

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0186]

Kein Zustandekommen eines Umlaufbeschlusses unter Widerspruchvorbehalt!

Ein Beschlussergebnis kann nicht unter einer Bedingung festgestellt werden, dass kein Wohnungseigentümer innerhalb einer bestimmten Frist widerspricht, geschieht dies dennoch, ist ein Beschluss nicht zustande gekommen.

Im schriftlichen Verfahren kommt ein Beschluss erst mit der Feststellung und einer an alle Wohnungseigentümer gerichteten Mitteilung des Beschlussergebnisses zu Stande.

BGH, Urteil vom 06.07.2018 V ZR 221/17

Der Fall:

Die beklagten Wohnungseigentümer planten Änderungen an den zu ihrer Wohnung gehörenden Dachgauben.

Dazu übersandte der Verwalter den Wohnungseigentümern eine Beschlussvorlage (schriftliches Umlaufverfahren) vom 25. Februar 2013, mit der unter Fristsetzung bis zum 8. März 2013 zur Abstimmung gestellt wurde, ob die beklagten Wohnungseigentümer auf der zur Straße gelegenen Seite drei Dachgauben entfernen und anstelle zweier Gauben eine 6,50 m breite und 2,30 m hohe Dachgaube mit vorgelagerter, 1,10 m tiefer Loggiafläche sowie anstelle der dritten Gaube ein Dachflächenfenster errichten dürfen.

Vor Fristablauf stimmte der Wohnungseigentümer S. mit Nein. Am 12. März 2013 zog er seine Nein-Stimme zurück und stimmte mit Ja.

Mit Schreiben vom 15. März 2013 teilte der Verwalter den Wohnungseigentümern mit, dass Herr S. zunächst mit Nein, am 12. März 2013 aber mit Ja gestimmt habe. Der Beschluss sei eigentlich abgelehnt,

die Verwaltung werde den Beschlussantrag trotzdem als angenommen werten, wenn bis zum 24. März 2013 kein Wohnungseigentümer widerspreche.

Ein Widerspruch wurde nicht erhoben. Die beklagten Wohnungseigentümer führten in der Folge Umbaumaßnahmen entsprechend der Beschlussvorlage durch.

Das Problem:

Fraglich war im vorliegenden Fall, ob überhaupt ein Beschluss zustande gekommen war, da keine konkrete Verkündung eines Beschlussergebnisses vorlag. Die Verwaltung hatte das Beschlussergebnis lediglich auf der Grundlage einer auflösenden Bedingung festgestellt. Der beklagte Wohnungseigentümer ist dann gutgläubig davon ausgegangen, dass die Durchführung seiner Maßnahme rechtlich gesichert war.

Die Entscheidung des BGH:

Eine zustimmende Beschlussfassung zu dem Umbau ist nicht erfolgt. Dem im schriftlichen Verfahren nach § 23 Abs. 3 WEG zur Abstimmung gestellten Beschluss haben nicht alle Wohnungseigentümer zugestimmt; denn der Wohnungseigentümer S. stimmte innerhalb der gesetzten Frist mit Nein.

Soweit ein Beschluss im Umlaufverfahren zustande kommen soll, kann dieser nur Wirksamkeit erlangen, wenn der Verwalter klar und deutlich ein Beschlussergebnis verkündet.

In dem Schreiben des Verwalters vom 15. März 2013 wurde aber kein endgültiges Beschlussergebnis festgestellt, sondern lediglich mitgeteilt, der Beschlussantrag

werde als angenommen gewertet, wenn kein Wohnungseigentümer bis zum 24. März 2013 widerspreche.

Die Feststellung eines Beschlussergebnisses nach Ablauf dieser Frist ist ebenfalls unterblieben.

Praxis-Tipp:

Auch wenn ein wirksamer Beschluss über die Zustimmung zur Umgestaltung der Gauben im vorliegenden Fall nicht zustande gekommen war, konnten die Kläger nicht verlangen, dass diese rückgängig gemacht wird.

Denn – unabhängig von den vorgenannten Problemen mit dem Umlaufbeschluss – lag die Zustimmung aller Wohnungseigentümer auf andere Weise vor und der BGH wies explizit darauf hin: Es verstößt unter dem Gesichtspunkt widersprüchlichen Verhaltens gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB), dass die Kläger die Rückgängigmachung einer Baumaßnahme verlangen, der sie und alle anderen Wohnungseigentümer zugestimmt hatten. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