

Anfechtung von Beschlüssen

Überblick

Die Auswirkungen rechtswidriger Beschlüsse können nur durch deren fristgerechte Anfechtung (innerhalb eines Monats) vor Gericht verhindert werden. Denn auch fehlerhafte/rechtswidrige Beschlüsse sind für den Verwalter, die Wohnungseigentümer und deren Rechtsnachfolger verbindlich, soweit sie nicht durch das Wohnungseigentumsgericht auf Antrag eines Wohnungseigentümers oder des Verwalters rechtskräftig für ungültig erklärt werden (§ 23 Abs. 4, § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG). Der Rechtssicherheit wird gegenüber der Rechtmäßigkeit der Vorrang eingeräumt.

1 Checkliste: Was Sie bei der Anfechtung von Beschlüssen beachten müssen.

Anfechtung von Beschlüssen

Was kann angefochten werden?	Alle Beschlüsse, im Zweifel auch nichtige	1
Anfechtungsfrist	1 Monat ab Beschlussfassung (Ausschlussfrist)	2
Wer darf anfechten?	Wohnungseigentümer und Verwalter	3
Wo und wie wird angefochten?	Ausschließlich beim Gericht	4
Welche Wirkung hat die Anfechtung?	Der Beschluss bleibt schwebend wirksam	5

2 Welche Beschlüsse können angefochten werden?

Gegenstand des Beschlussanfechtungsverfahrens sind sowohl Versammlungsbeschlüsse als auch schriftliche **Umlaufbeschlüsse**.

Das Wohnungseigentumsgericht prüft den angefochtenen **Beschluss** auf die vom Antragsteller angeführten Beanstandungen und von Amts wegen zu beachtenden Mängel sowohl formeller (z.B. Einberufungsmängel, Beschlussunfähigkeit) als auch inhaltlicher Art (z.B. fehlerhafte Kostenverteilung in der Jahresabrechnung).

Sog. "**Nichtbeschlüsse**" unterliegen nicht der Anfechtung, auch Beschlüsse zur Geschäftsordnung können nicht selbstständig angefochten werden (BayObLG, Beschluss v. 10.4.1997, 2Z BR 125/96, ZMR 1997 S. 478).

Einem sog. "Negativbeschluss", d.h. einer formal einwandfrei zustande gekommenen Ablehnung eines Beschlussantrags durch die Wohnungseigentümer, kommt Beschlussqualität zu (BGH, Beschluss v. 23.8.2001, V ZB 10/01); denn nicht anders als ein positiver Beschluss komme auch ein negatives Abstimmungsergebnis in Verwirklichung der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümerversammlung zustande und sei daher das Resultat einer verbindlichen Willenserklärung der Gemeinschaft. Die Ablehnung eines Antrags unterscheide sich im Übrigen in nichts von der - unzweifelhaft als Beschluss anzusehenden - Annahme eines "negativen" Antrags, eine bestimmte Handlung nicht vorzunehmen oder zu unterlassen.

Im Zweifel anfechten

Nichtige Beschlüsse bedürfen keiner gesonderten Ungültigkeitserklärung (§ 23 Abs. 4 S. 2 WEG), die Nichtigkeit kann jederzeit eingewandt und durch das Wohnungseigentumsgericht festgestellt werden. Da jedoch im Einzelfall für den Anfechtenden nur schwer erkennbar sein dürfte, ob ein Beschluss nichtig (z.B. Verstoß gegen zwingendes Recht/Sittenwidrigkeit/absolute Unzuständigkeit der Wohnungseigentümer) oder nur rechtswidrig ist, sollte im Zweifelsfall auch insoweit ein Beschlussanfechtungsverfahren durchgeführt werden. Das Rechtsschutzbedürfnis ist wegen des Rechtsscheins auch des nichtigen Beschlusses zu bejahen.

3 Wie berechnet sich die Anfechtungsfrist?

Gemäß § 23 Abs. 4 S. 2 WEG kann der Antrag nur innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung gestellt werden. Dabei hat der BGH aus Gründen der Rechtssicherheit festgehalten, dass erst die Feststellung und Bekanntgabe des Beschlussergebnisses einen Beschluss begründet. Erst mit Verkündung eines Beschlusses ist von der allseitigen Kenntnis auszugehen und der Beschluss damit erst wirksam entstanden (BGH, Beschluss v. 23.8.2001, V ZB 10/01).

Der Beschlussanfechtungsantrag muss im Folgemonat bis spätestens 24 Uhr desselben Kalendertages, an dem der Beschluss gefasst wurde (Versammlungstag bzw. bei schriftlichem Umlaufbeschluss Absendung der Bekanntgabe), bei Gericht eingehen. Fällt der Fristablauf auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag, verlängert sich die Frist bis 24 Uhr des folgenden Werktages (§ 193 BGB).

