

Die Regeln der Beschlussfassung

§ 21.3 WEG

„Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt ist, können die Wohnungseigentümer eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsgemäße Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschließen.“

In Verbindung mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums können Eigentümer also viele Dinge durch Beschlüsse regeln.

Das hört sich so einfach an, aber wie man so schön sagt „der Teufel steckt oft im Detail“. In der Praxis können sich viele Schwierigkeiten ergeben, Ich will das nachfolgend durch einige Beispiele verdeutlichen,

Auf eines weist § 21.3 WEG allerdings hin.

viele Dinge durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer, Teilungserklärung geregelt

Diese können nicht so ohne weiteres per Beschluss geändert werden, auch wenn es immer noch Eigentümer gibt, die meinen sie könnten das, z. B. man könnte beschließen, dass Fenster ins Sondereigentum übergehen. Dies ist faktisch nicht per Beschluss möglich.

Über die ordnungsgemäße Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums befinden also die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit, wenn nicht bereits durch Vereinbarungen Regelungen getroffen sind.

Es müssen so viel gleichlautende Willenserklärungen (Stimmen) abgegeben werden, dass die erforderlichen Mehrheit der Stimmen erreicht wird.

In bestimmten Fällen erfordert der Beschluss auch qualifizierte Mehrheiten oder gar Einstimmigkeit.

Nach der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes gibt es den Begriff der sog. doppelt qualifizierten Mehrheit. Würden z. B. modernisierende Instandsetzung beschlossen, ist diese doppelt qualifizierte Mehrheit erforderlich, damit ein Beschluss zustande kommt. Dies bedeutet, dass 75 % der Eigentümer nach dem Kopfprinzip zustimmen müssen. Wobei eine weitere Voraussetzung ist, dass diese 75% die Hälfte aller Miteigentumsanteile ausmachen müssen.

Mit der Beschlussfassung werden Beschlüsse wirksam.

§ 10, Abs.3 WEG

Unwirksam werden sie nur dann, wenn sie das Gericht für ungültig erklärt hat und zwar rückwirkend (§23 Abs.4 WEG) Die rechtswirksamen Eigentümerbeschlüsse entfalten Wirkung für und gegen alle Wohnungseigentümer, auch für jene am Beschluss nicht mitgewirkt oder gegen diesen gestimmt haben (§10 Abs. 4 WEG).

Wer darf abstimmen? Zugelassene Teilnehmerinnen und Teilnehmer, hier sind die Formulierungen in der Teilungserklärung maßgebend

Ein Beispiel aus der Praxis: In einer WEG ist in der TE folgendes geregelt:

„Die Vertretung in der Wohnungseigentümerversammlung darf nur von einem Miteigentümer wahrgenommen werden.“

Der BGH hat es grundsätzlich für zulässig erklärt, in Teilungserklärungen und Gemeinschaftsordnungen eine Beschränkung der Möglichkeit zur Vertretung durch Vollmacht zu vereinbaren.

Zweifel, ob die Vereinbarung in der TE nicht unzumutbar gegen Treu und Glauben verstößt.

Sogar der BGH lässt Ausnahmen von der Einschränkung der Vertretungsbefugnis aus Treu und Glauben zu.

Anerkannt sind inzwischen Fälle, in denen ein Wohnungseigentümer ein so hohes Lebensalter erreicht hat, dass ihm das Erscheinen selbst nicht mehr zumutbar ist, erheblich erkrankt, oder dauerhaft im Ausland ist.

Klausel wirksam?

Unterstellen wir, sie wäre wirksam, dann ist die Folge bei einer Teilnahme von Dritten (also Nicht-Eigentümer) und Abstimmung durch Dritte, dass das Gebot der Nichtöffentlichkeit verletzt ist und insofern wären die Beschlüsse auf Anfechtungsklage für ungültig zu erklären.

Tatsache: Die Eigentümer haben über Jahre hinweg eine von der Vertretungsbeschränkung abweichende Praxis hingenommen.

Ein Eigentümer droht mit Anfechtung, wenn diese Praxis fortgeführt wird.

