

Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung nach der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes

Beim Stimmrecht muss der Versammlungsleiter künftig unterscheiden:

- ordnungsgemäße Verwaltung (OV)
- Maßnahmen zur modernisierenden Instandsetzung,
- Maßnahmen der Modernisierung oder Maßnahmen mit baulichen Veränderungen
- Entscheidungen der Eigentümer, die über die ordnungsgemäße Verwaltung hinausgehen (MÜOV).

Abstimmungen im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung

Grundsätzlich gilt im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung das Mehrheitsprinzip, wobei das Stimmrecht nach dem Gesetz grundsätzlich als Kopfstimmrecht gedacht ist. Das heißt, jeder Wohnungseigentümer hat, unbeschadet der Größe seines Miteigentums und der Zahl ihm gehörender Wohnungen oder Teileigentumseinheiten die gleiche Stimmenzahl. Streng demokratisch gilt, was die Mehrheit will.

Was niemand gerne wahrhaben will ist, dass demokratische Mehrheiten letztendlich Macht ausübung der Mehrheit über die Minderheit bedeutet. Im Wohnungseigentumsgesetz genügt formal eine einzige Stimme, die ordnungsgemäß abgegeben wird um eine Mehrheit zu erzeugen, wobei das Stimmrecht nach dem Gesetz grundsätzlich als Kopfstimmrecht gedacht ist. Das heißt, jeder Wohnungseigentümer hat, unbeschadet der Größe seines Miteigentums und der Zahl ihm gehörender Wohnungen oder Teileigentumseinheiten, die gleiche Stimmenzahl.

Ein Ehepaar hat grundsätzlich nur einen „Kopf“. Andere Abstimmungsmodalitäten nach Stückprinzip, oder nach Miteigentumsanteilen, können jedoch in der Teilungserklärung festgelegt sein und gelten dann

auch unbeschadet dessen, was im Gesetz steht.

Ein Beispiel zur Verdeutlichung:

Stellen Sie sich bitte vor, eine Gemeinschaft habe 100 Miteigentümer alle mit gleichem Stimmrecht, nach dem Gesetz also ist nach Kopfprinzip abzustimmen. Wenn auch noch die Miteigentumsanteile gleich verteilt sind, so genügt es, dass 51% der Miteigentümer konkret anwesend oder vertreten sind. Eine Versammlung mit 51 % der vertretenen Miteigentumsanteile ist grundsätzlich ordnungsgemäß zu Stande gekommen. Das bedeutet, es können wirksame Beschlüsse zur ordnungsgemäßen Verwaltung beschlossen werden.

Wenn nun von den 51 Eigentümern ein Eigentümer bei einem gegebenen Beschluss mit Ja stimmt und sich (theoretisch) alle anderen Eigentümer der Stimme enthalten, so bedeutet dies, dass der Versammlungsleiter zu verkünden hat: **„Antrag einstimmig angenommen“**.

Stimmenthaltungen sind grundsätzlich nicht zu werten. Bei dieser Abstimmung hat in der Tat ein Eigentümer mehr für Ja gestimmt als Nein-Stimmen vorhanden sind.

Was sind nun typische Beschlüsse zur ordnungsgemäßen Verwaltung?

Ordnungsgemäße Verwaltung liegt überall dort vor, wo es darum geht, das vorhandene Immobilienvermögen und das Nichtimmobilienvermögen der Gemeinschaft zu erhalten, beziehungsweise wieder so herzustellen, wie es ursprünglich war.

Beispiele zur ordnungsgemäßen Verwaltung sind unter anderem:

- Genehmigung der Jahresabrechnung
- Genehmigung des Wirtschaftsplanes
- Beschlüsse über Reparaturen aller Art
- Beschlüsse über Einstellung bzw. Entlassung eines Hausmeisters oder sonstiger

Mai 2009

- Personen, die die Eigentümergemeinschaft beschäftigt
- Art der Geldanlage der Gemeinschaft
 - Erhöhung der Instandhaltungsrücklagezuweisung
 - Art der Finanzierung von Maßnahmen
 - Wahl des Verwaltungsbeirates
 - Änderung der Hausordnung
 - Führung von Prozessen, soweit es sich um Belange der Wohnungseigentümergeinschaft handelt, usw.

