

»» Wohnungseigentumsrecht «« von RA Rüdiger Fritsch [0216]

Der wankelmütige Eigentümer - und die Folgen für einen Umlaufbeschluss

Nach der überwiegend vertretenen Auffassung der Gerichte können bauliche Veränderungen, durch die eine erhebliche Veränderung des optischen Erscheinungsbilds der Wohnanlage erfolgt, gem. § 22 Abs. 1 WEG nur mit Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer rechtmäßig beschlossen werden.

In der Praxis ist es daher vielfach üblich (gerade bei kleineren Wohnungseigentümergeinschaften), die Entscheidung der Eigentümer im Wege des schriftlichen Umlaufbeschlusses i.S.d. § 23 Abs. 3 WEG herbeizuführen.

Hiernach ist ein Beschluss auch ohne Versammlung gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu einem Beschluss schriftlich erklären.

Das dabei einiges schiefgehen kann, hat der BGH in einer aktuellen Entscheidung (Urt. v. 6.7.2018, Az.: 221/17) aufgezeigt.

Der Fall:

Verwalter V veranlasst am 2.3. einen Umlaufbeschluss, in dem er die Eigentümer um schriftliche Zustimmung zu einer von Miteigentümer E gewünschten baulichen Veränderung bittet.

Alle Eigentümer mit Ausnahme des Q, der seine Nein-Stimme aber mit Schreiben vom 12.3. „zurückzieht“, stimmen zu. V teilt daraufhin am 15.3. allen Eigentümern mit, dass er den Beschluss als zustande gekommen ansehe, wenn dem nicht bis zum Ablaufe des 24.3. widersprochen werde, was nicht geschieht.

E führt daraufhin die bauliche Veränderung durch und wird nun von den anderen Eigentümern auf Rückbau verklagt.

Das Problem:

Die auf Beseitigung der baulichen Veränderung gerichtete Klage wäre ohne weiteres abweisungsreif, wenn durch das von Verwalter V veranlasste schriftliche Beschlussverfahren dem E eine wirksame Genehmigung erteilt wurde.

Dies ist aber vorliegend fraglich, da Q zunächst mit „Nein“ gestimmt, diese Stimmabgabe aber widerrufen hat.

Auch bestehen Bedenken hinsichtlich des Zustandekommens des Beschlusses, weil die übrigen Eigentümer auf die Mitteilung des V, der lediglich angegeben hat, dass er vom Zustandekommen des Beschlusses mangels anderweitiger Äußerung ausgehe, nicht reagiert haben.

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH meint in den Gründen seiner Entscheidung, dass es letztlich nicht darauf ankommt, ob der Q seine zuerst abgegebene „Nein“-Stimme wirksam widerrufen hat oder nicht, denn es fehle schon an einer wirksamen Verkündung des Beschlusses.

Entstehungsvoraussetzung eines Beschlusses ist nämlich dessen Verkündung durch den Versammlungsleiter. Fehlt es an einer Verkündung, kommt trotz eines positiven Abstimmungsergebnisses ein Beschluss im Rechtssinne nicht zustande.

Im schriftlichen Beschlussverfahren wird die sonst in der Eigentümerversammlung vom Versammlungsleiter abzugebende Erklärung, dass ein Beschluss zustande gekommen ist, durch eine vom Verwalter an alle Eigentümer zu richtende schriftliche Feststellung des Beschlussergebnisses ersetzt.

Das Schreiben des Verwalters vom 15.3.

enthält nach der zutreffenden Auffassung des BGH eine solche Verkündung jedoch nicht.

Die konstitutive Wirkung der Verkündung schließt die Verkündung eines Beschlusses unter einer Bedingung aus, so dass der Umlaufbeschluss nicht zustande gekommen ist.

Praxis-Tipp:

Ungeachtet dessen konnte der Q seine zunächst abgegebene „Nein“-Stimme auch nicht mehr widerrufen.

Da die Stimmabgabe wie eine Willenserklärung zu behandeln ist, wird sie gem. § 130 Abs. 1 BGB mit dem Zugang wirksam und bindend, weshalb ein Widerruf ab diesem Zeitpunkt ausscheidet. Dabei kommt es für den Zugang nicht auf den Zeitpunkt der Verkündung, sondern auf den Zeitpunkt der Kenntnismache durch den Versammlungsleiter an (BGH, Urt. v. 13.7.2012 - V ZR 254/12). Der Sinneswandel des Q kam somit zu spät. ■

Fachautor:



Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bausträgerrecht