Für die Fristberechnung spielt es keine Rolle, ob der Wohnungseigentümer den Beschluss kennt oder nicht. Er hat sich ggf. beim Verwalter zu erkundigen (zur Bekanntgabeverpflichtung des Verwalters innerhalb von 3 Wochen siehe auch "Protokoll der Eigentümerversammlung").

In Ausnahmefällen kann der Anfechtende bei unverschuldeter Fristversäumnis **Wiedereinsetzung in den vorigen Stand** beantragen.

4 Wer darf anfechten?

Antragsbefugt ist jeder Wohnungseigentümer und auch der Verwalter, da dieser auch zur Ausführung rechtswidriger Beschlüsse verpflichtet ist und ebenso wie die Wohnungseigentümer ein schützenswertes Interesse an der Sicherstellung einer **ordnungsgemäßen Verwaltung** hat. Der Verwalter ist zunächst materiell Beteiligter des Verfahrens und daher auch formell an einem Rechtsstreit zu beteiligen.

Hinweis

Beschwerdeberechtigung

Hieraus ergibt sich jedoch im Beschlussanfechtungsverfahren noch nicht ohne weiteres eine Beschwerdeberechtigung. Zusätzlich erforderlich ist eine rechtliche Beeinträchtigung des Verwalters. Werden also Eigentümerbeschlüsse für ungültig erklärt, ist der Verwalter ungeachtet seiner materiellen und formellen Beteiligung am Verfahren zur Anfechtung der gerichtlichen Entscheidung nur berechtigt, wenn er rechtlich beeinträchtigt ist (BayObLG, Beschluss v. 20.2.2003, 2Z BR 136/02). Rechtsmittel gegen eine amtsgerichtliche Entscheidung kann der Verwalter demnach also nur dann einlegen, wenn er selbst in seiner Position oder Funktion rechtlich betroffen ist.

Anfechtung durch ursprünglich zustimmenden Eigentümer möglich

Auch ein Wohnungseigentümer, der für einen Beschluss gestimmt hat, kann diesen anfechten, soweit diese nachträgliche Anfechtung nicht treuwidrig ist .

5 Wo und wie wird die Anfechtung erklärt?

Der Antrag ist in Schriftform (oder zur Niederschrift bei der Geschäftsstelle) beim örtlich zuständigen Wohnungseigentumsgericht (Amtsgericht) (s. Gerichtsbarkeit) einzureichen. Die Anrufung eines unzuständigen Gerichts ist unschädlich, wenn unverzüglich nach Belehrung Verweisung beantragt wird (BGH, Beschluss v. 17.9.1998, V ZB 14/98, WE 1999 S. 98).

Der Antrag muss bereits innerhalb der Anfechtungsfrist hinreichend bestimmt formuliert werden, damit erkennbar ist, welche Beschlüsse Gegenstand der Beschlussanfechtung und welche Beschlüsse bestandskräftig sind.

So ersetzen beispielsweise Ausführungen eines anfechtenden Wohnungseigentümers zur Fehlerhaftigkeit der Verwalterentlastung nicht einen Antrag auf Ungültigerklärung des Eigentümerbeschlusses über die Jahresabrechnung (BayObLG, Beschluss v. 13.3.2003, 2Z BR 28/03). Will ein Wohnungseigentümer also eine Korrektur der Jahresabrechnung erreichen, weil diese seiner Auffassung nach fehlerhaft ist, so muss er ausdrücklich den entsprechenden Beschluss über die Jahresabrechnung anfechten. Denn für ungültig kann nur ein Beschluss erklärt werden, der auch angefochten ist.

Ausnahmsweise können vorsorglich alle Beschlüsse einer Eigentümerversammlung angefochten werden, wenn der Anfechtende kein Protokoll erlangen konnte und später seinen Antrag konkretisiert (BayObLG, Beschluss v. 30.5.1995, 2Z BR 41/95, WE 1996 S. 357, 358). Die Begründung des Antrags kann nach Ablauf der Anfechtungsfrist nachgeholt werden.

Achtung

Wirkungslose Beschlussanfechtung gegenüber dem Verwalter

Die von vielen Wohnungseigentümern praktizierte Beanstandung/Anfechtung des Beschlusses gegenüber dem Verwalter ist wirkungslos!

6 Welche Wirkungen hat die Anfechtung?

Die Rechtshängigkeit des Beschlussanfechtungsverfahrens berührt die Gültigkeit des Beschlusses zunächst nicht, der Beschluss bleibt bis zu einer etwaigen Ungültigkeitserklärung durch das Gericht schwebend wirksam und ist durch den Verwalter auszuführen. Der Antragsteller hat allerdings die Möglichkeit, eine **einstweilige Anordnung** auf Aussetzung der Vollziehung zu beantragen.

Praxis-Beispiel

Trotz Anfechtung bleibt der Beschluss verbindliche Anspruchsgrundlage

Verbindliche Anspruchsgrundlage

Die Anfechtung einer Beschlussfassung über eine Jahresabrechnung oder einen Wirtschaftsplan ändert nichts daran, dass der Beschluss verbindliche Anspruchsgrundlage bleibt.