Abstimmungen im Rahmen modernisierender Instandhaltung:

Bis zum 01.07.2007 gab es ein inhaltliches Spannungsverhältnis zwischen normalen Reparaturen und Sanierungen, die den ursprünglichen Zustand wieder herstellen sollten einerseits und modernisierender Instandsetzung andererseits. Der Gesetzgeber hat im Rahmen der Novelle die modernisierende Instandsetzung der normalen Instandsetzung gleichgesetzt und sie damit als ordnungsgemäße Verwaltung eingestuft, was bedeutet, **dass die Eigentümergemeinschaft mit einfacher Mehrheit, wie im obigen Beispiel beschrieben, Entscheidungen treffen kann.**

Wird im Rahmen einer notwendigen Instandsetzungsmaßnahme eine Art der Maßnahme gewählt, die eben dem jetzigen Stand der Technik entspricht und nicht mehr dem Stand der Technik der normal war, als das zu reparierende Gewerk ursprünglich einmal hergestellt wurde, so handelt es sich typischerweise um eine modernisierende Instandhaltung.

Die Frage, ob es sich um modernisierende Instandsetzung mit der Instandhaltung handelt oder nicht, lässt sich für den Laien nicht immer in aller Einzelheit sofort durchschauen, jedoch gibt es einen sehr guten Anhalt:

Man frage sich im Fall einer modernisierenden Instandsetzung immer als erstes, ist etwas instand zu setzen, oder einfacher ausgedrückt: ist etwas „kaputt“?

Beispiele für modernisierende Instandsetzungen und für Modernisierung sind:

- Ersetzen einer Ölheizung durch eine Fernheizung

- Ersetzen von Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip durch elektronische Heizkostenverteiler
- Ersetzen einer Fassade mit Münchner Rau-putz durch vorgehängte Fassade
- Ersetzen einer Dachantenne durch Kabelfernsehen
- Ersetzen einer Baumstruktur zur Kabelverteilung im Haus durch eine Sternverteilung
- Ersetzen eines normalen Heizkessels durch einen Niedertemperaturkessel
- Ersetzen einer normalen Außenlampe durch eine Außenlampe mit Bewegungsmelder
- Ersetzen einer elektromechanischen Steuerung des Aufzuges durch eine Steuerung in Digitalfunktion
- Ersetzen eines elektromechanischen Rolltores durch ein Rolltor mit Funkfernsteuerung, usw.

Abstimmung bei Maßnahmen zur Modernisierung:

Maßnahmen zur Modernisierung des Hauses sind denen der modernisierenden Instandhaltung in vielen Bereichen ähnlich.

Bei der Modernisierung ist es jedoch nicht Voraussetzung, dass das Gewerk, welches modernisiert werden soll, defekt ist, oder einfach ausgedrückt: „es ist nichts kaputt“.

Wenn die Gemeinschaft also beispielsweise die vorhandene Ölheizung durch eine Gasheizung ersetzen will, ohne dass die vorhandene Zentralheizung in irgendeiner Form wirklich defekt ist, so handelt es sich typischerweise nicht um eine modernisierende Instandsetzung, sondern um eine Modernisierung.

Maßnahmen zur Modernisierung können nicht im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung beschlossen werden. Es genügt hier also nicht die einfache Mehrheit von einer Stimme der Anwesenden. Es ist vielmehr erforderlich, dass zu einer Modernisierung 75 % aller Eigentümer zustimmen. Dabei ist streng nach Kopfprinzip zu verfahren. Das Kopfprinzip gilt auch dann, wenn in der Teilungserklärung die Abstimmung ausdrücklich nach Miteigentumsanteilen, oder die Abstimmung nach Stück-Einheit vorgesehen ist.

