

Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer

Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer

1. Beschlüsse und Vereinbarungen

Die Wohnungseigentümer regeln ihre Angelegenheiten durch Beschluss in einer Wohnungseigentümerversammlung, sofern sie nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können (§ 23 Abs. 1 WEG | gesetzliche Beschlusskompetenz). Im Übrigen können die Wohnungseigentümer von den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht etwas Anderes ausdrücklich bestimmt ist (§ 10 Abs. 2 Satz 2 WEG), d. h. soweit dem nicht zwingende (also unabdingbare) gesetzliche Vorschriften entgegenstehen.



Die Verwaltung von Wohnungseigentum – nicht alles darf beschlossen werden – Bild:
(c) Jörg-Möller /pixabay.com

Jetzt könnte man meinen: Ist doch alles klar geregelt. So einfach ist die Sache aber gerade nicht, wie die umfangreiche Rechtssprechung zu Beschlussanfechtungsverfahren zeigt. Ich erläutere daher hier den Begriff der Beschlusskompetenz und gehe im Anschluss auf die gesetzlichen Beschlusskompetenzen der Wohnungseigentümer ein.

2. Beschlusskompetenz

Durch Beschlussfassung (Mehrheitsmacht) können nur solche Angelegenheiten geordnet werden, über die nach dem WEG (gesetzliche Beschlusskompetenz) oder nach einer Vereinbarung (Öffnungsklausel) die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden dürfen, anderenfalls (keine Beschlusskompetenz) bedarf es einer Vereinbarung.¹ Die Beschlusskompetenz betrifft also die formelle Legitimation des Beschlusses.

Die gesetzliche Regelung dessen, was durch (Mehrheits-)Beschluss geregelt werden darf, befindet sich in § 23 Abs. 1 WEG². Andernfalls bedarf es einer Vereinbarung (§ 10 Abs. 2 Satz 2 WEG).³ Die Mehrheitsherrschaft bedarf damit der Legitimation durch Kompetenzzuweisung. Die **Mehrheitsmacht** ist nach dem Willen des Gesetzgebers nicht die Regel, sondern die **Ausnahme**. Sie wird vom Gesetz nur dort zugelassen, wo es um das der Gemeinschaftsgrundordnung nachrangige Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander (Ausgestaltung des ordnungsgemäßen Gebrauchs, ordnungsmäßige Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums) geht.⁴

Da das Gesetz die Mehrheitsmacht auf bestimmte Bereiche beschränkt, kann jeder Wohnungseigentümer darauf vertrauen, dass sein Wohnungseigentumsrecht im Übrigen mehrheitsfest ist.⁵

Ist eine Angelegenheit also weder durch Gesetz noch durch Vereinbarung dem Mehrheitsprinzip unterworfen, kann eine Regelung durch Mehrheitsbeschluss nicht erfolgen. Der Mehrheit fehlt die Beschlusskompetenz und die Wohnungseigentümerversammlung ist für eine Beschlussfassung absolut unzuständig: Was zu vereinbaren ist, kann nicht beschlossen werden, solange nicht vereinbart ist, dass dies auch beschlossen werden darf.⁶

Die absolute Beschlussunzuständigkeit macht einen Beschluss nicht nur anfechtbar, sondern nichtig.⁷ Die Nichtigkeit ergibt sich aus der Tatsache, dass die Wohnungseigentümer von der gesetzlichen Kompetenzzuweisung – ohne dahingehende

Öffnungsklausel in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung – nicht durch Mehrheitsbeschluss, sondern nach § 10 Abs. 1 Satz 2 nur durch Vereinbarung abweichen können. Die Nichtigkeit kann ohne gerichtliche Feststellung und ohne zeitliche Begrenzung geltend gemacht werden.⁸

3. Rechtswidrige Beschlüsse

Liegt Beschlusszuständigkeit vor, kann diese nicht davon abhängen, ob die Maßnahme ordnungsmäßig ist. Die Ordnungsmäßigkeit ist aus Gründen der Rechtssicherheit nicht kompetenzbegründend, so dass für Gebrauchs-, Verwaltungs- und Instandhaltungsangelegenheiten (heute auch für weitere ausdrücklich durch die Reform des WEG im Jahr 2007 zugelassenen Beschlussskompetenzen) gilt, dass in diesen Angelegenheiten bestandskräftige Mehrheitsbeschlüsse gültig sind, auch wenn der Regelungsgegenstand den Abschluss einer Vereinbarung oder Einstimmigkeit erfordert hätte (sog. vereinbarungsersetzende Beschlüsse).⁹ Diese Beschlüsse entsprechen also nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, sie werden aber, wenn sie nicht angefochten werden, rechtmäßig (=bestandskräftig).

4. Gesetzliche Beschlussskompetenzen

Die Jahrhundertentscheidung des BGH hat den Gesetzgeber veranlasst, das Wohnungseigentumsgesetz zu reformieren, weil er u.a. erreichen wollte, dass Wohnungseigentümer zusätzliche – bis dahin nicht vorhandene – Beschlussskompetenzen erhalten sollten. Die gesetzlichen Beschlussskompetenzen sind nachfolgend aufgelistet.



Beschlusskompetenzen werden im WEG geregelt – Bild: (c) Jörg-Möller /pixabay.com

4.1 Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung (§ 12 Abs. 4 Satz 1 WEG)

Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit beschließen, dass eine Veräußerungsbeschränkung aufgehoben wird.

