

DER **BESCHLUSS** IM  
WOHNUNGSEIGEN-  
TUMSRECHT

Haftungsrisiken  
für die Mandats-  
bearbeitung

Vortrag von  
Oliver Elzer



TEXT  
ENTNOMMEN  
AUS ...

**BESCHLUSSKOMPETENZ**

# ÜBERBLICK

- Man kann sinnvoll nur über Beschlüsse nachdenken, wenn die Wohnungseigentümer für einen solchen eine **Kompetenz** haben.
- Stets ist daher zu fragen, **ob** die Wohnungseigentümer die konkrete Entscheidung durch Beschluss regeln konnten (eine andere Frage ist, ob sie es durften – ein Problem der Ordnungsmäßigkeit – oder ob sie Grenzen überschritten haben – eine Frage der Nichtigkeit).

## BEISPIEL: VERGEMEINSCHAFTUNG

- Der Anspruch eines Wohnungseigentümers aus § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG kann nicht vergemeinschaftet werden.
- BGH, Urteil v. 13.10.2017, V ZR 305/16

# BEISPIEL: KONTAKTAUFNAHME

- Es besteht keine Beschlusskompetenz für einen Beschluss über ein Verbot der Kontaktaufnahme von Wohnungseigentümern zu Mietern anderer Wohnungseigentümer ohne deren Wissen.
- LG Frankfurt a. M., Urteil v. 17.5.2018, 2-13 S 31/16

## BEISPIEL: SACHENRECHT

- Der Beschluss, eine Notarkanzlei mit dem Entwurf einer Änderung der Teilungserklärung zu beauftragen und die Kosten hierfür der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aufzubürden, ist mangels Beschlusskompetenz nichtig.
- AG Kassel, Urteil v. 9.6.2016, 800 C 5349/15

## Überblick zu den Beschlusskompetenzen nach herrschender Ansicht

Vorschrift des WEG	Beschluss
§ 10 Absatz 6 Satz 3	Vergemeinschaftung eines gemeinschaftlichen Rechts oder einer Pflicht
§ 12 Absatz 1	Zustimmung zur Veräußerung
§ 12 Absatz 4 Satz 1	zur Beendigung einer Veräußerungsbeschränkung
§ 15 Absatz 2	zum Gebrauch von Sonder- und gemeinschaftlichem Eigentum
§ 16 Absatz 3	zu den Schlüsseln der Betriebs- und Verwaltungskosten
§ 16 Absatz 4 Satz 1	zu den Kosten baulicher und Erhaltungsmaßnahmen
§ 18 Absatz 3 Satz 1	zum Veräußerungszwang eines Wohnungseigentümers
§ 21 Absatz 3	zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums
§ 21 Absatz 7	zum Hausgeldinkasso und den Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand
§ 22 Absatz 1 Satz 1	zu baulichen Veränderungen und Aufwendungen
§ 22 Absatz 2 Satz 1	zu Modernisierungen
§ 24 Absatz 5	zum Vorsitz in der Versammlung
§ 24 Absatz 8 Satz 2	zum Führer der Beschluss-Sammlung
§ 26 Absatz 1 Satz 1	zur Bestellung und Abbestellung des Verwalters
§ 27 Absatz 2 Nummer 3	zur Geltendmachung von Ansprüchen der Wohnungseigentümer durch den Verwalter
§ 27 Absatz 3 Satz 1 Nummer 7	zur Erweiterung der gesetzlichen Befugnisse des Verwalters für die Wohnungseigentümergeinschaft
§ 27 Absatz 3 Satz 3	zur Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft durch einige Wohnungseigentümer
§ 28 Absatz 4	zur Rechnungslegung des Verwalters
§ 29 Absatz 1 Satz 1	zur Bestellung eines Verwaltungsbeirats
§ 45 Absatz 2 Satz 1	zur Bestellung eines Ersatzzustellungsvertreeters

