



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.

In welchen Fällen kann die WEG Beschlüsse fassen?

Die WEG kann 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 (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. Bestimmte Quoren für die Beschlussfähigkeit der Versammlung gibt es seit der Reform des WEG nicht mehr. Die Eigentümersammlung ist daher immer beschlussfähig. 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 und 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. Dieses Prinzip kann 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 zu 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.

Kann ein Beschluss auch online gefasst werden?

Eigentümersammlungen können künftig auch vollständig online abgehalten werden. Nach der Gesetzesänderung, können die Wohnungseigentümer mit einer Mehrheit von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen die Möglichkeit rein virtueller Eigentümersammlungen in ihrer Gemeinschaft beschließen, in denen eben auch Beschlüsse gefasst werden können; die Erlaubnis ist auf einen Zeitraum von drei Jahren ab Beschlussfassung begrenzt. Wohnungseigentümergeinschaften können aber noch nicht vollständig auf Präsenzversammlungen verzichten. Wohnungseigentümer, die bis Ende 2027 eine Entscheidung zur Durchführung virtueller Sammlungen treffen, müssen bis einschließlich 2028 mindestens einmal jährlich eine Präsenzversammlung abhalten. Diese Pflicht kann jedoch durch einen einstimmigen Beschluss der Eigentümer aufgehoben werden. Ein Verstoß gegen diese Regel führt jedoch nicht zur Ungültigkeit oder Anfechtbarkeit der Beschlüsse, die in einer virtuellen Eigentümersammlung gefasst werden. Die Übergangsregelung gilt nicht für Beschlüsse, die bereits vor der neuen Regelung auf einer Vereinbarung aller Wohnungseigentümer beruhen.

Wann ist ein Beschluss nichtig oder anfechtbar?

Nichtig ist ein Beschluss gemäß 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 Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Beispielsweise sind Beschlüsse nichtig, die in den Kernbereich des Wohnungseigentums eingreifen. So kann u.a. der Betrieb einer Waschmaschine in einer Wohnung nicht durch Beschluss verboten werden. Hinzu kommen Nichtigkeitsgründe aus dem Bereich des BGB. 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. Beschlüsse sind lediglich dann 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 falsch verkündet wurde. 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.

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. Eine Ausnahme gilt für bestimmte Beschlüsse, welche aufgrund von Öffnungsklauseln gefasst wurden. Diese müssen bis zum 31.12.2025 in das Grundbuch eingetragen bzw. nachgetragen werden. Andernfalls verlieren sie gegenüber neuen Wohnungseigentümern ihre Gültigkeit. Sonst gilt aber, dass Beschlüsse auch gegen die Nachfolger der Wohnungseigentümer gelten. Wird also eine Wohnung der WEG verkauft, gelten die bis dahin getroffenen Beschlüsse grundsätzlich auch für und gegen den Käufer.

Was ist eine Beschlussammlung?

Das Wohnungseigentumsgesetz sieht vor, dass eine Beschlussammlung geführt wird. Dort sind sämtliche Beschlüsse mit Ort und Datum der Versammlung bzw. bei schriftlichen Beschlüssen mit Ort und Datum der Verkündung sowie die Urteilsformeln von eventuell vorangegangenen Rechtsstreitigkeiten 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 potenziellen 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.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Fragenkatalog soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen zum Thema Beschlüsse der WEG haben, dann nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins.