

1

Beschlussfassung erleichtert

Die Inhaber von Wohnungseigentum atmeten zunächst auf, als es ihnen Mitte 2007 durch die Neuregelung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) erleichtert wurde, Mehrheitsbeschlüsse in der Eigentümerversammlung durchzusetzen. Denn dank der Neuregelung können Einzelne notwendige Änderungen nicht mehr durch ein einfaches Veto verhindern. Das gilt insbesondere für die Festlegung der Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie für die Verwaltungskosten. Gilt die erleichterte Beschlussfassung jedoch auch für bauliche Veränderungen? Die Frage, ob derartige Maßnahmen ohne oder sogar gegen die Zustimmung der unmittelbar davon betroffenen Eigentümer beschlossen werden können stellt sich oft – zum Beispiel wenn ein größerer Fahrradschuppen angeschafft werden soll oder Arbeiten an der Fassade anstehen.

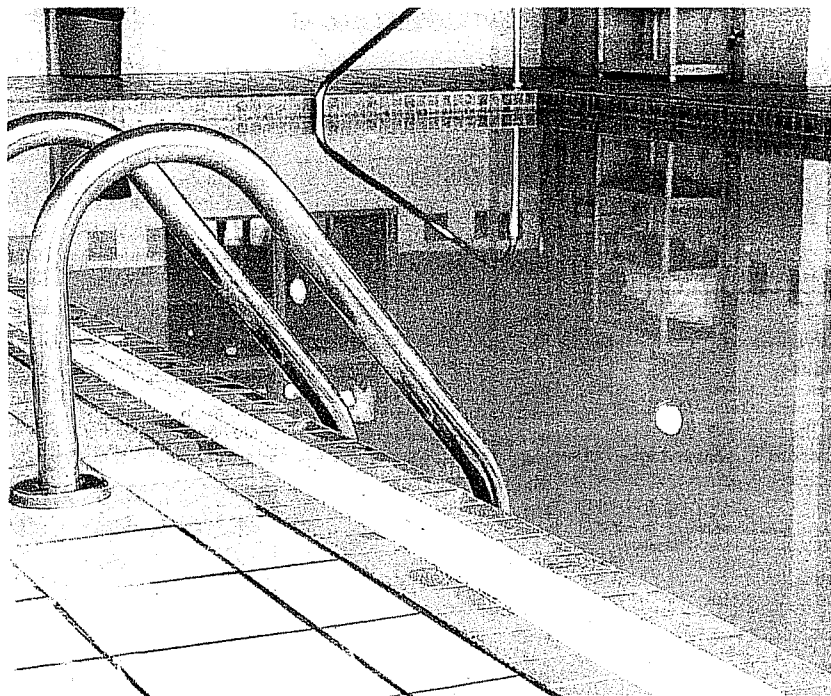
2

Einfache Stimmenmehrheit

Mit einfacher Stimmenmehrheit können die Wohnungseigentümer Beschlüsse zu Einzelfragen von untergeordneter Bedeutung fassen: Das betrifft zum Beispiel die Art und Weise von Zahlungen, wann sie fällig werden und wie die Gemeinschaft mit Zahlungsverzug umgehen will. Auch über zusätzliche Kosten für die Nutzung von gemeinschaftlichem Eigentum wie Partyräumen oder Gästewohnungen stimmt die Gemeinschaft mit einfacher Stimmenmehrheit ab, genauso wie über besondere Verwaltungskosten. Dazu müssen die Eigentümer mit mehr als der Hälfte der abgegebenen gültigen Stimmen für oder gegen eine Beschlussvorlage entscheiden. Wenn eine Teilerklärung oder Gemein-

WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER EIGENTÜMERBESCHLÜSSE UND DEREN ANFECHTUNG

Die Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes haben viele Eigentümer verunsichert. Welche finanziellen Konsequenzen sich aus dem neuen Recht ergeben, erläutert Stephan J. Bultmann



Aus einem Pool: Über die Kostenumlage für gemeinschaftliches Eigentum entscheiden die Eigentümer mit einfacher Mehrheit.

schaftsordnung für bestimmte Beschlussgegenstände absolute Stimmenmehrheit verlangt, wird darunter in der Regel eine Mehrheit der abgegebenen Stimmen verstanden, die alle anderen Stimmen – zum Beispiel die für andere Vorschläge zusammengekommen – überwiegt.

3

Qualifizierte Mehrheit

Eine gebrauchsbetonte Kostenverteilung für Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen kann nun durch

Beschluss abweichend von den Miteigentumsverhältnissen festgelegt werden. Dafür reicht eine einfache Mehrheit jedoch nicht aus – das Gesetz verlangt hier eine qualifizierte Mehrheit von drei Vierteln aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile. Diese neuen Beschlusskompetenzen sind zwingendes Recht und können durch Vereinbarung weder eingeschränkt noch ausgeschlossen werden. Eine entsprechende qualifizierte Beschlussmehrheit ist auch bei der Abstimmung über eine energetische Modernisierung notwendig. Das betrifft insbesondere Investitionen in die Wärmedämmung, in Fernwärme oder in Kraft-Wärme-Kopplungs-Technik für das gemeinschaftliche Eigentum.

4

Wer muss wann zustimmen?

Sind bauliche Veränderungen geplant, die über eine reine Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, müssen alle Eigentümer zustimmen, deren Rechte durch die Arbeiten „über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus“ beeinträchtigt werden. Eigentümer, die durch die geplante Maßnahme nicht unzumutbar beeinträchtigt werden, haben also kein Vetorecht mehr.

5

Erste Gerichtsentscheidungen

Die ersten Urteile auf der Grundlage des neuen WEG wurden inzwischen gesprochen. So hat das Amtsgericht Ribnitz-Damgarten zum Beispiel entschieden, dass die Beschlussfassung über die Errichtung eines Fahrradschuppens auf dem Grundstück einer Wohnanlage in der Nähe des Terrassenbereichs eines Eigentümers der Zustimmung des betroffenen Eigentümers bedarf (1 C 637/07.WEG). Dagegen wies das Amtsgericht Hannover die Anfechtungsklage einer Eigentümerin ab, die sich gegen den Anbau von Gartentritten auf Kosten der Erdgeschossigentümer zur Wehr gesetzt hatte, obwohl sie selber nicht im Erdgeschoss wohnte und daher von dieser baulichen Maßnahme auch nicht unmittelbar betroffen war (484 C 9807/07).

6

Anfechtung von Beschlüssen

Beschlüsse der Eigentümerversammlung können vor Gericht angefochten werden. Dazu muss die Klage jedoch spätestens einen Monat nach der Beschlussfassung erhoben werden. Eine vorherige Anfechtung der Klage ist nicht erforderlich, der Kläger kann den Überraschungseffekt nutzen. Durch die WEG-Reform gilt für den Anfechtungsprozess das Zivilprozessrecht und damit auch der Grundsatz, dass der Unterlegene die Kosten des Verfahrens – Gerichts- und Rechtsanwaltsgebühren sowie Auslagen – trägt. Sofern der Rechtsschutz WEG-Angelegenheiten mit umfasst, kann eine Kostendeckungszusage des Versicherers weiterhelfen.

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