# ÜBERTRAGUNG VON BESCHLUSSKOMPETENZ?

- Durch die Gemeinschaftsordnung kann Wohnungseigentümern, deren Sondereigentum in einem Haus einer Mehrhausanlage liegt und die eine Untergemeinschaft bilden, die **Kompetenz** eingeräumt werden, unter Ausschluss der anderen Wohnungseigentümer die Durchführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu **beschließen**, die ein zu der jeweiligen Untergemeinschaft gehörendes Gebäude betreffen, wenn zugleich bestimmt wird, dass die durch diese Maßnahmen verursachten Kosten im Innenverhältnis allein von Wohnungseigentümer zu tragen sind, der Untergemeinschaft angehören.
- BGH, Urteil v. 10.11.2017, V ZR 184/16

## § 21 ABS. 3 WEG: „WUNDERNORM“?

- Ebenso wenig könnte sich ein Beschluss über die Änderung des Umlageschlüssels auf § 21 Abs. 3 WEG stützen. ... Die Voraussetzungen dieser Vorschrift liegen nicht vor, denn die Verteilung der Pförtnerkosten ist hier [d.h. im Fall] in der Gemeinschaftsordnung ausdrücklich geregelt.
- BGH, Urteil v. 8.6.2018, V ZR 195/17, Rn. 24

# CHECKLISTE: FEHLENDE BESCHLUSSKOMPETENZ IM „ABC“

- **Abrechnung:** Von Gesetzes wegen besteht keine Beschlusskompetenz, bereits nach einem Einzelwirtschaftsplan geschuldete Hausgeldansprüche „über“ die Abrechnung – genau: durch den sie genehmigenden Beschluss nach § 28 Abs. 5 WEG – erneut zu begründen.
- **Anspruchsbegründung und -vernichtung:** Von Gesetzes wegen besteht keine Beschlusskompetenz, die persönliche Leistungs- und/oder Unterlassungspflicht eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten zu begründen. Gemeint ist z.B. die Pflicht, etwas zu tun, beispielsweise Schnee zu räumen, das Treppenhaus zu reinigen, Gartenarbeiten, eine bauliche Veränderung rückgängig zu machen oder das gemeinschaftliche Eigentum zu erhalten. Von Gesetzes wegen besteht ferner keine Beschlusskompetenz, Ansprüche zu vernichten. So ist z.B. ein Anspruch, der einen Aufopferungsanspruch nach § 14 Nr. 4 Hs. 2 WEG „verkürzen“ oder einen Ersatzanspruch vernichten will, nichtig. Unproblematisch ist hingegen ein „Vorbereitungs-/Abmahnbeschluss“. Mit diesem wird ein Wohnungseigentümer auf eine (Unterlassungs-)Pflicht ohne die Willen, die Pflicht durch den Beschluss zu begründen, hingewiesen.

# CHECKLISTE: FEHLENDE BESCHLUSSKOMPETENZ IM „ABC“

- **Auslegung:** Nach herrschender Meinung besteht keine Beschlusskompetenz, die Gemeinschaftsordnung auszulegen. Das Gesellschaftsrecht sieht hingegen eine Beschlusskompetenz für Beschlüsse, mit denen über die Satzungskonformität bestimmter Maßnahmen entschieden wird. Hieran sollte sich das Wohnungseigentumsrecht sowohl für Vereinbarungen als auch für Beschlüsse orientieren.
- **Belastungsverbot:** Es besteht keine Beschlusskompetenz, einem Wohnungseigentümer die Erhaltungspflicht/-last für das gemeinschaftliche Eigentum zu übertragen.
- **Berufung:** Es besteht keine Beschlusskompetenz, über die Berufung gegenüber einer Anfechtungsklage zu beschließen oder den Verwalter als Vertreter der beklagten Wohnungseigentümer anzuweisen.

# CHECKLISTE: FEHLENDE BESCHLUSSKOMPETENZ IM „ABC“

- **Erfüllung:** Von Gesetzes wegen besteht keine Beschlusskompetenz, festzustellen, dass ein rechtskräftig titulierter Anspruch auf Beseitigung einer baulichen Veränderung trotz gewisser Maßabweichungen erfüllt ist.
- **Gebrauch:** Von Gesetzes wegen besteht keine Beschlusskompetenz, einen nach dem Gesetz oder einer Vereinbarung zulässigen Gebrauch einzuengen oder zu entziehen.
- **Haftung:** Von Gesetzes wegen besteht keine Kompetenz, die Haftung eines Wohnungseigentümers für Rückstände seines Rechtsvorgängers durch Beschluss zu begründen.
- **Rauchwarnmelder.** Die Wohnungseigentümer können den Einbau von Rauchwarnmeldern, aber auch deren regelmäßige Kontrolle und Wartung beschließen, wenn das Landesrecht eine eigentumsbezogene Einbaupflicht vorsieht.

