



WEG: Mehrheiten bei Abstimmungen

Zustandekommen und Überprüfungsmöglichkeiten von Beschlüssen

Das Wohnungseigentumsgesetz verlangt für das Zustandekommen von Beschlüssen in Wohnungseigentümerversammlungen unterschiedliche Mehrheiten. Je nach dem, was beschlossen werden soll, liegt die Meßlatte für das Zustandekommen eines Beschlusses höher. Je intensiver der Eingriff in die Rechtspositionen anderer Eigentümer ist, um so höher sind die Anforderungen an eine Mehrheit für das Zustandekommen eines Beschlusses.

Einfache Mehrheit: Bei der Abstimmung mit einfacher Mehrheit müssen mindestens 51 % aller anwesenden und vertretenden Stimmen über den Beschluss abstimmen. Diese Form der Mehrheit wird für die meisten Beschlüsse in einer Wohnungseigentümergeinschaft benötigt.

Beispiele: Hausmeisterwechsel, Abschluss eines neuen Versicherungsvertrages, Veränderung eines Verteilerschlüssels, ...

Qualifizierte Mehrheit: Bei der Abstimmung mit qualifizierter Mehrheit müssen mindestens 51 % aller Stimmen im gesamten Objekt (z.B. bei 19 Eigentümern somit mind. 10 Eigentümer) über den Beschluss abstimmen.

Diese Form der Mehrheit wird nach Wohnungseigentumsgesetz nur für die Entziehung von Wohnungseigentum benötigt. Sollte ein Eigentümer mit mehr als acht Monaten im Wohngeldrückstand sein oder sich nicht an die Hausordnung halten bzw. beleidigend gegenüber der Gemeinschaft oder den Verwalter auftreten, ist eine Entziehung des Wohnungseigentums beschließbar.

Beispiel: Entziehung von Wohnungseigentums

Doppelt qualifizierte Mehrheit: Bei der Abstimmung mit doppelt qualifizierter Mehrheit müssen mindestens 50 % aller anwesenden und vertretenden Miteigentumsanteile und mindestens 75 % aller Eigentümer (Kopfprinzip) über den Beschluss abstimmen. Diese Form der Mehrheit wird meistens für Instandsetzungsbeschlüsse mit Modernisierungsanteilen benötigt.



Beispiele: Baumaßnahmen, die im Objekt technisch notwendig sind (modernisierende Instandhaltung)

Allstimmigkeit: Bei der Abstimmung mit Allstimmigkeit müssen alle im Grundbuch eingetragenen Eigentümer zu 100 % über den Beschluss abstimmen. Diese Form der Mehrheit wird sehr selten in einer Wohnungseigentümergeinschaft benötigt und ist auch kaum zu erreichen.

Beispiele: Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes

Abstimmung aller Betroffenen: Bei der Abstimmung aller Betroffenen müssen alle Stimmen über den Beschluss abstimmen, die von der jeweiligen Sache betroffen sind. Diese Form der Mehrheit wird benötigt, wenn z. B. eine Markise am Ladengeschäft (Gewerbe) im Erdgeschoss angebracht wird und die anderen darüber liegenden Hausbewohner im Vorderhaus sich evtl. davon in Ihrer Sicht auf den Bürgersteig oder die Fußgänger gestört fühlen.

Beispiele: Anbringung einer Markise bzw. Jalousie von außen, Aufstellen eines Gartenhauses, Vergrößerung oder Verkleidung einer Dachterrasse, ...

Umlaufbeschluss: Die Abstimmung mit Umlaufbeschluss erfolgt nur, wenn keine Eigentümerversammlung stattfindet bzw. auch keine Einladung zu einer Versammlung erfolgen soll, aber trotzdem ein Beschluss gefasst werden muss.

Bei dieser Form der Beschlussfassung werden alle Eigentümer per Post angeschrieben und es müssen alle im Grundbuch eingetragenen Eigentümer zu 100 % über den Beschluss einheitlich abstimmen, damit er wirksam wird. Diese Form der Mehrheit wird sehr selten in einer Wohnungseigentümergeinschaft benötigt und ist auch kaum zu erreichen.

Beispiele: kurzfristige, notwendige und kostenintensive Reparatur am Gebäude durchführen (z. B. defektes Dach erneuern) oder Beschluss über die Handhabung eines Rechtsstreits fassen.

Beschlüsse mit Vereinbarungscharakter: Bei der Beschlussfassung mit Vereinbarungskarakter müssen alle im Grundbuch eingetragenen Eigentümer zu 100 % über den Beschluss abstimmen. Diese Form der Mehrheit wird sehr selten in einer Wohnungseigentümergeinschaft benötigt und ist auch kaum zu erreichen. Dieser gefasste Beschluss muss danach noch von einem Notar beurkundet werden, damit die Hinterlegung in der Grundbuchakte vorgenommen werden kann.



Beispiele: Veränderung der Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung, Löschung einer Sondereigentumseinheit

Verkündung: Mit welchem Inhalt ein Beschluss zustande gekommen ist, hängt von der Verkündung des Versammlungsleiters ab!!! Fehlt daher einem Beschluss die notwendige Mehrheit und der Versammlungsleiter verkündet dementsgegen, dass ein Beschluss zustande gekommen ist, gilt der Inhalt der Verkündung. Umgekehrt ist eine Beschluss trotz erforderlicher Mehrheit dann nicht zustande gekommen, wenn der Versammlungsleiter dieses verkündet.

Anfechtung: Beschlüsse, mit denen ein Eigentümer nicht einverstanden ist, müssen gem. § 46 WEG binnen eines Monats nach der Beschlussfassung gerichtlich angegriffen werden. Der Widerspruch beim Verwalter oder in der Versammlung oder gegenüber allen anderen Miteigentümern sind bedeutungslos. Ausnahme: Nur nichtige Beschlüsse müssen nicht gerichtlich angegriffen werden, denn sie entfalten keine Rechtswirkung. Das sind Beschlüsse, die entweder gegen ein gesetzliches Verbot verstoßen oder für die den Wohnungseigentümern die Beschlusskompetenz fehlt. Die Unterscheidung ist für den juristischen Laien kaum möglich.

HJL17.006