WEGNEWS
MÄRZ 2016

HEMRICH

›› Wohnungseigentumsrecht ‹‹ von Martin Metzger

Beschlussfassung vorbehaltlich Beiratsabsprache oder Zustimmung?

Unklar ist, ob die Formulierung „In Abstimmung mit ...“ Vetorechte oder Mehrheitszustimmungen der nicht näher genannten Mitglieder des Bauausschusses beinhalten soll. Nachträgliche Erläuterungen sowie Sonderwissen von Verwalter oder Eigentümer können zur Rettung eines Beschlusses nicht erfolgreich ins Feld geführt werden. Maßgeblich für eine Bewertung eines Eigentümerbeschlusses ist immer der Zeitpunkt der Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung.

Auszugsweise aus AG Hamburg-Blankenese, Urt. v. 24.06.2015 – 539 C 31/14

Das Problem:

Auf der Eigentümerversammlung wird zu einer Beschlussfassung diskutiert. Häufig ergeht der Vorschlag aus Reihen der Miteigentümer, dem Beschluss eine Bedingung anzufügen (z. B. vorbehaltlich der Zustimmung...) oder die Entscheidung über eine bestimmte Ausführung Miteigentümern bzw. dem Verwaltungsbeirat zu delegieren (z. B. Material und Standort wird vom Beirat / Bauausschuss festgelegt). Der Beschluss erfährt dadurch Ausführungshürden. Bleibt dieser doch durch Miteigentümer bzw. dem gewählten Verwaltungsbeirat noch beeinflussbar und schlussendlich sogar verhinderbar. In der Praxis findet diese Vorgehensweise immer noch weit verbreitet Anwendung.

Der Fall:

Ein Miteigentümer einer WEG focht den mehrheitlich gefassten Beschluss an, Fahrradständer zu installieren. Weder habe ihm eine Skizze ob des Standortes noch ein Angebot über die Kosten vorgelegen. Auch die Anzahl der zu installierenden Fahrradständer war unbekannt. In einem vorher ergangenen Beschluss habe man die Entscheidung „gem. Vorschlag des Bauausschusses“ abhängig gestellt.

Die Entscheidung des AG Hamburg-Blankenese:

In der zur Entscheidung vorliegenden Beschlussfassung waren mehrere Ansätze erkennbar, den Beschluss für ungültig zu erklären – was der Richter auch, inhaltlich und sachlich völlig richtig, entschieden hat. Erster Ansatz war die Unbestimmtheit des Beschlusses – alleine diese reicht zur Ungültigkeitserklärung innerhalb Anfechtungsfrist. Es fehlte sowohl an vergleichbaren Angeboten als auch an einer Festlegung der Finanzierung der Maßnahme. Auch sei eine Festlegung der Standorte der Fahrradständer nicht erkennbar gewesen. Inwieweit sogar Nichtigkeit vorlag, ließ der Richter zu diesen Punkten offen. Diese bejahte das Gericht jedoch für den Umstand, dass die Gemeinschaft Beschlusskompetenz auf Dritte übertragen hat. Das angedachte Vorgehen, Entscheidungskompetenzen der Eigentümerversammlung auf Dritte (Verwaltungsbeirat oder Bauausschuss, etc.) zu übertragen, sieht das WEG nicht vor. Es sei außerdem völlig unklar, ob die gewählte Formulierung Vetorechte generieren oder welche Mehrheitszustimmung durch den sog. Bauausschuss erforderlich ist. Fast ausnahmslos bestätigt die obergerichtliche Rechtsprechung das Urteil aus Hamburg-Blankenese. Die Kosten des Verfahrens wurden im Übrigen der Gemeinschaft auferlegt.

Praxis-Tipp:

Mit Nachdruck sei empfohlen, das Urteil und damit die herrschende Meinung tunlichst zu beherzigen. Dabei geht es nicht um ein „vor den Kopf stoßen“ von Miteigentümern oder gar gefühlte Entmündigung. Schließlich führt eine fehlerhafte Beschlussformulierung in der Regel gar zur Nichtigkeit der Beschlüsse. Und im Anfechtungsfall immer zu Kosten, die regelmäßig der Eigentümergemeinschaft belastet werden. Wobei durchaus denkbar, auch dem Verwalter gem. WEG § 49, Absatz 2, die Kosten auferlegt werden können. Denn der Anspruch der Bestimmtheit von Beschlüssen und der Fakt, dass der Eigentümergemeinschaft vorbehaltene Beschlusskompetenz nicht delegiert werden kann, ist keine jüngere Trendwende in der Rechtsprechung. Es ist – abschließend festgestellt – eine Frage der Vorbereitung der Beschlussfassung.
Die Fachliteratur bietet mittlerweile mannigfaltige Hilfsmittel, Beschlüsse sauber zu formulieren. Das ist standardisiertes Verwalterhandwerk. ■

Fachautor:

Martin Metzger

- Mitglied im Autorenteam Elzer-Fritsch-Meier, WEG 2. Aufl. 2014
- Fachreferent