# CHECKLISTE: FEHLENDE BESCHLUSSKOMPETENZ IM „ABC“

- **Rechtsschöpfung:** Von Gesetzes wegen besteht keine Beschlusskompetenz, sich einmalig gesetzlich nicht vorgesehene Rechte zu verschaffen, z.B. das Recht, eine Eventualversammlung einzuberufen.
- **Sachenrecht:** Für Änderungen der Grenzen und des Gegenstands des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums bzw. die Anzahl und Größe der Miteigentumsanteile besteht keine Beschlusskompetenz.
- **Schriftform:** Von Gesetzes wegen besteht keine Beschlusskompetenz, für Beschlussanträge die Schriftform und eine schriftliche Begründung vorzuschreiben.
- **Sondereigentum:** Von Gesetzes wegen besteht keine Beschlusskompetenz, in die Verwaltung des Sondereigentums einzugreifen.
- **Sondernutzungsrecht:** Von Gesetzes wegen besteht keine Beschlusskompetenz, ein Sondernutzungsrecht zu begründen.

# CHECKLISTE: FEHLENDE BESCHLUSSKOMPETENZ IM „ABC“

- **Umlageschlüssel:** Von Gesetzes wegen besteht keine Beschlusskompetenz, den Umlageschlüssel für die Ansammlung der Instandhaltungsrückstellung zu ändern.
- **Wirtschaftsplan:** Von Gesetzes wegen besteht keine Beschlusskompetenz, unabhängig von einem konkreten Wirtschaftsplan generell die Fortgeltung eines jeden Wirtschaftsplanes zu beschließen. Es besteht auch keine Kompetenz, dauerhaft auf die Vorlage von Einzelwirtschaftsplänen zu verzichten.

**DER BESCHLUSS**

# ÜBERBLICK

- Begriff
  - Grundsatz: Willensbildung der Wohnungseigentümer
    - **Exkurse:**
      - Willensbildung des **Verwaltungsbeirats**? Analogien?
      - Willensbildung der **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** (der „Verband“), zB die Frage, ob die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Hausgeldklage gegen einen Wohnungseigentümer führen soll. Analogien?
      - **Übertragung** von Rechten auf den Verwalter?
        - Zustimmungen
        - Kellerverteilung
      - Regelungen zur **Geschäftsordnung**

# ÜBERBLICK

- Verlagerung auf „Gremien“ oder den Verwalter?
  - Vereinbarung
  - Beschluss?
    - Möglichkeit
      - Streitstand
      - eigene Ansicht
    - Auf dem Boden der hM: ist Entscheidung des Gremiums “bekämpfbar”? Klageart?

# ÜBERBLICK

- Funktionen
  - Festlegungs-Ordnungsfunktion
  - Anspruchsbegründung
  - deklaratorische Beschlüsse
- Form
  - Grundsatz
  - Vereinbarungen (Protokollierung?)
- zeitliche Grenzen
- Beschlusswille („Transparenz“)?

## BGH, URTEIL V. 8.6.2018, V ZR 195/17

- Eine wirksame Änderung des bisher geltenden Umlageschlüssels durch Beschluss setzt voraus,
  - dass aus dem Beschluss hinreichend konkret hervorgeht, dass die Wohnungseigentümer das Bewusstsein hatten, eine Änderung der bisherigen Kostenverteilung für künftige Abrechnungen zu beschließen.

# ENTSTEHUNGSVORAUSSETZUNGEN

- Ort der Beschlussfassung
  - Versammlung
    - Einberufung durch dazu Befugte
    - Einberufung durch Unbefugte?
  - schriftliche Beschlüsse (dazu später)
- Beschlussantrag
  - bereits in der Ladung (Tagesordnung)?
  - Umformulierung von Vorschlägen der Wohnungseigentümer? Recht/Pflicht?

