

„Welcher Beschluss braucht welche Mehrheit?“

Referent: Joachim König, Rechtsanwalt und Fachanwalt  
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

---

---

---

---

---

---

---

---

[www.rae-nuernberg.de](http://www.rae-nuernberg.de)

Aktuelles

Vortrag vom 27.02.2010

---

---

---

---

---

---

---

---

Welche Mehrheit ist erforderlich für Beschluss

1. über die Änderung der Verteilung der Kabelgebühren?
2. über den Abriss des Garagengebäudes?
3. über die Sanierung eines einzelnen Balkons auf Kosten des betroffenen Miteigentümers?

---

---

---

---

---

---

---

---

**Regelungspyramide**

ZIMMELTRAMM | ECKING + SINGH  
Rechtsanwälte

Art. 14 GG  
WEG  
Vereinbarungen  
Beschlüsse

27.02.2010

---

---

---

---

---

---

---

---

**Begriffe**

ZIMMELTRAMM | ECKING + SINGH  
Rechtsanwälte

**Vereinbarung:**  
Ein Vertrag unter allen Wohnungseigentümern, der das Verhältnis untereinander regelt.

27.02.2010

---

---

---

---

---

---

---

---

**Begriffe**

ZIMMELTRAMM | ECKING + SINGH  
Rechtsanwälte

**Beschluss:**  
Die Wohnungseigentümergeinschaft (=WEG) regelt ihre rechtlichen Angelegenheiten durch Vereinbarung oder Beschluss.

27.02.2010

---

---

---

---

---

---

---

---

## Begriffe

### Beschlusskompetenz:

Heißt, die WEG darf in den gesetzlich geregelten oder in den in der Teilungserklärung vereinbarten Fällen eine Regelung durch Beschluss treffen.

27.02.2010

---

---

---

---

---

---

---

---

## Begriffe

### Mehrheitsbeschluss:

Die Beschlussfassung erfolgt durch Mehrheitsbeschluss.

Dieser liegt vor, wenn für einen Beschlussantrag die jeweils gesetzliche oder vereinbarte Mehrheit der Stimmen (einfache Mehrheit, qualifizierte Mehrheit, doppelt qualifizierte Mehrheit) abgegeben wird.

27.02.2010

---

---

---

---

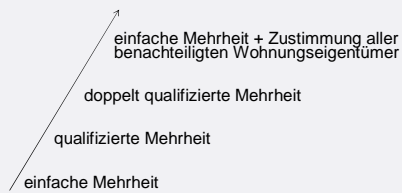
---

---

---

---

## Mehrheitspyramide



27.02.2010

---

---

---

---

---

---

---

---

## Begriffe

### Einfache Mehrheit:

Auf den Beschlussantrag entfallen mehr Ja-Stimmen als Nein-Stimmen.

27.02.2010

---

---

---

---

---

---

---

---

## Begriffe

### Qualifizierte Mehrheit:

Für eine wirksame Beschlussfassung muss eine besondere Anzahl von Stimmen auf den Antrag abgegeben werden.

Die Anzahl der Stimmen richtet sich nach Vereinbarung oder nach Gesetz.

27.02.2010

---

---

---

---

---

---

---

---

## Begriffe

### Doppelt qualifizierte Mehrheit:

Für eine wirksame Beschlussfassung müssen mindestens  $\frac{3}{4}$  aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile für den Antrag stimmen.

27.02.2010

---

---

---

---

---

---

---

---

## Begriffe

### Stimmrecht:

Jeder Miteigentümer hat gesetzlich eine Stimme (Kopfprinzip).

Viele Vereinbarungen gewichten das Stimmrecht nach der Größe des Miteigentumsanteils (Wertprinzip)

oder nach der Anzahl der Wohnungen (Objektprinzip).

27.02.2010

---

---

---

---

---

---

---

---

## Einzelne Beschlusskompetenzen und einfache Mehrheit

### Gebrauchsregelung, § 15 Abs. 2 WEG

Die WEG kann den Gebrauch des Gemeinschaftseigentums und des Sondereigentums durch Beschluss regeln, soweit keine Vereinbarung entgegensteht.

#### Beispiel:

- Beschluss über die Hausordnung;
- Beschluss über Zustimmung zur gewerblichen Vermietung einer Wohnung.