Die Teilnahme von nicht berechtigten Personen wirkt das Anfechtungsrisiko von Beschlüssen. Der Verwalter muss also bereits bei Eintreffen der Teilnehmer darauf achten, dass die anwesenden Personen teilnahmeberechtigt sind und auch berechtigt sind an den Beschlüssen mitzuwirken.

Der Inhalt des Beschlusses muss klar sein. Eigentümerbeschlüsse entsprechen nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn sie einen klaren eindeutigen Inhalt haben. Wenn sie hingegen ihren Regelungsinhalt nicht einwandfrei erkennen lassen, sondern wegen mehrdeutiger Formulierungen den Keim neuen Streits in sich tragen, sind sie allein aus diesem Grund für ungültig zu erklären.

Dieser Rechtsgrundsatz rechtfertigt sich nach dem Beschluss des bayerischen Oberlandesgerichtes daraus, dass ein Eigentümerbeschluss nach § 10, Absatz 4 WEG nicht nur die überstimmten sondern auch bei der Abstimmung nicht anwesenden Wohnungseigentümer und nach §10 Abs. 3 WEG auch alle Sonderrechtsnachfolger bindet. Dass setzt aber voraus, dass der Beschluss einen klaren und eindeutig feststellbaren Inhalt hat.

Empfehlung für Verwalter: Beschlüsse möglichst vor der Versammlung vorformulieren.

Kommen wir nun zu eigentlichen Beschlussfassung innerhalb der Wohnungseigentümerversammlung. Der Beschluss hat folgende Voraussetzungen:

1. Es gibt einen Gegenstand der Beschlussfassung, üblicherweise liegt ein Antrag vor.
2. Der Antrag findet die Mehrheit der stimmberechtigten Stimmen
3. Der Vorsitzende stellt das Beschlussergebnis fest und verkündet es

Wie wird abgestimmt?

Wenn die Teilungserklärung nichts anderes bestimmt, hat jeder Wohnungseigentümer eine Stimme. (§ 25 Abs. 2 Satz 1 WEG) es gilt das Kopfprinzip.

Beispiel:

In einer aus 3 Einheiten bestehenden Eigentümergemeinschaft gehören die

Wohnung Nr. 1 Eigentümer A, Wohnung Nr. 2 Eigentümer A
die Wohnung Nr. 3 dem B.

Wie sind die Mehrheitsverhältnisse?

Sofern die Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt, haben A und B jeweils 1 Stimme. Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, können Sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

In einer aus drei Einheiten bestehenden Eigentümergemeinschaft gehört die Wohnung Nr. 1 den Eheleuten A1 und A2 gemeinsam,
Wohnung Nr. 2 dem A1 alleine und die Wohnung Nr. 3 dem B.

Wie sind die Stimmverhältnisse? Was ist bei der Abstimmung zu beachten?

Die Stimmverhältnisse haben sich gegenüber dem zuvor genannten Fall zu Lasten des B geändert. A1 und A2 haben jetzt nämlich insgesamt 2 Stimmen, weil die beiden Wohnungen unterschiedliche Eigentümer haben. In Bezug auf die Wohnung Nr. 1 haben A1 und A2 gemeinsam eine Stimme. In Bezug auf die Wohnung Nr. 2 hat A1 alleine eine weitere Stimme A1 und A2 können B also mit 2 : 1 Stimmen überstimmen.

Soweit es um die Ausübung des Stimmrechts geht, das A1 und A2 in Bezug auf die Wohnung Nr. 1 gemeinsam zusteht, müssen sich A1 und A2 untereinander verständigen, wie abgestimmt werden soll.

Sie können auch nur einen von ihnen zur Stimmabgabe bevollmächtigen. Erscheint nur ein Ehegatte z. B. in diesem Fall nur A1 in der Versammlung, kann der Versammlungsleiter nur in Zweifelsfällen die Vorlage einer schriftlichen Vollmacht verlangen. In der Regel ist er nicht gehalten, bei der Abgabe der Stimme durch einen Mitberechtigten dessen Ermächtigung durch die übrigen zu prüfen, weil alles andere nicht praktikabel wäre.

