberufung vorliegt und über dessen Ablauf keine Niederschrift erteilt wurde, schriftlich niedergelegt wurde, dass beispielsweise auf einem Pkw-Stellplatz ein Carport errichtet werden darf. Des Gleichen handelt es sich auch dann um eine Vereinbarung, wenn auf einer Eigentümerversammlung sämtliche im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer einstimmig für einen Gegenstand stimmen, der zwar als "Beschluss" bezeichnet ist, gleichfalls jedoch die dauerhafte Änderung eines bestimmten Rechtszustands zum Inhalt hat und sich die Eigentümer dessen auch bewusst sind.