# ENTSTEHUNGSVORAUSSETZUNGEN

- Abstimmungsverfahren und -vorgang
  - Willkür der Versammlungsleiters
  - Vorgaben der Wohnungseigentümer

# SUBTRAKTIONSMETHODE

- Soweit durch Gemeinschaftsordnung oder Beschluss nichts anderes geregelt ist, kann der Leiter einer Versammlung das tatsächliche Ergebnis einer Abstimmung grundsätzlich auch dadurch feststellen, dass er bereits nach der Abstimmung über zwei von drei - auf Zustimmung, Ablehnung oder Enthaltung gerichteten - Abstimmungsfragen die Zahl der noch nicht abgegebenen Stimmen als Ergebnis der dritten Abstimmungsfrage wertet (so genannte Subtraktionsmethode).
- Durch die Subtraktionsmethode kann das tatsächliche Abstimmungsergebnis allerdings nur dann hinreichend verlässlich ermittelt werden, wenn für den Zeitpunkt der jeweiligen Abstimmung die Anzahl der anwesenden und vertretenen Wohnungseigentümer und - bei Abweichung vom Kopfprinzip - auch deren Stimmkraft feststeht.
- BGH, Beschluss v. 19.9.2002, V ZB 37/02

# ENTSTEHUNGSVORAUSSETZUNGEN

- Mehrheit
  - Grundsatz: einfache (Zählfragen)
    - Mehr „Ja-“ als „Nein-Stimmen“
  - Ausnahme: Qualifizierungen (gesetzliche und vereinbarte)
- einstimmiger Beschluss
- allstimmiger Beschluss:
  - Merke: der allstimmige Beschluss ist nach h.M. immer ordnungsmäßig!

# VORBEHALTE BEI DER ABSTIMMUNG?

- Es soll möglich sein, dass ein Wohnungseigentümer einer Maßnahme unter dem Vorbehalt zustimmt, die Kosten nicht tragen zu müssen.
- Nach aA können Wohnungseigentümer nicht „bedingt“ abstimmen. Durch eine Zustimmung unter Vorbehalt würde im Ergebnis § 16 Abs. 6 Satz 1 Hs. 2 WEG abbedungen werden. Gegen eine Zustimmung unter Vorbehalt spreche zudem, dass der bauende Wohnungseigentümer (und sein Sondernachfolger) sämtliche Folgekosten tragen soll - vor allem solche der Erhaltung.

# ENTSTEHUNGSVORAUSSETZUNGEN

- „Zählfehler“
  - Grundsatz
  - unterscheiden nach Grundsatz und Ausnahme?
- Haftung des Verwalters
  - Amtspflichtverletzung
  - § 49 Abs. 2 WEG

# ENTSTEHUNGSVORAUSSETZUNGEN

- **Feststellung**
- **Verkündung**
  - **Versammlung**
  - **schriftlicher Beschluss**
- **Verkündung und**
  - **Ordnungsmäßigkeit**
  - **Nichtigkeit**

# VERKÜNDUNG

- Der Feststellung und Bekanntgabe des Beschlussergebnisses durch den Vorsitzenden der Versammlung kommt grundsätzlich **konstitutive** Bedeutung zu. Es handelt sich im Regelfall um eine Voraussetzung für das rechtswirksame Zustandekommen eines Beschlusses.
- BGH, Beschluss v. 23.8.2001, V ZB 10/01

# ENTSTEHUNGSVORAUSSETZUNGEN

- subsidiäre Feststellung und Verkündung durch das Gericht
  - two-in-one-Problem
- Fehlen einer Entstehungsvoraussetzung

# EINIG SEIN?

- BGH NJW 2001, 3339 unter III. 3. a) aa):
  - Fehlt bei einer Eigentümerversammlung entgegen § 24 Abs. 5 WEG ausnahmsweise ein Vorsitzender, was nur bei kleinsten Wohnanlagen vorstellbar ist, kommt es darauf an, ob sich die Wohnungseigentümer über ein aus dem Abstimmungsergebnis gefolgertes Beschlussergebnis einig sind. Die Einigung hat dann die Wirkung einer Feststellung durch einen Versammlungsleiter.
- Aktuell?
- Wichtig? JA!

# REGELUNGSUNTERWORFENE

- Wohnungseigentümer
- Verwalter
- Nutzungsberechtigte?

# BESCHLUSS UND BESCHLUSSAUSFÜHRUNG

- **Beschluss**
  - Willensbildung
  - Willensumsetzung, z.B. Vertragsschluss
- **Beschlussausführung**
  - Grundsatz: durch Verwalter
  - Ausnahmen?
  - Haftung bei Nichtausführung?

# BESCHLUSS UND BESCHLUSSAUSFÜHRUNG

- Die Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen trifft den Verwalter und nicht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- Pflichtverletzungen des Verwalters, die sich auf die Durchführung von Beschlüssen beziehen, begründen keine Schadensersatzansprüche einzelner Wohnungseigentümer gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.
- Ein Wohnungseigentümer kann vom Verwalter verlangen, dass er Beschlüsse durchführt.
- BGH, Urteil v. 8.6.2018, V ZR 125/17

# DIE FOLGEN AUFGEHOBENER BESCHLÜSSE

- **Innenverhältnis (Folgenbeseitigung)**
  - **Beschluss nach § 28 Abs. 5 WEG oder § 21 Abs. 7 WEG**
  - **Beschlüsse über Erhaltungsmaßnahmen, Modernisierungen und modernisierende Instandsetzungen**
  - **Verträge**

# DIE FOLGEN AUFGEHOBENER BESCHLÜSSE

- Außenverhältnis
  - Vollmachten/Ermächtigungen
  - Verträge
    - h.M.
    - hier vertretene Ansicht

# AUFSCHIEBENDE UND AUFLÖSENDE BEDINGUNGEN

- Möglichkeit?

# TEILBARKEIT

- Die hM bejaht eine Teilbarkeit, vor allem Beschlüsse, die eine Abrechnung genehmigen

# DER ZWEITBESCHLUSS

# ÜBERBLICK

- Allgemeines
- Voraussetzungen
  - „normaler Beschluss“
  - Mehrheit?
    - Grundsatz: wie Erstbeschluss
    - Aufhebung eines Beschlusses nach § 22 Abs. 1 WEG?

# ÜBERBLICK

- schutzwürdige Belange?
  - h.M.
  - Hier vertretene Ansicht

# ÜBERBLICK

- Inhaltlich identische Regelung
  - Aufhebung Erstbeschluss
  - Wirkungen Erstbeschluss sollen zunächst unberührt bleiben
  - Wirkungen Erstbeschluss sollen unberührt bleiben
- Anspruch auf Zweitbeschluss?

# DER NEGATIVEBESCHLUSS

# GESCHICHTE

- Die formal einwandfrei zu Stande gekommene Ablehnung eines Beschlussantrags durch die Wohnungseigentümer hat **Beschlussqualität**. Ein solcher Negativbeschluss ist kein Nichtbeschluss.
- BGH, Beschluss v. 23.8.2001, V ZB 10/01

# ÜBERBLICK

- Beschlussantrag erreicht die für ihn erforderliche Mehrheit nicht
- Voraussetzungen
- Rechtsfolgen: Sperrkraft?

# ÜBERBLICK

- Anfechtung
  - Möglichkeit
  - Notwendigkeit
    - Grundsatz
    - Schadenersatzansprüche?

# DER NICHTBESCHLUSS

# ÜBERBLICK

- Von einem „Nichtbeschluss“ (Scheinbeschluss) wird gesprochen, wenn es an den Voraussetzungen fehlt, die mindestens vorliegen müssen, damit wenigstens ein mangelhafter Beschluss zustande kommt.

# ÜBERBLICK

- Ein „Nichtbeschluss“ in diesem Sinne ist vor allem eine Entscheidung mehrerer, aber nicht sämtlicher Wohnungseigentümer außerhalb einer Versammlung der Eigentümer

# ÜBERBLICK

- Ferner ist von einem Nichtbeschluss auszugehen, wenn
  - es noch keine Gemeinschaft von Wohnungseigentümern gibt,
  - die Wohnungseigentümer über einen Punkt gesprochen, aber keine Entscheidung dazu getroffen haben,

# ÜBERBLICK

- Ferner ist von einem Nichtbeschluss auszugehen, wenn
  - einem schriftlichen Beschluss nicht alle Stimmberechtigten zugestimmt haben (streitig),
  - oder eine Abstimmung stattfindet, nachdem die Versammlung der Eigentümer bereits geschlossen ist.

# ÜBERBLICK

- Nach streitiger Ansicht liegt auch dann ein Nichtbeschluss vor, wenn eine nicht einmal potenziell befugte Person eine Zusammenkunft einberufen hat.

# DER SCHWEBENDE BESCHLUSS

# ÜBERBLICK

- Nach hM gibt es „schwebende“ Beschlüsse. Dieser Schwebezustand wird für den Fall befürwortet, dass ein unentziehbares und „mehrheitsfestes“ (durch Beschluss nicht entziehbares), aber verzichtbares Individualrecht verletzt wird.

# ÜBERBLICK

- Dem ist auch zu folgen. Es gibt Rechtsbereiche eines Wohnungseigentümers, in die jedenfalls durch Beschluss nicht eingegriffen werden kann. Es handelt sich um solche, bevorzugt grundrechtlich gesicherte Rechte, die man als grundsätzlich durch Beschluss „unentziehbar“ ansehen muss.

# ÜBERBLICK

- Dieser „schwebende“ Beschluss wird wirksam, wenn der Zustimmungsberechtigte zustimmt, und unwirksam, wenn die Zustimmung (schlüssig) verweigert wird.
  - Exkurs: Folgen für Beschlussverkündung?

# ÜBERBLICK

- **Schwebende Beschlüsse werden auch für den Fall erwogen, dass es an einer Entstehungsvoraussetzung für einen Beschluss fehlt, zB an der Verkündung.**

# ÜBERBLICK

- Dem ist hingegen nicht zu folgen. Fehlt es an einer Entstehungsvoraussetzung, gibt es keinen Beschluss. Ein Beschluss, dem es an einer Wirksamkeitsvoraussetzung fehlt, „schwebt“ nicht. Er ist vielmehr nicht existent.
- Fehlt es etwa an der Feststellung und Verkündung eines Abstimmungsergebnisses, handelt es sich um einen unvollständigen Nichtbeschluss.

# DER EIN-MANN- BESCHLUSS

# ÜBERBLICK

- **Beschlüsse sind ein Instrument der Wohnungseigentümergeinschaft**
- **Folgerungen:**
  - **Entscheidungen des Bauträgers/Aufteilers**
  - **Entscheidungen des einzigen Wohnungseigentümers in einer Versammlung**

**AUSLEGUNG**

# ÜBERBLICK I

- **Beschlüsse sind, wenn sie sich „über den Tag hinaus“ einem Punkt widmen, aus sich heraus auszulegen – objektiv und normativ -, ohne dass es auf die subjektiven Vorstellungen der an der Beschlussfassung Beteiligten ankommt.**
- **Maßgebend für die Auslegung ist der objektive Inhalt und Sinn eines Beschlusses, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung des Beschlusswortlauts ergibt.**

# ÜBERBLICK I

- Auszugehen ist vom protokollierten Wortlaut.
- Umstände, die keinen Eingang in den Beschlusswortlaut gefunden haben, dürfen für die Auslegung nur dann herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres – zB aus der Niederschrift – erkennbar sind.

# ÜBERBLICK

- Objektive Auslegung
  - Grundsatz
  - Ausnahmen
- Rechtsmittelgerichte
- Umdeutung
- Ergänzende Auslegung

# MEHRHAUSANLAGEN

# ÜBERBLICK

- Allgemeines
- Stimmrecht
- Besondere Angelegenheiten  
(Blockstimmrecht)

**BESCHLUSSNICHTIGKEIT**

# ÜBERBLICK

- Allgemeines
- Vorschriften des WEG
- Andere zwingende Vorschriften
  - Grundrechte
  - öffentliche Pflichten
  - § 134 BGB
  - § 138 BGB

# ÜBERBLICK

- Vereinbarungs- und gesetzesändernde Beschlüsse
  - Gesetz steht entgegen
  - Vereinbarung steht entgegen
  - Beschluss will **dauerhaft** etwas anderes bestimmen

# BGH, URTEIL V. 22.6.2018, V ZR 193/17

- Ein Beschluss, mit dem die Wohnungseigentümer im Einzelfall - bezogen auf eine konkrete Abrechnung - von den Vorgaben der Heizkostenverordnung abweichen,
  - ist nicht nichtig, sondern lediglich anfechtbar.

