



Beschlüsse der WEG

Was ist ein WEG-Beschluss?

Die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) sind ein Instrument der Verwaltung des Wohnungseigentums. Ohne Beschlüsse wäre eine ordnungsgemäße Verwaltung des jeweiligen Objekts nicht möglich. Der Beschluss einer WEG bündelt mehrere gleichgerichtete Willenserklärungen der Eigentümer - sei es Zustimmung oder Ablehnung.

Was ist der Unterschied zwischen einem Beschluss und einer Vereinbarung?

Durch Vereinbarungen können die Wohnungseigentümer Regelungen treffen, die vom Gesetz abweichen. Diese können grundsätzlich nur durch sämtliche Wohnungseigentümer einstimmig getroffen werden. Vergleichbar sind Vereinbarungen mit der Satzung eines Vereins. Sie regeln die Grundlagen des Gemeinschaftsverhältnisses. Beschlüsse dagegen regeln die laufenden Verwaltungsangelegenheiten der WEG. So werden beispielsweise Beschlüsse über Sanierungsarbeiten oder Ähnliches gefasst.

In welchen Fällen kann die WEG Beschlüsse fassen?

Wie bereits erwähnt, kann die WEG nur in solchen Angelegenheiten Beschlüsse fassen, in denen ihr durch das Wohnungseigentumsgesetz oder die Gemeinschaftsordnung Beschlusskompetenz eingeräumt wird. Beispiele für gesetzliche Beschlusskompetenzen sind: Angelegenheiten der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (Beispiel: Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums), Regelungen zum ordnungsgemäßen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums, Änderung des Kostenverteilungsschlüssels der Betriebskosten, Entziehung des Wohnungseigentums aufgrund Pflichtverletzung.

Wie kommen die Beschlüsse zu Stande?

Beschlüsse werden grundsätzlich in einer Wohnungseigentümersammlung gefasst. In dieser Versammlung müssen die Eigentümer beabsichtigen, eine bestimmte Frage für alle verbindlich zu regeln. Die bloße Diskussion über ein Thema ist daher in der Rechtsprechung nicht gleichbedeutend mit einer Beschlussfassung. Da die Beschlüsse in der Versammlung gefasst werden, müssen die hierfür notwendigen Formalien eingehalten sein. Das heißt, die Eigentümersammlung muss ordnungsgemäß einberufen worden sein, der Beschlussgegenstand muss mindestens in Textform bezeichnet sein und die Eigentümersammlung muss beschlussfähig sein, es müssen also mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten sein. Sind die formalen Voraussetzungen erfüllt, wird über einen konkret gestellten Antrag abgestimmt. Die Wohnungseigentümer haben dabei die Möglichkeit mit „ja“ oder „nein“ zu stimmen oder sich der Stimme zu enthalten. Die WEG hat dabei hinsichtlich des Abstimmungsverfahrens die freie Wahl. So kann zum Beispiel mittels Handzeichen, hochgehobener Stimmkarte oder geheim mittels Stimmzettel abgestimmt werden. Überwiegen die „Ja-Stimmen“ die abgegebenen „Nein-Stimmen“ gilt der Antrag als angenommen. Zu beachten gilt, dass nicht abgegebene Stimmen als Stimmenthaltungen gewertet werden, Stimmenthaltungen nicht als ablehnendes Votum gewertet werden, sofern in der Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt ist.

Wie wird die Mehrheit bestimmt?

Zur Bestimmung der Mehrheit gibt es drei verschiedene Methoden. Mangels Vereinbarung der Wohnungseigentümer wird das gesetzlich vorgesehene Kopfprinzip angewandt. Demnach hat jeder Wohnungseigentümer eine Stimme. Sind mehrere Personen Eigentümer, beispielsweise ein Ehepaar, steht ihnen gemeinschaftlich auch nur eine Stimme zur Verfügung. Für die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels und bei Beschlüssen über Modernisierungen ist dieses Kopfprinzip zwingend gesetzlich vorgeschrieben. In allen anderen Fällen kann dieses Prinzip per Vereinbarung durch das Wert- oder Objektstimmrecht ersetzt werden. Bei ersterem Prinzip werden die Stimmen anhand der Miteigentumsanteile gewichtet. Das heißt, die Stimme eines Eigentümers einer größeren Wohnung wiegt mehr als die eines Eigentümers einer kleineren. Beim Objektstimmrecht hat jeder Eigentümer eine Stimme pro Einheit. Ein Eigentümer zweier Wohnungen hat beispielsweise zwei Stimmen, der Eigentümer einer Wohnung nur eine.

Wann wird der Beschluss wirksam?

Der Beschluss kommt nicht schon mit der Stimmabgabe bzw. –auszählung zur Stande. Der Versammlungsleiter muss das Ergebnis der Stimmabgabe feststellen und in der Versammlung bekannt machen. Dies muss allerdings nicht zwingend ins Protokoll aufgenommen werden und kann konkludent erfolgen. So reicht es beispielsweise aus, dass im Protokoll das eindeutige Ergebnis festgehalten wird, um von einer konkludenten Verkündung sprechen zu können. Verkündet der Versammlungsleiter ein unzutreffendes Ergebnis, weil er sich beispielsweise verzählt hat, bleibt auch ein auf diese Weise verkündeter Beschluss wirksam, bis er angefochten wird.

Kann ein Beschluss auch schriftlich gefasst werden?