27.02.2010

---

---

---

---

---

---

---

---

## Einzelne Beschlusskompetenzen und einfache Mehrheit

### Ordnungsgemäße Verwaltung, § 21 Abs. 3 WEG

Die WEG regelt die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums im Rahmen der sogenannten ordnungsgemäßen Verwaltung durch Beschlüsse.

#### Beispiele:

- Beschlussfassung über die Durchführung einer Instandhaltungsmaßnahme,
- über die Aufstellung des Wirtschaftsplanes,
- über den Abschluss einer Gebäudehaftpflichtversicherung.

27.02.2010

---

---

---

---

---

---

---

---

**Besondere finanzielle Angelegenheiten, § 21 Abs. 7 WEG**

Die Wohnungseigentümer können durch einfachen Mehrheitsbeschluss bestimmte Geldangelegenheiten regeln.

Beispiele:

- Einführung des Lastschriftverfahrens,
- Mehraufwandsgebühr bei Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren,
- Fälligkeitsbestimmungen (Verfallklausel, Vorfälligkeitsbestimmung),
- Verzugszinsen, Vertragsstrafen, Schadenspauschalen,
- Umzugskostenpauschalen,
- Fortgeltungsbeschluss für konkreten Wirtschaftsplan.

---

---

---

---

---

---

---

---

**Modernisierende Instandsetzung, § 22 Abs. 3 WEG**

Die Wohnungseigentümer können eine sogenannte modernisierende Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums mit einfacher Mehrheit beschließen.

Beispiele:

- Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems im Zuge der Fassadensanierung,
- komplette Erneuerung der veralteten Heizungsanlage,
- Austausch von einfacher Verglasung durch Thermofenster.

---

---

---

---

---

---

---

---

**Bestellung und Abberufung des Verwalters, § 26 Abs. 1 WEG**

---

---

---

---

---

---

---

---

**Ermächtigung des Verwalters zu Aktivprozessen,  
§ 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG**

Beispiel:  
Beschluss über die Bevollmächtigung des Verwalters, im Namen der WEG eine Klage bei Gericht einzureichen, zum Beispiel eine Wohngeldklage

---

---

---

---

---

---

---

---

**Ermächtigung des Verwalters zur Vornahme sonstiger Rechtsgeschäfte  
und Rechtshandlungen, § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG**

Beispiel:  
Vollmacht an den Verwalter zum Erwerb eines Wohnungseigentumsrechtes für die WEG in der eigenen Anlage.

---

---

---

---

---

---

---

---

**Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft,  
§ 27 Abs. 3 Satz 3 WEG**

Beispiel:  
Vollmacht an einen einzelnen Miteigentümer, dass er bevollmächtigt ist, den Verwaltervertrag für die WEG zu unterschreiben.

---

---

---


---

---

---

---

---

Einzelne Beschlusskompetenzen und einfache Mehrheit 

**Abhängigkeit der Vermögensverfügung durch den Verwalter von der Zustimmung eines Miteigentümers oder eines Dritten, § 27 Abs. 5 Satz 2 WEG**

**Beispiel:**  
Beschluss: der Verwalter darf ab einem Betrag von 1.000,00 Euro nur mit Zustimmung des Verwaltungsbeirates vom WEG-Konto abheben oder überweisen.

27.02.2010

---

---

---


---

---

---

---

---

Einzelne Beschlusskompetenzen und einfache Mehrheit 

**Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan, § 28 Abs. 5 WEG**

27.02.2010

---

---

---


---

---

---

---

---

Einzelne Beschlusskompetenzen und einfache Mehrheit 

**Bestellung eines Verwaltungsbeirats, § 29 Abs. 1 Satz 1 WEG**

27.02.2010

---

---

---

---

---

---

---

---

**Bestellung eines Ersatzzustellungsverreters oder seines Vertreters, § 45 Abs. 2 Satz 1 WEG**

Im gerichtlichen Prozess ist der Verwalter der Vertreter der WEG, bei dem notwendige Zustellungen des Gerichts an die WEG erfolgen.

Wenn der Verwalter abberufen wurde oder verstorben ist, muss die WEG einen Ersatzzustellungsvertreter durch Mehrheitsbeschluss benennen.

---

---

---

---

---

---

---

---

**Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung, § 12 Abs. 4 WEG**

Die Wohnungseigentümer können mit Stimmenmehrheit beschließen, dass eine Veräußerungsbeschränkung in der Teilungserklärung aufgehoben wird.

