

1

Einberufungsmängel

Die Ursachen für Beschlussanfechtungen sind vielfältig. So kann die Gemeinschaftsordnung zum Beispiel vorsehen, dass die Tagesordnung mit den Beschlussanträgen zusammen mit der Einladung zur Eigentümerversammlung zwei Wochen vor dem Termin übersandt werden muss. Allerdings stellt sich die Frage, ob ein Eigentümer dennoch verlangen kann, dass weitere Anträge zu einem späteren Zeitpunkt aufgenommen werden. Im Zweifel sollte der Verwalter dies lieber zulassen – insofern den Eigentümern noch ausreichend Zeit zur Vorbereitung bleibt und nicht offenkundig die Gefahr besteht, dass die Beschlüsse anschließend angefochten werden. Denn andernfalls besteht das Risiko, dass der Eigentümer mit gerichtlicher Hilfe die Ergänzung der Tagesordnung erzwingt. Übrigens kann auch der Beiratsvorsitzende für eine kurzfristige Ergänzung der Tagesordnung sorgen.

2

Versammlungsprotokoll

Eigentümer beklagen immer wieder, dass der Verwalter das Protokoll von der Eigentümerversammlung verspätet zuschickt. Wenn der Verwalter für die Anfertigung des Protokolls deutlich mehr als drei Wochen benötigt, verstößt er nach der Rechtsprechung gegen den Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung. Denn der Eigentümer soll sich innerhalb einer Frist von einem Monat nach Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung überlegen können, ob er anfechten will. Doch für diese Entscheidung fehlt ihm die Grundlage, wenn ihm kein Protokoll zur Verfügung steht. Daher lässt die Rechtsprechung bei fehlendem Protokoll die Pau-

WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER DIE ANFECHTUNG VON EIGENTÜMERBESCHLÜSSEN

Die Beschlüsse von Wohnungseigentümerversammlungen beschäftigen immer wieder die Gerichte. Welche einschlägigen Urteile man kennen muss, erläutert Stephan J. Bultmann



Konfliktpotenzial: Eigentümer in Mehrparteienhäusern müssen gemeinsame Interessen auf Versammlungen abstimmen.

schalanfechtung sämtlicher Beschlüsse und eine nachträgliche Beschränkung der Anfechtungsklage zu – und zwar auf Kosten des säumigen Verwalters. Zudem riskiert er bei wiederholten Verstößen gegen den Grundsatz ordnungsmäßiger Verwaltung seine Abberufung.

3

Rückbau

Das OLG Hamburg hatte kürzlich zu entscheiden, ob der Beschluss einer Eigentümermehrheit zum Rückbau von

Terrassenfundamenten und -überdachungen in einer Wohnanlage rechtens ist (Az: 2 Wx 115/08). Es war der Auffassung, dass die Versammlung anspruchsbegründete Beschlüsse fassen und umsetzen darf. Die betroffenen Eigentümer waren infolge verpflichtet, die baulichen Maßnahmen zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Zudem entschied das Gericht, dass einzelne Wohnungseigentümer Beseitigungsansprüche auch im eigenen Namen neben der Gemeinschaft geltend machen können. Diese Entscheidung ist allerdings heftig kritisiert worden und dürfte im Widerspruch zur Auffassung des Bundesgerichtshofs über die eingeschränkte Beschlusskompetenz der Eigentümerversammlung stehen.

4

Verlangter Verkauf

Wenn sich ein Wohnungseigentümer einer schweren Pflichtverletzung schuldig macht, so dass den anderen Eigentümern die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht mehr zugemutet werden kann, können sie vom pflichtwidrig handelnden Eigentümer die Veräußerung des Wohnungseigentums verlangen. In einem vom OLG Rostock entschiedenen Fall hatte eine Eigentümerin mit einer hohen Anzahl von Miteigentumsanteilen einen entsprechenden Beschluss zunächst durchge-

5

Gemeinsam anfechten

In einem vom Amtsgericht Hamburg-Harburg entschiedenen Fall hatten verschiedene Wohnungseigentümer Anfechtungsklagen erhoben. Es ging um Beschlüsse über die Ausschreibung der Bauleitung bei Sanierungsmaßnahmen. Hier stellte sich die Frage, ob die Anfechtungsklagen einzelner Eigentümer, die in unterschiedlichem Maße die Beschlüsse angefochten hatten, verbunden werden konnten, um die Schlagkraft zu erhöhen. Das Amtsgericht verneinte dies jedoch und entschied, dass eine Verfahrensverbinding nur bei vollständig identischen Beschlussanfechtungen in Betracht kommt. (Az: 611 C 144/07).

6

Klagen und Kosten

Die Anfechtungsklage muss binnen eines Monats nach der Eigentümerversammlung erhoben werden. Außerdem muss der Anfechtungskläger bei der Beschlussanfechtung alle wesentlichen Fakten vortragen, da die Rechtsprechung dem Nachschieben von Anfechtungsgründen enge Grenzen setzt. (vgl. BGH, Urteil vom 16.01.2009 – V ZR 74/08). Aufgrund der WEG-Novelle vom 1. Juli 2007 muss der Anfechtende einen Kostenvorschuss an das Gericht leisten. Im Übrigen gilt jedoch der allgemeine prozessuale Grundsatz, dass die unterliegende Partei die Kosten des Verfahrens trägt.

RA Stephan J. Bultmann ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.