Das also zum Kopfprinzip. Jeder Wohnungseigentümer hat eine Stimme. Dieses Prinzip ist immer dann anzuwenden, wenn keine andere Regelung in der Teilungserklärung vorhanden ist.

In vielen Teilungserklärungen wird vom gesetzlichen Kopfstimmrecht abgewichen. Häufig richtet sich das Stimmrecht z. B. nach Miteigentumsanteilen, das sog. Wertprinzip. Was bei knappen Abstimmungsergebnissen zu aufwendiger Rechenarbeit führen kann.

Empfehlung:

Namen der abstimmenden Eigentümer im handschriftlichen Protokoll, dass bei den Verwaltungsunterlagen verbleibt, festhalten. Dies erleichtert im Falle einer Anfechtung den Nachweis, welche Eigentümer für und welche gegen einen Antrag gestimmt haben. Das ganze gestaltet sich in der Praxis oft relativ schwierig, da viele Eigentümer auch zusätzlich noch mit Vollmachten ausgestattet sind.

Verbreitet ist auch das sog. Objektstimmrecht, wonach jeder Einheit unabhängig von Größe oder Miteigentumsanteil eine Stimme zukommt.

Stimmenthaltung:

Bei der Bewertung der Stimmenthaltungen herrscht manchmal immer noch Unklarheit. Stimmenthaltungen sind bei der Bestimmung der Mehrheit im Sinne § 25.1 WEG nicht mitzuzählen. Entscheidend ist allein ob abgegebenen Ja-Stimmen die Nein-Stimmen überwiegen.

Wer sich der Stimme enthält will, aus welchen Motiven auch immer, weder ein Zustimmendes noch ein ablehnende Votum, sondern seine Unentschiedenheit bekunden. Er will auf die Beschlussfassung nicht anders einwirken, als wenn er der Versammlung fern geblieben wäre oder sich vor der Abstimmung entfernt hätte. Daher werden Enthaltungen bei der Bekanntgabe des Stimmergebnisses nicht mitgezählt.

Stimmrechtshäufung (Majorisierung):

die mit dem Stimmrecht nach Wertprinzip nicht ganz zu vermeidende Majorisierung einzelner Wohnungseigentümer vornehmlich durch den Bauträger/ Umwandler für die noch nicht veräußernden Einheiten darf nicht überbewertet werden, obschon darin oft Missbrauchsgefahren liegen.

Stimmrechtsausschlüsse:

Es gibt leider keinen allgemeinen Stimmrechtsausschluss wegen Interessenkollision.

Nur in folgenden Fällen ist ein Wohnungseigentümer von Stimmrecht ausgeschlossen.

die Beschlussfassung betrifft die Vornahme eines Rechtsgeschäftes mit ihm (§25 Abs 5 WEG) Beispiel: Miteigentümer A soll als Hausmeister angestellt werden, er darf dabei nicht mitstimmen

oder Miteigentümer A ist Verwalter (oder Beirat) beim Beschluss über seine Entlastung darf er nicht mitstimmen, weil in der Entlastung ein Rechtsgeschäft in Gestalt eines Verzichtsvertrages steckt.

Bei einem Beschluss über seine fristlose Abberufung als Verwalter und damit verbundene außerordentliche Kündigung des Verwaltervertrages darf Miteigentümer A auch nicht abstimmen,

aber: beim Beschluss über die Bestellung oder die ordentliche Abberufung des A als Verwalter oder Verwaltungsbeirat unterliegt er keinem Stimmverbot.

Ein weiterer Grund für Stimmrechtsausschluss ist die Beschlussfassung betrifft die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits gegen ihn.

Beispiel: der Beschluss über die gerichtliche Betreuung von Hausgeld, der Stimmrechtsausschluss besteht auch schon beim Beschluss über die Beauftragung eines Rechtsanwaltes

oder: Einleitung eines Beweisverfahrens gegen den Miteigentümer/ Bauträgen.