Zusätzlich müssen zu den 75 % der zustimmenden „Köpfe“, diese 75 % auch noch mindestens 50 % der möglichen Miteigentumsanteile repräsentieren. **Man nennt diese Form der Abstimmung die doppelte qualifizierte Mehrheit.**

Wird also bei einer Eigentümerversammlung keine Anwesenheit von wenigstens 75 % erreicht, ist eine doppelte qualifizierte Abstimmung von vornherein nicht möglich. Kämen zu einer solchen Versammlung 78 % vertretene Miteigentumsanteile zusammen, die ihrerseits wiederum 76 % aller „Kopfstimmen“ ausmachen, so müssen 75 % für den Beschluss stimmen, damit die Entscheidung durch den Versammlungsleiter als beschlossen verkündet werden kann.

Wem dieses Verfahren zu kompliziert zu sein scheint, möge bitte bedenken, dass vor der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes die schwierige Situation gegeben war, bei einer möglichen Modernisierung den allerletzten Eigentümer mobilisieren zu müssen, damit dieser seine Zustimmung erteilt.

Dies war oft nicht möglich und deshalb waren Entscheidungen über modernisierende Maßnahmen entweder unterblieben, oder aber mit hohem Anfechtungsrisiko versehen.

Abstimmung bei Maßnahmen zur baulichen Veränderung:

Die Regelung zu Maßnahmen, die bauliche Änderungen betrafen, hat es schon vor der Novellierung im Wohnungseigentumsgesetz gegeben. Ihre Definition hat sich nicht wesentlich verändert.

Es handelt sich um Maßnahmen der Gemeinschaft oder des Einzelnen, die die bestehenden Baukörper sichtbar verändern, beziehungsweise gemeinschaftliches Eigentum in die technische Veränderung einbeziehen.

Neu ist, dass bauliche Veränderungen vom Einzelnen verlangt werden können. Der Gesetzestext sagt: „bauliche Veränderungen können beschlossen, oder verlangt werden...“ Voraussetzung ist, dass kein anderer Wohnungseigentümer durch die bauliche Veränderung einen Nachteil erleidet, der über das Maß hinausgeht, das bei einem geordneten Zusammenleben von Menschen unvermeidlich ist.

Der Gesetzgeber verweist in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf § 14 WEG, in dem ausführlich die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, die sich aus dem geordneten Zusammenleben ergeben, dargestellt sind. Damit ist § 22 sehr stark auf die soziale Funktion des Zusammenlebens abgestellt.

Und wie immer, wenn es um soziale Belange geht, kommt ein höchst subjektiver Ermessensspielraum in die Anwendung der Vorschrift hinein. Dieser ist das Ausmaß der Störung für den Eigentümer, der durch die bauliche Maßnahme betroffen sein könnte. Auszuloten, was den Einzelnen an einer solchen baulichen Maßnahmen stören könnte oder nicht, ist im Einzelfall dem Ermessensspielraum der Gemeinschaft, sowie im Zweifel dem Gericht überlassen.

Einer der typischen Fälle einer baulichen Veränderung liegt vor, wenn ein Wohnungseigentümer die Nachbarwohnung dazukaufte und nun einen Durchbruch zwischen den beiden Wohnungen vornehmen will. In unserem Beispiel wollen wir voraussetzen, dass der Wohnungseigentümer fachgerecht die Statik hat überprüfen lassen und auch den Durchbruch fachlich ordnungsgemäß durchführen lässt.

Vor der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes hätte er, weil der Durchbruch ja durch gemeinschaftliches Eigentum hindurch führt, eine Einwilligung aller Miteigentümer bedurft. Nunmehr kann er die Genehmigung zu diesem Durchbruch verlangen, vorausgesetzt kein anderer Wohnungseigentümer kann einen objektiven Grund zu einer Störung angeben. Es ist nur schwer vorzustellen, wie ein Eigentümer von diesem Durchbruch betroffen sein sollte, abgesehen vom Baulärm, der nur für eine gewisse Zeit entsteht.