Die Beschlussfassung über eine möglicherweise mit baulichen Änderungen verbundene Sanierungsmaßnahme bleibt trotz Anfechtung wirksam, bei der Durchführung können vollendete Tatsachen geschaffen werden.

Praxis-Tipp

Schutz des Verwalters vor möglicher Haftung

Für Verwalter können sich bei der Durchführung angefochtener Beschlüsse erhebliche (Haftungs-)Probleme ergeben. Steht z.B. eine große und dringende Sanierungsmaßnahme bevor, deren Anfechtung durch überstimmte Eigentümer sich bereits abzeichnet, sollte sich der Verwalter anweisen lassen, den Beschluss ungeachtet etwaiger Anfechtungen durchzuführen. Umgekehrt kann der Verwalter bei nicht eilbedürftigen Maßnahmen auch einen Beschluss anregen, der die Ausführung ausdrücklich bis zur Beendigung des Anfechtungsverfahrens aussetzt.

7 Verhalten des Verwalters bei einer Anfechtung des Sanierungsbeschlusses

Wird ein noch so gut vorbereiteter, auch unter Mitwirkung eines Sonderfachmanns mehrheitlich zustande gekommener Sanierungsbeschluss fristgemäß bei Gericht angefochten, gilt grundsätzlich der **§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG**, wonach Beschlüsse unabhängig ihrer Anfechtung vom Verwalter auszuführen sind.

Achtung

Anfechtungsgrund klären

Formmangel:

Leidet der Beschluss an offensichtlichen kausalen Formmängeln, die der Antragsteller im Rahmen der Anfechtung auch rügt, so sollte unverzüglich eine außerordentliche Versammlung einberufen werden, um den Beschluss nochmals unter Vermeidung früherer Formfehler und Aufhebung des alten Beschlusses fassen zu lassen.

Inhaltlicher Mangel:

Werden als Anfechtungsgründe jedoch inhaltliche Mängel angeführt, die sich beispielsweise auf bessere oder kostengünstigere Ausführungsalternativen stützen, wird die Sachlage bedeutend schwieriger. Der Verwalter sollte für sich durch selbstkritische Überprüfung sicherstellen, dass der Beschluss ordnungsgemäß und von einem Sonderfachmann begleitet gefasst worden ist. Unter diesen Voraussetzungen besteht die Möglichkeit bei Gericht anzuregen, eine einstweilige Anordnung zu erlassen, um eine schnellstmögliche Klärung herbeizuführen.

Praxis-Tipp

Außerordentliche Versammlung kann helfen!

Die beste Alternative ist aber, eine außerordentliche Versammlung einzuberufen, um den Miteigentümern die Anfechtungsgründe des Antragstellers zur Kenntnis zu bringen. Im Anschluss daran soll die Gemeinschaft erneut über die Sanierung einen Beschluss fassen. Die Aufhebung des Erstbeschlusses sollte hierbei ebenfalls ausdrücklich mit beschlossen werden.

Bei all diesen Überlegungen schwebt immer die Problematik der Rückabwicklung eines einmal gefassten Sanierungsbeschlusses über der Gemeinschaft. Sollte später tatsächlich

in 3. Instanz ein Gericht den Sanierungsbeschluss für ungültig erklären, so hielte sich der Schaden für die Wohnungseigentümer dennoch in Grenzen.

Eigentümer entscheiden lassen

Wenn die Mehrheit der Eigentümer in Kenntnis der vorgetragenen Bedenken eines anfechtenden Miteigentümers die Sanierung dennoch wie geplant ausführen lässt, dürfte eine Rückabwicklung nämlich nur schwerlich realisierbar sein, zumal bei einer z. B. erfolgten Fenstersanierung die Wiederherstellung des vorherigen Zustands allein faktisch unmöglich sein wird, da die alten Fenster in der Regel entsorgt wurden. Vielmehr erstreckt sich das Rechtsschutzbedürfnis des anfechtenden Eigentümers dann lediglich darauf, von den anteiligen Kosten freigestellt zu werden und hier auch nur in der Höhe der Mehrbelastung der beschlossenen Sanierung gegenüber der von ihm erstrittenen Lösung vor Gericht.

Als Fazit dieser speziellen Thematik bleibt festzuhalten, dass der Ankündigung eines Eigentümers, "er werde die Sanierung in jedem Fall anfechten", gelassen entgegengesehen werden kann, solange sich der Verwalter keine formalen und kausal auswirkenden Mängel im Zusammenhang mit der Beschlussfassung (hierzu zählt auch die Einladung) vorzuwerfen hat.

Schadensersatzpflicht des Verwalters

In dieser Situation wäre der Verwalter möglicherweise gegenüber der Eigentümergemeinschaft für alle hieraus folgenden Kosten (außerordentliche Versammlung, Gerichts- und Anwaltskosten etc.) schadensersatzpflichtig.