



Beschlussfassung im WEG

Pflichten bei
Beschluss baulicher Veränderungen
BGH V ZR 141|19 19. Mai 2020



Jedes Mitglied einer Eigentümergemeinschaft und wohl jeder Verwalter kennt das Problem, dass bei Beschlussfassung über eine bauliche Veränderung nicht die Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer vorliegt, sondern nur die einfache Mehrheit der baulichen Veränderung zustimmt. Die Beschlussfähigkeit zu baulichen Veränderungen ist in § 21 Abs.3 + § 22 Abs .1 Satz 1 geregelt.

Dabei können Veränderungen + Aufwendungen im Gemeinschaftseigentum, die über die ordnungsgemäße Instandsetzung + Instandhaltung hinausgehen, mit einfacher Mehrheit nach § 21 Abs.3 beschlossen und durchgesetzt werden.

Dabei ist auf die Eigentümer besonders Rücksicht zu nehmen, die möglicherweise von der baulichen Massnahme nachteilig betroffen sind.

Fragen an den Verwalter

Darf der Verwalter den Beschluss dennoch als positiv zustande gekommen verkünden? Macht sich der Verwalter schadensersatzpflichtig, wenn der Beschluß erfolgreich angefochten wird.

Diese Fragen versucht in einer aktuelle Entscheidung des BGH (Urteil vom 29.05.2020 – V ZR 141/19) zu beantworten.

Die positive Nachricht

2 von 5

Hat der Verwalter die Wohnungseigentümer vor Beschlussfassung über das Ergebnis seiner rechtlichen Überprüfung informiert und auf ein bestehendes Anfechtungsrisiko hingewiesen, haftet er grundsätzlich nicht für Schadensersatz.

So der BGH

Der Versammlungsleiter handelt nicht pflichtwidrig, wenn er einen mit einfacher Mehrheit gefassten Beschluss über die bauliche Veränderung gemäß § 22 Abs. 1 WEG als zustande gekommen verkündet, obwohl nicht alle nachteilig betroffenen Wohnungseigentümer zugestimmt haben.

Der Verwalter muss in Vorbereitung einer Beschlussfassung über die bauliche Veränderung gemäß § 22 Abs. 1 WEG prüfen, ob einzelne Wohnungseigentümer ihre Zustimmung erteilen müssen und er



muss die Eigentümerversammlung vor der Beschlussfassung über das Ergebnis seiner Prüfung informieren, auf ein bestehendes Anfechtungsrisiko hinweisen.

Klärt der Verwalter die Eigentümerversammlung vor Beschlussfassung nicht in der gebotenen Weise über ein bestehendes Zustimmungserfordernis auf, liegt zwar objektiv eine Verletzung seiner Verwalterpflicht gemäß § 280 Abs. 1 WEG vor.

Der Verwalter hat einen Rechtsirrtum nur dann zu vertreten, wenn seine rechtliche Einschätzung offenkundig falsch ist.

Hat der Verwalter Bedenken gegen die Verkündung eines mit einfacher Mehrheit gefassten Beschlusses über die bauliche Veränderung, so kann er, statt das Zustandekommen des Beschlusses zu verkünden, eine Weisung der Wohnungseigentümer im Wege eines Geschäftsordnungsbeschlusses einholen.

Beschlussanfechtung im WEG

Die Klage eines oder mehrerer Wohnungseigentümer auf Erklärung der Ungültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümer ist gegen die übrigen Wohnungseigentümer und die Klage des Verwalters ist gegen die Wohnungseigentümer zu richten.

Sie muss innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben und innerhalb zweier Monate nach der Beschlussfassung begründet werden.

3 von 5

Die Folgen

Die Entscheidung des BGH beseitigt Unklarheiten im Zusammenhang mit einer Beschlussfassung über eine bauliche Veränderung gemäß § 22 Abs. 1 WEG. Er zeigt praktikable Lösungswege dar, was positiv für den Verwalter ist, der bei der Prüfung, ob und ggf. welche Wohnungseigentümer zustimmen müssen, die Verantwortung trägt. Der Entscheidung lassen sich Handlungsempfehlungen für Beschlussfassungen – auch nach der WEG-Reform – entnehmen. Folgende Punkte sind zu beachten:



Die rechtliche Prüfung vor der ETVersammlung

Der Verwalter muss vorder Beschlussfassung eine eigene rechtliche Prüfung zu den Voraussetzungen einer Beschlussfassung über eine bauliche Veränderung gemäß § 22 Abs. 1 WEG vornehmen.

Erteilung von Hinweisen

Der Verwalter muss die Eigentümerversammlung über das Ergebnis seiner Prüfung informieren und auf ein mögliches Anfechtungsrisiko hinweisen.

Rechtsirrtum des Verwalters ist unbeachtlich

Nimmt der Verwalter eine sorgfältige rechtliche Prüfung vor, die nicht offenkundig falsch ist kann ihm nicht angelastet werden, wenn der Beschluss in einem späteren Anfechtungsverfahren für ungültig erklärt wird. Der Verwalter haftet dann nicht auf Schadensersatz.

Geschäftsordnungsbeschluss Handlungsanweisung der Eigentümer

4 von 5

Der Verwalter kann sich durch Geschäftsordnungsbeschluss anweisen lassen: Der BGH weist darauf (vgl. BGH, Urteil vom 18.10.2019 – V ZR 286/18) auf die Möglichkeit hin, dass die Wohnungseigentümer den Verwalter durch Geschäftsordnungsbeschluss anweisen können in ihrem Sinne den Beschluss zu verkünden und zu realisieren.

Bisher machen Wohnungseigentümer und Verwalter von diesem Instrumentarium selten Gebrauch. Weisungen kommen im Hinblick auf die Prozessführung laufender gerichtlicher Verfahren und im Zusammenhang mit der gesamten Verwaltung in Betracht.

So kann der Verwalter durch Beschluss angewiesen werden, wie er konkret die Eigentümerversammlung leiten oder wie er unklare bzw. unbestimmte Vereinbarungen in der Geschäftsordnung verstehen oder ob der Verwalter (wie im vorliegenden BGH Fall) einen Beschluss als zustande gekommen verkünden soll.



WEModG 2020|2021

Anlässlich der anstehenden WEG-Reform sollen jegliche bauliche Veränderungen mit einfacher Mehrheit beschlossen werden können (§ 20 Abs. 1 WEG-E). Die vom BGH behandelte Problematik dürften daher an Bedeutung verlieren. Für nicht privilegierte bauliche Veränderungen sieht § 20 Abs. 3 WEG-E allerdings vor, dass mit der baulichen Veränderung weiterhin alle nachteilig betroffenen Wohnungseigentümer einverstanden sein müssen. Ein weites Feld für zukünftige Juristereien.

Mit unserer aktiven Aufklärung anlässlich der jährlichen Eigentümerversammlungen in all den Vorjahren und der entsprechend dokumentierten Abstimmung im Einzelfall sind wir somit schon vor dem eigentlichen Beschluss des BGH auf Höhe der aktuellen hRM.

Ulm, 02. August 2020 ms

5 von 5