Bei der baulichen Veränderung stellt sich die Frage, Die Frage stellt sich die Frage, in welcher Form der Verwalter vorzugehen hat, damit der Eigentümer wirksam seine Genehmigung erhält. Das ist bisher in der Rechtspraxis nicht ausgelotet. Wir von der Verwaltung gehen davon aus, dass der Eigentümer sinnvollerweise einen Beschlussantrag an die nächste Eigentümerversammlung stellt, der Fall in der Versammlung behandelt wird, und der Verwalter darauf hinweist, dass der Ei-

gentümer einen Anspruch darauf hat diese bauliche Veränderung durchzuführen zu dürfen. Anschließend sollte abgestimmt werden darüber, dass der Eigentümer diese Maßnahme durchführen kann. Insbesondere ist sicherlich sinnvoll darüber abzustimmen, dass der Eigentümer erklären muss, dass alle Kosten die im Zusammenhang mit dieser Maßnahme jetzt und in Zukunft entstehen könnten, von ihm allein beziehungsweise seinem Rechtsnachfolger getragen werden. Für diesen Zweck hat die Verwaltung eine Standardformulierung entwickelt.

Bei baulichen Maßnahmen oder Maßnahmen, die über die ordnungsgemäße Verwaltung hinausgehen und die nicht von einem Einzelnen beantragt werden, sondern von der Eigentümerversammlung als Ganzes gewünscht werden, sind die gleichen Überlegungen anzustellen: gibt es Einzelne die von dieser Maßnahme oder von dieser Entscheidung so negativ betroffen sind, dass sie ein Vetorecht haben?

Kommt man bei der Verwaltung und dem Verwaltungsbeirat zu der Überzeugung, dass es ein solches Vetorecht vermutlich nicht geben wird, kann der Beschlussantrag in der Versammlung gestellt werden und die Abstimmung kann wiederum mit einfacher Mehrheit erfolgen. Je kritischer die Situation mit möglichen Einsprüchen sein könnte, desto sinnvoller ist es, bei Entscheidungen über bauliche Veränderungen oder Baumaßnahmen, die über die ordnungsgemäße Verwaltung hinausgehen, die Einspruchsfrist von einem Monat abzuwarten. Unter Umständen ist es sogar sinnvoll, gleich in dem Beschlussantrag die Wartefrist von einem Monat bis zum Ende einer möglichen Einspruchsfrist festzuschreiben.

Beispiele für Maßnahmen von baulichen Veränderung:

- Anbringen von Außenrollläden
- Bau einer Fertiggarage auf einen Stellplatz
- Bau eines Geräteschuppens für den Hausmeister durch die Gemeinschaft auf dem Grundstück der Gemeinschaft
- Einzäunen von Gartenteilen, die im Nutzungsrecht überlassen sind
- Fällen von großen Bäumen
- Neuanlage eines Kinderspielplatzes

- völlige Veränderung des vorhandenen Kinderspielplatzes mit neuen Spielgeräten und Verkleinerung der Gesamtfläche
- Anbringen eines Zaunes um das Gelände der Eigentümergemeinschaft
- Verlegen des Müllplatzes, usw.

Soweit die wichtigsten Hinweise zu den veränderten Abstimmungsmodalitäten gemäß dem novellierten Wohnungseigentumsgesetz.

Daneben gibt es allerdings von alters her noch eine Besonderheit im Wohnungseigentumsgesetz, bei dem ebenfalls ein besonderes Quorum vorgesehen ist.

Wenig bekannt ist § 18 WEG, in dem die Entziehung des Wohnungseigentums durch die übrigen Wohnungseigentümer geregelt ist, wenn den übrigen Wohnungseigentümern ein weiteres Zusammenleben mit bestimmten Eigentümern nicht mehr zugemutet werden kann.

Ohne auf die Gründe einzugehen warum dies der Fall sein könnte, sei hier lediglich auf die Form der Abstimmung verwiesen. Will die Gemeinschaft ein Verfahren nach § 18 WEG gegen eine ihrer Miteigentümer in Gang setzen, so bedarf es hierzu der absoluten Mehrheit aller möglichen Stimmen, wobei bei der Berechnung die Stimme dessen, der entzogen werden soll, nicht zu rechnen ist.