Das Wohnungseigentumsgesetz sieht die Möglichkeit vor, dass Beschlüsse auch ohne Versammlung und schriftlich gefasst werden können. In diesem Fall müssen zur Annahme des Beschlusses aber alle Wohnungseigentümer zugestimmt haben. Da das Gesetz eine schriftliche Zustimmung vorsieht, muss die Zustimmung mit Unterschrift erfolgen. Eine Abstimmung per Fax oder E-Mail ist nicht möglich. Die Verkündung des Beschlusses, dem alle Eigentümer schriftlich zugestimmt haben, kann dann beispielsweise durch ein Rundschreiben an alle Eigentümer oder über einen Aushang erfolgen.

Wann ist ein Beschluss nichtig?

Nichtig ist ein Beschluss laut dem Wohnungseigentumsgesetz immer dann, wenn er gegen eine gesetzliche Vorschrift verstößt, auf deren Einhaltung nicht wirksam verzichtet werden kann. Solche Vorschriften ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz, aber auch aus dem BGB. So sieht das Wohnungseigentumsgesetz beispielsweise vor, dass zwingend ein Verwalter bestellt werden muss. Dieser darf nur auf fünf Jahre bestellt werden. Somit wäre ein Beschluss, mit dem die WEG auf die Bestellung eines Verwalters verzichtet oder einen Verwalter für mehr als fünf Jahre bestellt, nichtig. Ebenfalls sind Beschlüsse nichtig, die in den Kernbereich des Wohnungseigentums eingreifen. So kann beispielsweise der Betrieb einer Waschmaschine in einer Wohnung nicht durch Beschluss verboten werden. Hinzu kommen Nichtigkeitsgründe aus dem Bereich des Bürgerlichen Gesetzbuches: Beschlüsse sind also beispielsweise auch dann nichtig, wenn sie gegen ein gesetzliches Verbot oder gegen die guten Sitten verstoßen. Ein eindeutiges Beispiel für Ersteres wäre es, wenn die Durchführung des Beschlusses eine Straftat darstellen würde. Ein Verstoß gegen die guten Sitten wäre zum Beispiel anzunehmen, wenn die WEG beschließt, dass die Eigentümer ihre Wohnungen nur an Personen bestimmter Nationalitäten oder Religionen vermieten dürfen.

Wann ist ein Beschluss anfechtbar?

Beschlüsse sind dann lediglich anfechtbar, wenn sie formelle oder materielle Mängel aufweisen. So ist beispielsweise ein Beschluss anfechtbar, der in einer nicht ordnungsgemäß einberufenen Versammlung zu Stande kam oder wenn die Eigentümerversammlung nicht beschlussfähig war. Wie bereits geschildert, ist auch ein falsch verkündeter Beschluss anfechtbar. Aus materiellen Gründen ist ein Beschluss dann anfechtbar, wenn der Beschluss gegen die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Verwaltung verstößt. Die Anfechtungsklage muss innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben werden. Zuständig ist dabei das Gericht, in dessen Bezirk das von der WEG verwaltete Objekt liegt.

Was passiert mit einem unbestimmten Beschluss?

Beschlüsse müssen immer so gefasst sein, dass aus ihnen klar hervorgeht, was die Eigentümer wollen. Fehlt es an diesem Kriterium kann der Beschluss anfechtbar und sogar nichtig sein. Ist er nämlich derart unbestimmt, dass selbst durch Auslegung keine vollziehbare Regelung ermittelt werden kann, weil er beispielsweise in sich widersprüchlich ist, so ist der Beschluss nichtig. Ist eine Regelung im Wege der Auslegung noch feststellbar, ist der Beschluss dagegen nur wegen seiner Unbestimmtheit anfechtbar.

Werden Beschlüsse in das Grundbuch eingetragen?

Beschlüsse sind in der Regel nicht eintragungsfähig. Das Wohnungseigentumsgesetz regelt, dass die Wirksamkeit von Beschlüssen nicht von ihrer Eintragung im Grundbuch abhängt. Ebenfalls unberührt bleibt die Gültigkeit der Beschlüsse gegen die Nachfolger der Wohnungseigentümer. Wird eine Wohnung der WEG verkauft, gelten die bis dahin getroffenen Beschlüsse auch für und gegen den Käufer. Diese Wirkung tritt ebenfalls ohne Eintragung in das Grundbuch ein. Eine Eintragung in das Grundbuch muss auch dann nicht erfolgen, wenn durch den aufgrund einer Vereinbarung getroffenen Beschlusses vom Gesetz abgewichen oder eine Vereinbarung geändert wird.

Was ist eine Beschlussammlung?

Das Wohnungseigentumsgesetz sieht seit 2007 vor, dass eine Beschlussammlung geführt wird. Dort sind sämtliche Beschlüsse ab 1.7.2007 mit Ort und Datum der Versammlung bzw. bei schriftlichen Beschlüssen mit Ort und Datum der Verkündung sowie die Urteilsformeln von eventuell vorangegangenen Rechtstreitigkeiten einzutragen. Die Beschlussammlung stellt dabei eine Art Grundbuch-Ersatz dar. Da die Beschlüsse der WEG auch für und gegen die späteren Eigentümer wirken, gibt die Beschlussammlung dem potentiellen Käufer die Möglichkeit, sich über die bislang gefassten Beschlüsse zu informieren. Führt der Verwalter die Beschlussammlung nicht ordnungsgemäß, liegt darin regelmäßig sogar ein wichtiger Grund, der zur Abberufung des Verwalters führt.