

Allstimmigkeit

Überblick

Rechtsdogmatisch erfordert die so genannte "Allstimmigkeit" im Wohnungseigentumsrecht die Zustimmung eines jeden im Grundbuch eingetragenen Raumeigentümers (Sonder- und Teileigentümers) zu einer bestimmten Maßnahme. Die Allstimmigkeit wird im WEG ausdrücklich an zwei Stellen gefordert: bauliche Veränderungen gemäß § 22 Abs. 1 WEG sowie Zustimmungserfordernis zur schriftlichen Beschlussfassung gemäß § 23 Abs. 3 WEG.

1 Grundsätze

Das Wohnungseigentumsgesetz kennt drei verschiedene Modalitäten, bestimmte Bereiche unter den Wohnungseigentümern zu regeln: die **Vereinbarung**, den **Mehrheitsbeschluss** und die Allstimmigkeit. Bis zur Grundsatzentscheidung des BGH, Beschluss v. 20.9.2000, V ZB 58/99 (s. "**Zitterbeschlüsse**") hatte die Beschlussfassung überragende Bedeutung in der Praxis des Wohnungseigentums. Nachdem der BGH nunmehr aber die Möglichkeiten der Beschlussfassung eingeschränkt hat, verbleibt es auch im Hinblick auf die "Allstimmigkeit" dabei, dass auch ein Beschluss, dem alle im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer zugestimmt haben, eine etwa erforderliche Vereinbarung nicht ersetzen kann.

2 Praxisrelevante Bereiche

2.1 Bauliche Veränderungen

Bauliche Veränderungen des **Gemeinschaftseigentums** können immer dann nicht mehrheitlich beschlossen werden, wenn diese über die ordnungsgemäße **Instandhaltung oder Instandsetzung** des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen und die Wohnungseigentümer über das in § 14 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. § 22 Abs. 1 WEG erfordert zwar keine Vereinbarung, lässt jedoch auch keine mehrheitliche Beschlussfassung ausreichen. Diese Regelung ist also klassischer Anwendungsbereich der so genannten Allstimmigkeit. Soweit also die Voraussetzungen des § 22 Abs. 1 WEG erfüllt sind, bedarf es der Zustimmung aller im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer zu der betreffenden baulichen Maßnahme.

Was die Zustimmung zu baulichen Veränderungen des Gemeinschaftseigentums anbelangt, ist also die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich, soweit eine nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer gemäß § 14 Nr. 1 WEG nicht ausgeschlossen werden kann. Dem Gesetz ist hingegen nichts darüber zu entnehmen, wie diese Zustimmung nun zu erteilen ist. Ganz herrschende Meinung ist hier, dass eine derartige Zustimmung nicht im Wege eines Beschlusses erfolgen muss, sondern außerhalb einer Wohnungseigentümerversammlung auch mündlich erfolgen kann (BayObLG, Beschluss v. 28.3.2001, 2Z BR 1/01).

Wirkung gegen Sonderrechtsnachfolger

Wenn eine entsprechende Zustimmung zu baulichen Veränderungen auch mündlich - sogar konkludent, also stillschweigend - erfolgen kann, ist jedoch zu beachten, dass es in der Rechtsprechung höchst umstritten ist, ob der **Rechtsnachfolger** des zustimmenden Wohnungseigentümers an diese formlose Zustimmung gebunden ist. Das BayObLG und das OLG Düsseldorf sind der Auffassung, dass eine Bindung nur dann zu bejahen ist, wenn im Zeitpunkt der Rechtsnachfolge die bauliche Veränderung zumindest teilweise bereits vorgenommen war. Das OLG Hamm hingegen spricht sich für eine unbeschränkte Bindung des Rechtsnachfolgers an die Zustimmung seines Vorgängers aus.

2.2 Zustimmungserfordernis gemäß § 23 Abs. 3 WEG

Die Beschlussfassung der Wohnungseigentümer ist nicht notwendig auf die Wohnungseigentümerversammlung beschränkt. **§ 23 Abs. 3 WEG** ermöglicht auch eine Beschlussfassung per so genanntem schriftlichem "**Umlaufbeschluss**". Voraussetzung ist allerdings, dass alle Wohnungseigentümer in schriftlicher Form einer derartigen Beschlussfassung zustimmen. Auch hier ist Allstimmigkeit in dem Sinn zu verstehen, dass sämtliche im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer einer derartigen schriftlichen Beschlussfassung zustimmen müssen.

Unabdingbarkeit

Die Bestimmung des **§ 23 Abs. 3 WEG** ist nicht abdingbar. In der **Teilungserklärung** können jedoch im Hinblick auf Form, Fristen oder Stimmrechtsvertretungen Regelungen getroffen werden.

2.3 Maßnahmen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung

Streng genommen und nach dem Wortlaut des **§ 15 Abs. 2 WEG** und **§ 21 Abs. 3 WEG** können die Wohnungseigentümer mehrheitlich über einen "ordnungsgemäßen" Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums sowie eine "ordnungsgemäße" **Verwaltung** desselben mehrheitlich beschließen. Im Umkehrschluss ist demnach immer dann Allstimmigkeit in Form einer Zustimmung aller im Grundbuch eingetragenen Raumeigentümer erforderlich, soweit die Grenzen der "Ordnungsmäßigkeit" überschritten werden.

Achtung

Keine entgegenstehende Vereinbarung!

Egal ob eine mehrheitliche oder aber allstimmige Beschlussfassung im Hinblick auf den Gebrauch oder die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums erfolgt, muss sich diese im Rahmen etwa vorhandener Vereinbarungen halten, ansonsten ist der Regelungsgegenstand zwingend einer Beschlussfassung entzogen und wiederum eine Vereinbarung erforderlich.

Müßig ist diese Unterscheidung praktisch immer im Hinblick auf den aktuellen Bestand der Wohnungseigentümer. Denn auch ein Wohnungseigentümer, der einer Maßnahme "nicht mehr" ordnungsgemäßer Verwaltung zugestimmt hat, ist nicht daran gehindert, innerhalb der Monatsfrist des **§ 23 Abs. 4 WEG** diesen Beschluss anzufechten. Praktische Relevanz kommt aber einer Bindung der Sonderrechtsnachfolger zu. Diese sind nämlich auch ohne Eintragung der Beschlussfassung ins Grundbuch an eine solche gebunden, selbst wenn sich diese nicht mehr im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung hält. **Vereinbarungen** bedürfen hingegen der Eintragung in das Grundbuch, sollen sie auch Wirkung gegenüber einem Rechtsnachfolger entfalten.

Abgrenzung: Allstimmigkeit - Vereinbarung

Nach ganz herrschender Rechtsauffassung sind Vereinbarungen an keine bestimmte Form gebunden. Insbesondere ist es unschädlich, wenn der Gegenstand der Vereinbarung fälschlicherweise als "Beschluss" bezeichnet worden ist. Unabdingbare Voraussetzung für das Zustandekommen einer Vereinbarung ist eine "Allstimmigkeit" der Wohnungseigentümer - sämtliche Mitglieder der Eigentümergemeinschaft müssen sich demnach für den mit der Vereinbarung zu regelnden Gegenstand aussprechen und sich darüber hinaus auch der Tatsache bewusst sein, dass sie eine Abänderung der in der Teilungserklärung niedergelegten Regelungen tatsächlich herbeiführen wollen (zuletzt BayObLG, Beschluss v. 28.3.2001, 2Z BR 138/00).