In anderen Fällen kann ein Stimmrechtsmissbrauch vorliegen,

dieser Ausnahmefall wird meistens im Zusammenhang mit der Verwalterbestellung diskutiert, wenn ein Mehrheitseigentümer sein Stimmenübergewicht rücksichtslos durchsetzt um einen ihm genehmen Verwalter (oder sich selbst als Verwalter) zu installieren. Man spricht insoweit von Majorisierung.

Teilweise wurde vertreten, dass die Majorisierung grundsätzlich einen Stimmrechtsmissbrauch darstelle.

Der BGH hat dem gegenüber entschieden, dass es auf den einzelnen Fall ankomme. „Dass ein Wohnungseigentümer sein Stimmübergewicht nutzt, um seine Bestellung zum Verwalter durchzusetzen oder seine Abberufung als Verwalter zu verhindern, stellt allein schon keinen Rechtsmissbrauch dar.

Eine Majorisierung ist erst dann rechtsmissbräuchlich, wenn weitere Umstände hinzutreten, die sich als Verstoß gegen die Pflicht zur Rücksichtnahme auf die Interessen der Gemeinschaft darstellen wie bei Verschaffung unangemessener Vorteile oder der Bestellung eines persönlichen ungeeigneten oder fachlich unfähigen Verwalters.

Ein Stimmrechtsausschluss liegt also erst dann vor, wenn sich im Abstimmungsverhalten ein Verstoß gegen die Pflicht zur Rücksichtnahme auf die Interessen der Gemeinschaft manifestiert. In diesem Fall entspricht der Beschluss allerdings auch nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und ist schon deshalb anfechtbar, .

Soweit ein Miteigentümer vom Stimmrecht ausgeschlossen hat, darf er auch nicht als Vertreter anderer Miteigentümer an der Abstimmung teilnehmen. Entsprechendes gilt für Vertreter, insbesondere für den Verwalter. In Angelegenheiten in denen er als Miteigentümer einem Stimmverbot unterläge (z. B. wenn es um seine Entlastung oder fristlose Abberufung geht) darf er auch nicht als Vertreter abstimmen.

Beispiel:

In einer zwanzigköpfigen Gemeinschaft gilt bei Abstimmung das Kopfprinzip. In der Versammlung sind 15 Eigentümer anwesend, 5 Eigentümer haben dem Verwalter eine Vertretungsvollmacht erteilt.

Die Abstimmung über den Antrag auf Entlastung des Verwalters ergibt 11 Ja-Stimmen (darunter die 5 Stimmen des Verwalters) und 9 Nein-Stimmen. Der Verwalter verkündet das Ergebnis, die Annahme des Antrages.

Die Feststellung ist falsch, der verkündete Beschluss ist rechtswidrig. der Verwalter durfte bei dem Beschluss über seine Entlastung nicht mitstimmen. (§25 Abs 5 WEG analog) weshalb seine Ja-Stimmen nicht mitgezählt werden. Es lagen also nur 6 zu berücksichtigende Ja-Stimmen gegenüber 9 Nein-Stimmen vor.

Wenn ein Vertreter zu einem bestimmten Beschlussgegenstand einem Stimmrechtsausschluss unterlegt kann er sein Stimmrecht durch Erteilung einer Untervollmacht an eine andere Person übertragen, die dann keinem Stimmverbot unterliegt. (Beschluss, dass als Hausmeister angestellt wird)

Voraussetzung ist aber zunächst, dass die Hauptvollmacht die Erteilung einer Untervollmacht überhaupt gestattet. Ist das der Fall, ist die Untervollmacht auch nur dann wirksam wenn sie nicht mit einer Weisung verbunden ist, die dem Stimmrechtsverbot zuwider läuft.

der Verwalter kann keine wirksame Untervollmacht mit der Weisung erteilen, dass für seine Entlastung gestimmt werden muss. Anders, wenn andere ihn bevollmächtigt haben und Weisung erteilt, dass für Entlastung gestimmt...

Die an dem Stimmrechtsausschluss unterliegenden Stimmen werden bei der Abstimmung nicht berücksichtigt.

