

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [266]

Korrektes Vorgehen bei der Baulichen Veränderung - Teil 1: Beschlussverkündung

Ein Beschluss über eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß § 22 Abs. 1 WEG muss mit einfacher Mehrheit gefasst werden, wobei auch die nicht beeinträchtigten Eigentümer stimmberechtigt sind; daneben muss ggf. die Zustimmung derjenigen Eigentümer vorliegen, die über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

Der Versammlungsleiter handelt nicht pflichtwidrig, wenn er einen mit einfacher Mehrheit gefassten Beschluss über die bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß § 22 Abs. 1 WEG als zustande gekommen verkündet, obwohl nicht alle Eigentümer zugestimmt haben, die über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden

BGH, Urteil vom 29.05.2020
Az. V ZR 141/19

Der Fall:

Der Verwalter verkündete – obwohl eine Gegenstimme vorlag - den Beschluss einer Baulichen Veränderung, in welchem einer Teileigentümerin der geplante Umbau ihres Einkaufszentrums genehmigt wurde, als zustande gekommen.

Das Verfahren in der Vorinstanz endete mit einer übereinstimmenden Erledigungserklärung, da der Genehmigungsbeschluss mit hoher Wahrscheinlichkeit rechtswidrig war. Die Kosten des Verfahrens wurden sodann den beklagten Wohnungseigentümern auferlegt.

Diese vertraten die Ansicht, dass der Verwalter pflichtwidrig gehandelt hatte und daher die Prozess-Kosten tragen muss.

Das Problem:

Endlich! Der BGH äußert sich in einer sehr lesenswerten Entscheidung zur Beschlussverkündung (Teil 1) und den Vorbereitungsmaßnahmen (Teil 2) einer Baulichen Veränderung.

Entscheidende Frage: Bis zur Entscheidung herrschte keine Einigkeit über die Frage, ob der Versammlungsleiter einen positiven Beschluss über eine bauliche Veränderung verkünden darf, wenn zwar - wie hier - die einfache Stimmenmehrheit erreicht ist, aber die erforderliche Zustimmung einzelner nachteilig betroffener Wohnungseigentümer fehlt.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der Versammlungsleiter handelt nicht pflichtwidrig, wenn er einen mit einfacher Mehrheit gefassten Beschluss über die bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß § 22 Abs. 1 WEG als zustande gekommen verkündet, obwohl nicht alle Eigentümer zugestimmt haben, die über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

Er müsse aber vor der Abstimmung auf die Folgen der rechtswidrigen Beschlussfassung hinweisen.

Im Ausgangspunkt ist das Zustimmungserfordernis als besondere Vorgabe der ordnungsmäßigen Verwaltung einzuordnen.

Wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, kann im Rahmen der Eigentümerversammlung weder die erforderliche Tatsachenermittlung noch die wertende Betrachtung erfolgen.

Hierfür bedarf es einer sorgfältigen Vorbereitung, die nicht erst bei Verkündung

des Beschlusses, sondern im Vorfeld der Eigentümerversammlung erfolgen muss.

Praxis-Tipp:

Eine Bauliche Veränderung muss nicht allstimmig genehmigt werden. Das war aber schon immer so (§ 22 Abs. 1 WEG).

Die Einschätzung, welche Eigentümer benachteiligt sind und zustimmen müssen, bleibt das „große Problem“ in der Praxis.

Die Schwierigkeit, in diesem Punkt zu einer rechtssicheren Einschätzung zu gelangen, zeigt sich auch im vorliegenden Fall, in dem das LG einen Nachteil bejaht, den das AG zuvor verneint hatte.

Im Übrigen konnte der Kläger nicht beweisen, dass der Verwalter nicht auf die Rechtswidrigkeit bzw. Anfechtungsrisiko des Beschlusses hingewiesen hatte.

Der BGH unterscheidet zwischen Beschlussverkündung und Vorbereitung der Beschlussfassung. Hierzu mehr in Teil 2 zu dieser interessanten Entscheidung. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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