

Jede Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) führt mindesten einmal jährlich eine Eigentümergeversammlung (ETV) durch und fasst dort Beschlüsse.

Grundlagen

Im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sind Regelungen zu Mehrheitsbeschlüssen im § 25 getroffen. Sie sind zum Teil abdingbar, können also durch anderslautende Festlegungen in der Teilungserklärung (TE) der WEG abweichend geregelt werden.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen hat jeder Wohnungseigentümer eine Stimme (Kopfprinzip), so dass auch ein Eigentümer mit mehreren Wohnungen das selbe Stimmgewicht hat wie der einer einzelnen kleinen Wohnung. Die meisten TE bestimmen, dass jede Wohneinheit eine Stimme hat oder dass jeder das Stimmrecht ausübt, welches sich aus seinem Miteigentumsanteil (MEA) ergibt.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist eine ETV ohne Rücksicht auf die Anzahl der vertretenen Stimmrechtsanteile beschlussfähig. Es ist also nicht mehr, wie bis Dezember 2020, erforderlich, dass die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten.

Im Übrigen ist nach den gesetzlichen Bestimmungen ein Wohnungseigentümer nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlussfassung die Vornahme eines [...] Rechtsgeschäfts [...] mit ihm oder Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits gegen ihn betrifft [...].

Eine in der Wohnungseigentümergeversammlung abgegebene Stimme kann nach ihrem Zugang beim Versammlungsleiter nicht mehr widerrufen werden. Ein Beschluss bedarf zur Wirksamkeit der Verkündung durch den Versammlungsleiter.

Mehrheiten

Früher wurden für unterschiedliche Beschlussarten unterschiedliche Mehrheiten gefordert. Das ist mit dem seit Dezember 2020 gültigen WEG abgeschafft.

(1) Es gibt nur noch *die einfache Mehrheit*, welche zustande kommt, wenn mehr Ja-Stimmen als Nein-Stimmen abgegeben werden, und zwar nur gemessen an den in der Versammlung vertretenen Stimmrechten. Die Abstimmung erfolgt dann durch Ja-Stimmen, Nein-Stimmen und Enthaltungen, wobei Enthaltungen so gewertet werden, als sei die Einheit oder der Vertreter nicht anwesend.

(2) Im schriftlichem Umlaufverfahren gilt das Einstimmigkeitsprinzip. Es ist gekoppelt an die Allstimmigkeit. Es müssen also alle Eigentümer mit Ja stimmen, damit ein Beschluss angenommen ist. Diese Beschlussform kann im übrigen nicht nur vom Verwalter, sondern von jedem Eigentümer initiiert werden. Die Stimme ist gegenüber dem Initiator abzugeben.

(3) Nach dem ab Dezember 2020 geltenden WEG kann die Gemeinschaft in der Versammlung einen sog. Absenkungsbeschluss fassen, nach dem ein einzelner Beschlussgegenstand im schriftlichen Umlaufverfahren mit einfacher Mehrheit (also ohne die Hürde der Einstimmigkeit) beschlossen werden kann.

(Die Initiationsbefugnis liegt hier nur noch beim Verwalter. Die Abgabefrist soll mindestens 3 Wochen betragen, eine Verkürzung macht den Beschluss nicht nichtig, aber anfechtbar. Dieser Mangel kann aber durch einstimmige Stimmabgabe geheilt werden.)

Bauliche Veränderungen

Maßnahmen, die über die ordnungsgemäße Erhaltung des Gemeinschaftseigentums hinausgehen, also den Sollzustand der Anlage verändern, können entweder beschlossen oder durch einen Beschluss gestattet werden.

Beschluss

Der Beschluss einer baulichen Veränderung liegt in der Neudefinition des Sollzustandes der Anlage. Es gilt für den Beschluss die einfache Mehrheit und für die Verteilung der Kosten die für alle Maßnahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung gültigen Regelungen, also Verteilung auf alle Einheiten nach MEA oder Wohnfläche (§ 21 Abs. 1 WEG sowie § 16 Abs. 1 Satz 2 WEG).

Gestattung

Jeder Eigentümer kann die Zustimmung zu einer baulichen Veränderung verlangen, wenn alle diejenigen zustimmen, deren Rechte durch die Maßnahme über das vermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden. Das heißt, dass jemand, dessen Rechte im Zusammenleben nicht verletzt werden, keine Ablehnungsmöglichkeit hat, sondern nur die wirklich betroffenen Eigentümer. Das gilt nicht, wenn die Wohnanlage durch die Maßnahme grundlegend umgestaltet wird.

Kurz: für nichtstörende Maßnahmen besteht ein Gestattungsanspruch.

Die Kosten solcher Maßnahmen hat (oder haben) derjenige (oder diejenigen) Eigentümer zu tragen, die die Maßnahme verlangt haben (§ 21 Abs. 1 WEG). Diese(r) Eigentümer hat dann auch das ausschließliche Nutzungsrecht an der geschaffenen Sache.

Das gilt nicht, wenn der Beschluss mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller MEA abgegeben wurden oder wenn sich die Kosten innerhalb eines angemessenen Zeitraumes amortisieren. In diesem Falle werden die Kosten durch alle Eigentümer getragen.

Einschränkungen

Die Eigentümer sind nicht immer frei in Ihrer Entscheidung, wie sie abstimmen. Es gibt Maßnahmen und Beschlussanträge, denen die WEG die Zustimmung nicht verweigern darf, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Weigert sie sich pflichtwidrig, kann der betroffene Eigentümer per Beschlussanfechtungsklage die Abstimmung durch ein Urteil des Gerichtes ersetzen lassen.

So kann jeder Wohnungseigentümer für privilegierte Maßnahmen angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die (1) Menschen mit Behinderungen, (2) dem Laden elektrischer Fahrzeuge, (3) dem Einbruchschutz oder (4) dem Breitbandinternet dienen.

Umgekehrt gibt es Beschlussinhalte, die die Interessen der überstimmten Mehrheit unangemessen verletzen und daher ebenfalls unzulässig sind.