Feststellung und Bekanntgabe des Beschlussergebnisses

Ein Beschluss setzt voraus, dass eine Mehrheit der Anwesenden und Stimmberechtigten Stimmen für einen Antrag gestimmt haben. Enthaltungen sind neutral und werden nicht gezählt.

Es muss ein klarer Antrag (Beschlusstext) vorliegen. Wenn es nicht um Routinebeschlüsse (z.B. die Genehmigung von Jahresabrechnung oder Wirtschaftsplan geht) wird der Beschlusstext am Besten schriftlich fixiert und vor der Abstimmung verlesen.

Dem gegenüber wird in der Praxis oft –insbesondere nach längeren Diskussionen- über irgend etwas (quasi mehr „der Spur nach“) abgestimmt, was der Verwalter dann erst im Protokoll zusammenfasst. Ein solches Vorgehen ist rechtswidrig.

Im Hinblick auf die kurze Beschlussanfechtungsfrist von einem Monat sollen die Wohnungseigentümer bereits in der Versammlung das genaue Beschlussergebnis erfahren. Der Verwalter muss es deshalb feststellen und bekannt geben.

Die Rechtsfolgen der Beschlussfassung über einen ungenauen Antrag sind gravierend.

Entweder wird in solchen Fällen überhaupt keine Beschluss- oder jedenfalls nicht mit dem protokollierten Inhalt gefasst, so dass ggfs. eine Klage auf Protokollberichtigung/ Feststellung des Beschlussergebnisses die Folge ist, oder der Beschluss ist wegen fehlender inhaltlicher Bestimmtheit nichtig oder anfechtbar.

Das Abstimmungsverfahren ist Teil der Versammlungsleitung und steht im Ermessen des Vorsitzenden. Sofern die Versammlung nicht per Geschäftsordnungsbeschluss einen bestimmten Modus bestimmt.

Üblich ist die Abstimmung durch Handzeichen. Eine schriftliche Abstimmung ist bei Wahlen (Verwalter, Verwaltungsbeirat) zwar nicht zwingend vorgeschrieben, aber sinnvoll.

Vorgehen bei der Abstimmung durch Handzeichen.

1. Der Verwalter prüft ob Stimmrechtsausschlüsse bestehen.
2. Der Antrag wird verlesen.
3. Der Verwalter fragt: wer ist dafür, wer ist dagegen, wer enthält sich und notiert nach jeder Frage das Ergebnis.
4. Der Verwalter verkündet das Ergebnis der Abstimmung (bei Objektstimmrecht z. B. 12 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen, 5 Enthaltungen. bei Stimmrecht nach Miteigentumsanteilen z. B. 630,000/1.000stel Ja-Stimmen, 250,000/1.000stel Nein-Stimmen, 120,000/1.000stel Enthaltungen und die daraus resultierende Feststellung, damit ist der Antrag angenommen.

Der Verwalter könnte sich auch darauf beschränken, nur zwei oder drei Kategorien der Stimmabgabe (Ja, Nein, Enthaltung) abzufragen und auf die dritte Zahl zurück rechnen. (sog. Subtraktionsverfahren)

davon ist abzuraten. Salopp gesagt, warum umständlich wenn es auch einfach geht

In folgenden Fällen ist es darüber hinaus erforderlich, dass Abstimmungsverhalten der Miteigentümer einzeln namentlich zu dokumentieren.

1. Es bestehen Zweifel am Stimmrecht einzelner Miteigentümer und das Ergebnis fällt knapp aus. Ohne namentliche Dokumentation des Abstimmungsverhaltens kann die Rechtmäßigkeit der Beschlusses später nicht überprüft werden. Die Folge kann sein, dass dem Verwalter die Verfahrenskosten auferlegt werden
2. Es wird ein Zitterbeschluss über eine bauliche Veränderung gefasst. Die Kenntnis des Stimmverhaltens der Miteigentümer kann wegen der Kostenregelung in § 16 Abs. 6 WEG Bedeutung erlangen, aber auch wegen evtl. Rückbauansprüche nach rechtswidrigen baulichen Maßnahmen. Solche

Ansprüche können nur Miteigentümer geltend machen, die den Maßnahmen nicht zugestimmt haben. Umgekehrt sind nur die Eigentümer passiv legitimiert, die zugestimmt haben

3. Eine Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung wird abgelehnt, z. B. die Genehmigung eines ausreichenden Wirtschaftsplanes oder die Beseitigung eines Baumangels.