4.2 Gebrauchsregelung (§ 15 Abs. 2 WEG)

Soweit eine Vereinbarung nicht entgegensteht, können die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit einen der Beschaffenheit der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden ordnungsmäßigen Gebrauchs beschließen.

4.3 Erfassung und Verteilung von Betriebs- und Verwaltungskosten (§ 16 Abs. 3 WEG)

Die Wohnungseigentümer können abweichend vom gesetzlichen Verteilungsschlüssel nach Miteigentumsanteilen durch Stimmenmehrheit beschließen, dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 des BGB, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, und die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder nach einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

4.4 Kostentragung von baulichen Maßnahmen im Einzelfall (§ 16 Abs. 4 WEG)

Die Wohnungseigentümer können im Einzelfall zur Instandhaltung oder Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 oder zu baulichen Veränderungen oder Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs.1 und 2 durch Beschluss die Kostenverteilung abweichend vom gesetzlichen Kostenverteilungsschlüssel regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile.

4.5 Entziehung des Wohnungseigentums (§ 18 Abs. 3 WEG)

Über das Verlangen gegenüber einem Wohnungseigentümer nach Veräußerung bei Vorliegen der Voraussetzung des § 18 WEG beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit. Der Beschluss bedarf einer Mehrheit von mehr als der Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer.

4.6 Ordnungsmäßige Verwaltung (§ 21 Abs. 3 WEG)

Soweit Vereinbarungen nicht entgegenstehen, können die Wohnungseigentümer eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsmäßige Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschließen.

4.7 Besondere finanzielle Angelegenheiten (§ 21 Abs. 7 WEG)

Die Wohnungseigentümer können die Regelung der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs sowie der Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit beschließen.

4.8 Bauliche Veränderungen (§ 22 Abs. 1 WEG)

Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

4.9 Modernisierungsmaßnahmen (§ 22 Abs. 2 WEG)

Bauliche Veränderungen, die der Modernisierung entsprechend § 559 Abs. 1 des BGB oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen, können durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte aller

Miteigentumsanteile beschlossen werden.

4.10 Modernisierende Instandsetzung (§ 22 Abs. 3)

Für Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 verbleibt es bei den Vorschriften des § 21 Abs. 3 und 4 (Beschluss mit Stimmenmehrheit).

4.11 Bestellung und Abberufung des Verwalters (§26 Abs. 1 WEG)

Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit.

4.12 Ermächtigung des Verwalters zur Anspruchsdurchsetzung im Namen der Eigentümer (§ 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG)

Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss mit Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer ermächtigt ist.

4.13 Ermächtigung des Verwalters zur Vornahme sonstiger Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7)

Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen Sie sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der

Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist.

4.14 Ermächtigung von Eigentümern zur Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§27 Abs. 3 Satz 3 WEG)

Die Wohnungseigentümer können durch Beschluss mit Stimmenmehrheit einen oder mehrere Wohnungseigentümer zur Vertretung ermächtigen.

4.15 Abhängigkeit der Vermögensverfügungen durch den Verwalter von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten (§ 27 Abs. 5 Satz 2 WEG)

Die Verfügung über eingenommene Gelder kann durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten abhängig gemacht werden.

4.16 Wirtschaftsplan, Abrechnung und Rechnungslegung (§ 28 Abs. 5 WEG)

Über den Wirtschaftsplan, die Abrechnung und die Rechnungslegung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit.

4.17 Bestellung eines Verwaltungsbeirats (§29 Abs. 1 Satz 1 WEG)

Die Wohnungseigentümer können mit Stimmenmehrheit die Bestellung eines Verwaltungsbeirats beschließen.

4.18 Ersatzzustellungsvertreter und Vertreter (§ 45 Abs. 2 Satz 1).

Die Wohnungseigentümer haben für den Fall, dass der Verwalter als Zustellungsvertreter ausgeschlossen ist, durch Beschluss mit Stimmenmehrheit einen Ersatzzustellungsvertreter sowie dessen Vertreter zu bestellen.

¹ BGH, Beschluss vom 20.09.2000, V ZB 58/99 – sog. Jahrhundertentscheidung. In dieser Entscheidung räumte der BGH mit den bis dahin möglichen Zitterbeschlüssen, die Regelung einer Vereinbarung oder des Gesetzes wirksam änderten, auf.

² Angelegenheiten, über die nach diesem Gesetz oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümer durch Beschluß entscheiden können, werden durch Beschlußfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet.

³ Die Wohnungseigentümer können von den Vorschriften dieses Gesetzes abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist

⁴ BGH, a.a.O., S. 11

⁵ BGH, a.a.O, S. 11

⁶ BGH, a.a.O, S. 12. Der BGH gab mit dieser Entscheidung seine früher Auffassung auf, die noch besagte: Was zu vereinbaren ist, kann auch wirksam beschlossen werden, sofern der Beschluss nicht angefochten wird. Vgl. dazu BGH, Beschluss vom 21.05.1970, VIII ZB 3/70. Diese Auffassung hatte dazu geführt, dass bis dahin die sog. Zitterbeschlüsse oder Ersatzvereinbarungen möglich waren. Von dieser Möglichkeit wurde – nach Auffassung des BGH – »ausufernder Gebrauch geamcht«..

⁷ BGH, Beschluss vom 20.09.2000, a.a.O, S. 13

⁸ BGH, Beschl. 20.02.2000, S. 14

⁹ BGH, Besdch. 20.09.2000, S. 14