# KERNBEREICH DES WOHNUNGSEIGENTUMS

- Überblick
  - dinglicher Kernbereich
  - Kernbereich des Miteigentums
  - unverletzliche Strukturprinzipien

# BESTIMMTHEIT VON BESCHLÜSSEN (INHALTLICHE KLARHEIT)

- Allgemeines
- Beschluss-Anlagen
- Anfechtbar- oder Nichtigkeit?

# RECHTSFOLGEN

- Grundsatz
- Teilnichtigkeit
  - Ist ein Beschluss teilbar und ist ein bloßer Beschlussteil nichtig, ist nach § 139 BGB zu fragen, ob nach dem tatsächlichen oder hypothetischen Willen der Wohnungseigentümer zweifelsfrei davon auszugehen ist, dass der Beschluss auch als Teilregelung beschlossen worden wäre. Im Zweifel ist mithin der gesamte Beschluss nichtig.
- Umdeutung
  - Ein nichtiger Beschluss kann ggf. nach § 140 BGB umgedeutet werden.
- § 48 Abs. 4 WEG: Nicht mehr geltend machen der Ungültigkeit

**BESCHLUSSFEHLER**

# WIRKSAMKEITSVORAUSSETZUNGEN UND UNWIRKSAMKEITSGRÜNDE

- Überblick
- Entstehungsvoraussetzungen
- Unwirksamkeitsgründe
  - Überblick
  - Formelle Gründe
  - Materielle Gründe
  - Gleichbehandlungsgrundsatz

# FORMELLE MÄNGEL

- Ein Beschlussgegenstand wird in einer Ladung unter Verstoß gegen § 23 Abs. 2 WEG nicht oder nur unzureichend bezeichnet.
- Ein Beschlussgegenstand wird erst nach Unterschreitung der Ladungsfrist, etwa in der Versammlung, benannt.
- Der Einladende ist nicht mehr befugt einzuladen. War der Ladende nicht einmal potenziell befugt, ist ein dennoch gefasster Beschluss allerdings nichtig.
- Der Einladende hält unter Verstoß gegen § 24 Abs. 4 Satz 1 WEG beim Ladungsschreiben nicht die Textform ein.

# FORMELLE MÄNGEL

- § 24 Abs. 4 Satz 1 WEG beim Ladungsschreiben nicht die Textform ein.
- Es wird für eine konkrete Wohnungseigentumsanlage eine unzureichende Textform gewählt.
- Der Einladende verstößt gegen die vereinbarte Ladungsfrist oder die des § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG oder die Ladungsfrist ist jedenfalls in einer konkreten Wohnungseigentumsanlage in einer bestimmten Situation zu kurz.
- Der Einladende lädt versehentlich Stimmberechtigte nicht.
- Die Versammlungszeit ist unangemessen.
- Der Versammlungstag ist nicht angemessen.

# FORMELLE MÄNGEL

- Die Versammlung findet an einem ungenügenden Versammlungsort oder einer ungenügenden Versammlungsstätte statt.
- Ein wichtiger Beschluss wird unter dem Punkt „Verschiedenes/Sonstiges“ gefasst.
- Die Versammlung fand in der Gegenwart eines nicht teilnahmeberechtigten Dritten statt.
- Die Versammlung war nicht beschlussfähig.
- Bei der Beschlussfassung waren Stimmberechtigte nicht beteiligt worden.

# FORMELLE MÄNGEL

- Bei der Beschlussfassung haben nicht Stimmberechtigte mitgestimmt.
- Zählfehler.
- Ein Beschluss ist nicht bestimmt genug, aber noch nicht völlig unbestimmt.
- Das Rederecht eines Wohnungseigentümers ist unzulässig beschränkt worden.
- Die Versammlungsleitung hat unzulässig einen Wohnungseigentümer aus der Versammlung verwiesen.
- Die Versammlung lief „völlig ungeordnet“ ab.