Die Mehrheitseigentümer haben sich ggfs. Schadenersatzpflichtig gemacht und müssen namentlich bekannt sein, wenn der Geschädigte sie in die Haftung nehmen will.

Die Bekanntgabe des Beschlussergebnisses

Für das Zustandekommen eines Beschlusses kommt es nicht darauf an, wie die Abstimmung tatsächlich ausgefallen ist. Entscheidend ist, welches Ergebnis der Verwalter feststellt und bekannt gegeben (verkündet) hat.

Der BGH hat diese früher streitige Frage mit den Worten entschieden:

„der Feststellung und Bekanntgabe des Beschlussergebnisses durch den Vorsitzenden der Wohnungseigentümerversammlung kommt grundsätzlich konstitutive Bedeutung zu. Es handelt sich im Regelfall um eine Voraussetzung für das rechtswirksame Zustandekommen eines Eigentümerbeschlusses“

Der Versammlungsleiter ist zur Feststellung und Bekanntgabe verpflichtet, außer wenn er sich hierzu wegen tatsächlicher oder rechtlicher Schwierigkeiten bei der Bewertung des Abstimmungsergebnisses außerstande sieht. Dazu dürfte es aber bei einem Berufsverwalter jedenfalls bei ordnungsgemäßer Vorbereitung der Versammlung nicht kommen.

Was ist, wenn in einer Versammlung die Feststellung und Bekanntgabe des Beschlussergebnisses offen bleibt?

Wenn das Abstimmungsergebnis eindeutig ist, bleibt das folgenlos, dann ist nämlich von einer konkludenten Feststellung und Bekanntgabe des Beschlusses auszugehen.

Beispiel:

Zur Abstimmung steht die Jahresabrechnung, alle sind dafür, der Verwalter sagt Danke und geht zum nächsten Tagesordnungspunkt über. Angesichts dieses eindeutigen Ergebnisses schadet die fehlende Bekanntgabe nicht, der Beschluss ist konkludent festgestellt und bekannt gegeben worden und damit wirksam.

In weniger eindeutigen Fällen ist das Unterlassen der Bekanntgabe des Beschlussergebnisses aber riskant.

Beispiel: Zur Abstimmung steht der Einbau einer weiteren Türe zur Wohnung. Die Anwesenden stimmen dem Antrag zu.

So steht es unter der Überschrift Beschlussfassung später auch im Protokoll, mehr nicht.

ein Miteigentümer, der nicht in der Versammlung anwesend war, beantragt nach Ablauf der Anfechtungsfrist zunächst die gerichtliche Feststellung und Bekanntgabe des Beschlussergebnisses und zugleich die Ungültigkeitserklärung des Beschlusses.

Nach Auffassung des bayerischen Oberlandesgerichtes ohne Erfolg, da Angesichts des eindeutigen Abstimmungsergebnisses unter der Überschrift Beschlussfassung im Protokoll von einer konkludenten Beschlussverkündung in der Versammlung auszugehen und die Beschlussanfechtung deshalb verfristet sei.

Das Ergebnis ist zweifelhaft. Für eine rechtmäßige Beschlussfassung war die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich, so dass es nicht eindeutig ist, dass der Verwalter in der Versammlung ein positives Beschlussergebnis verkünden wollte.

Die Feststellung und Verkündung des Beschlussergebnisses muss nicht in das Protokoll der Versammlung aufgenommen werden. Allein aus dem Fehlen einer Beschlussfeststellung im Protokoll lässt sich also noch nicht schließen, dass ein Beschluss nicht zustande gekommen ist. Im Zweifel wird vielmehr bei einem protokollierten klaren Abstimmungsergebnis von einer konkludenten Beschlussfeststellung auszugehen sein:

Tip: Ein guter Verwalter wird Zweifelsfälle vermeiden und ausnahmslos das Beschlussergebnis bekannt geben und die Bekanntgabe im Protokoll vermerken.