# MATERIELLE MÄNGEL

- Ein materieller Beschlussmangel ist anzunehmen, wenn ein formell ordnungsmäßiger, aber auch ein formell nicht ordnungsmäßig zustande gekommener Beschluss (auch) inhaltliche Mängel aufweist. Überblick:
  - Dies ist zum einen anzunehmen, wenn ein Beschluss nicht einem ordnungsmäßigen Gebrauch iSv § 15 Abs. 2 WEG oder nicht einer ordnungsmäßigen Verwaltung iSv § 21 Abs. 4 WEG entspricht.
  - Weiter ist ein Beschluss materiell nicht ordnungsmäßig, wenn er unter einem Ermessensfehler leidet.

# MATERIELLE MÄNGEL

- Ferner liegt ein materieller Mangel vor, wenn der Beschlussinhalt mangelhaft ist, zB wenn
  - die Abrechnung oder der Wirtschaftsplan genehmigt werden sollen, aber fehlerhaft sind,
  - die Regelung, die genehmigt werden soll, nicht ordnungsmäßig ist, etwa ein Verwaltervertrag, der AGB-widrige Klauseln enthält, oder ein anderer Vertrag, der gegen das Recht verstößt oder den Wohnungseigentümern oder dem Verband Wohnungseigentümergeinschaft nachteilig ist, etwa ein überhöhtes Entgelt enthält.
- Ein materieller Mangel liegt auch dann vor, wenn ein Beschluss gegen den „ordre public“ (= die öffentlichen Ordnung), ein Gesetz – nicht das WEG – oder eine Vereinbarung verstößt. Als Gesetze sind vor allem die Bestimmungen des öffentlichen Rechts beachtlich.

# BINDUNG BIS ZUR UNGÜLTIGERKLÄRUNG

- Sofortiger Eintritt
- Ungültigerklärung
- Bestandskraft

# BESCHLUSS- VERNICHTUNG

# ÜBERBLICK

- **Zweitbeschluss**
- **Vereinbarung**
- **Anfechtungsklage**
- **Feststellungsklage**

# BESCHLUSS- ERZWINGUNG

# ÜBERBLICK

- **Erzwingung eines konkreten Beschlusses**
  - bestehende Regelung
  - fehlende Regelungen/fehlendes Tun
  - Ermessensreduktion auf Null
- **Erzwingung irgendeinen Beschlusse**
  - Beschlüsse
  - Exkurs: Vereinbarungen

# ÜBERBLICK

- Voraussetzungen
  - Überblick
    - Erforderlichkeit (Ausfall des Selbstorganisationsrechts)
    - Maßnahme
    - Subsidiarität
- Prozessuales
  - Klage und Klageantrag
  - gerichtliche Entscheidung

# KLAGEANTRAG

- Will ein Wohnungseigentümer die Zustimmung zu einem Beschlussantrag (oder die Zustimmung zu der Durchführung einer bestimmten Maßnahme) erreichen, muss er **stets** eine Beschlussersetzungsklage nach § 21 Abs. 8 WEG erheben.
- BGH, Urteil v. 4.5.2018, V ZR 203/17

# DER SCHRIFTLICHE BESCHLUSS

# ÜBERBLICK

- § 23 Abs. 3 WEG ermöglicht Beschlüsse außerhalb der Versammlung der Eigentümer. Er entspricht dem wörtlich gleichlautenden § 32 Abs. 2 BGB sowie § 48 Abs. 2 GmbHG. Gegenstand des Beschlusses kann jede Maßnahme sein, für die es eine Beschlusskompetenz gibt.
- Gegenständliche Beschränkungen gibt es nicht.

# ÜBERBLICK

- **Zustimmung iSv § 23 Abs. 3 WEG**
  - **Verfahren und Antrag**
  - **Schriftlich**
  - **keine ausreichende Mehrheit für Antrag**
- **Initiative**
- **Stimmberechtigung**

# ÜBERBLICK

- Zustandekommen
  - Verfahren
  - Frist
  - Feststellung und Verkündung
  - Widerruf