Zusammenfassung zur Beschlussverkündung:

Ein nicht verkündeter Beschluss ist schwebend unwirksam. In diesem Fall ist die nicht fristgebundene gerichtliche Klage auf Beschlussanfechtung, gemäß § 43 Nr. 4 WEG aussichtsreich

Sie hat unter folgenden Voraussetzungen Erfolg: Die ausdrückliche Feststellung und Bekanntgabe des Beschlussergebnisses in der Eigentümerversammlung ist unterblieben (versehentlich oder in Folge einer Weigerung des Versammlungsleiters).

Die Beschlussfeststellung ist auch nicht konkludent erfolgt.

Rechtswidrige Beschlüsse:

Der Versammlungsleiter muss auch rechtswidrige Beschlüsse feststellen und verkünden.

Beispiel: die Eigentümermehrheit beschließt zu Gunsten eines Miteigentümers mehrheitlich die Zustimmung zu einer baulichen Veränderung. Weil der Beschluss im vorstehenden Beispiel nicht mit der Zustimmung aller in ihren Rechten betroffenen Miteigentümer gefasst wird, ist er materiell rechtswidrig. Es ist aber Sache der Eigentümer ob sie innerhalb ihrer Beschlusskompetenz einen zwar rechtswidrigen aber gleichwohl wirksamen Beschluss fassen wollen.

Der Verwalter darf seine Mitwirkung an der Abstimmung also nicht verweigern und auch nicht als Beschlussergebnis etwa offen lassen. Diese Möglichkeit hätte er nur

ausnahmsweise dann, wenn er sich zur Beschlussfeststellung wegen tatsächlicher oder rechtlicher Schwierigkeiten bei der Bewertung des Abstimmungsergebnisses außerstande sähe, was im Beispiel nicht der Fall ist.

Tip: Wenn sich ein Verwalter entgegen der hier und von der herrschenden Meinung vertretenen Auffassung partout nicht aktiv an der Abstimmung über einen Zitterbeschluss beteiligen möchte (z. B. weil er Haftungsverfahren fürchtet kann er den Vorsitz zeitweise auch einem von der Versammlung bestimmten Miteigentümer überlassen, der dann die Abstimmung leitet und das Ergebnis verkündet.

Beispiel aus der Praxis

Die Eigentümer wollten einen rechtswidrigen Beschluss fassen.

Genehmigung für die Überdachung einer Terrasse unter Verschiedenes(stand nicht auf der Tagesordnung, bietet den Eigentümern einen Geldbetrag an, wenn sie zustimmen)

der Verwalter weißt darauf hin und lässt die Eigentümer über die Frage ob der Beschluss gefasst werden soll abstimmen. Der Beschluss wurde angefochten und für ungültig erklärt. Dem Verwalter traf kein Verschulden.

Zusammenfassung:

Was also so einfach aussieht „wir können das ja beschließen“ ist in der Praxis also doch oft sehr kompliziert und mit vielen Rechtsfallen verbunden.

Die Regeln der Beschlussfassung:

Wenn in der Teilungserklärung nichts anderes vereinbart ist, gilt das Kopfprinzip.

Darüber hinaus kann in manchen Teilungserklärungen das Wertprinzip, also Abstimmung Tausendstel vorhanden sein oder das Objektprinzip, das heißt jedes Teileigentum hat eine Stimme, egal wie viel Tausendstel und wie viele unterschiedliche Eigentümer daran beteiligt sind.

Abstimmen dürfen grundsätzlich nur Eigentümer oder Teilnehmer, die ordnungsgemäß bevollmächtigt sind.

Auf die Regelungen bezüglich der Vertretungsvollmacht in der Teilungserklärung und event. Stimmrechtsausschlüsse ist zu achten.