---

---

---

---

---

---

---

---

**Änderung der Erfassung und Verteilung der Betriebskosten und Verwaltungskosten, § 16 Abs. 3 WEG**

Mehrheitsbeschluss

Kosten des Betriebs und der Verwaltung des Gemeinschafts- und Sondereigentums

Erfassung und Verteilung der Kosten

Verteilungsmaßstab: Verbrauch oder Verursachung

Ordnungsgemäße Verwaltung

Sachlicher Grund und keine unbillige Benachteiligung

---

---

---

---

---

---

---

---

### Bauliche Veränderung und Aufwendung, § 22 Abs. 1 WEG

WEG hat Beschlusskompetenz für bauliche Veränderungen und Aufwendungen

Zwei Voraussetzungen:

Mehrheitsbeschluss mit einfacher Mehrheit

+

Zustimmung von jedem Miteigentümer, der durch die bauliche Veränderung benachteiligt wird.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### Bauliche Veränderung und Aufwendung, § 22 Abs. 1 WEG

#### Begriff der baulichen Veränderung und Aufwendung

Bauliche Veränderung ist die Umgestaltung des Gemeinschaftseigentums in Abweichung vom Zustand bei der Entstehung oder nach Vornahme früherer zulässiger baulichen Veränderungen.

Aufwendung ist eine finanzielle Maßnahme, die über die ordnungsgemäße Instandsetzung und Instandhaltung des WEG hinausgeht und nicht einer baulichen Veränderung dient.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### Bauliche Veränderung und Aufwendung, § 22 Abs. 1 WEG

#### Abgrenzung zu Instandhaltung/Instandsetzung

Maßnahmen der normalen Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums können als Maßnahmen der laufenden Verwaltung mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.

Die Zustimmung eines benachteiligten Miteigentümers ist dazu nicht erforderlich.

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Bauliche Veränderung und Aufwendung, § 22 Abs. 1 WEG**

**Abgrenzung zur modernisierenden Instandsetzung**

Modernisierende Instandsetzung = Maßnahme der laufenden Verwaltung,  
kann mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.

Die Zustimmung eines benachteiligten Miteigentümers ist dazu nicht  
erforderlich.

---

---

---

---

---

---

---

---

**Bauliche Veränderung und Aufwendung, § 22 Abs. 1 WEG**

**Mehrheitsbeschluss mit Zustimmung aller benachteiligter  
Miteigentümer**

Mehrheitsbeschluss + Zustimmung von jedem Miteigentümer, der durch die  
bauliche Veränderung benachteiligt wird.

Beide Voraussetzungen müssen nebeneinander vorliegen.

In der Regel werden alle Miteigentümer benachteiligt, also müssen  
regelmäßig auch alle zustimmen.

Nur ausnahmsweise ist die Zustimmung eines einzelnen Miteigentümers  
nicht erforderlich, wenn dieser nicht benachteiligt ist.

---

---

---

---

---

---

---

---

**Bauliche Veränderung und Aufwendung, § 22 Abs. 1 WEG**

**Zustimmung aller benachteiligter Miteigentümer**

§ 14 Abs. 1 WEG: keinem Miteigentümer darf bei der Instandhaltung des  
Gemeinschaftseigentums ein Nachteil erwachsen, der über das bei einem  
geordneten Zusammenleben vermeidliche Maß hinausgeht.

Gesetzgeber: bei einem geordneten Zusammenleben ist eine  
Beeinträchtigung der Rechte einzelner Miteigentümer unvermeidlich.

Wenn aber die Beeinträchtigung im Einzelfall über das unvermeidliche Maß  
hinausgeht, dann ist der betroffene Miteigentümer benachteiligt und dann  
ist auch dessen Zustimmung erforderlich.

---

---

---

---

---

---

---

---

**Änderung der Kosten für bauliche Veränderungen und Instandhaltung, § 16 Abs. 4 WEG**

**Privilegierte Maßnahmen**

- Maßnahmen zur Instandhaltung oder Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums,
- Maßnahmen zur baulichen Veränderung des Gemeinschaftseigentums,
- Aufwendungen im Sinn des § 22 Absatz 1 WEG auf das Gemeinschaftseigentum.

---

---

---

---

---

---

---

---

**Änderung der Kosten für bauliche Veränderungen und Instandhaltung, § 16 Abs. 4 WEG**

**Qualifizierter Mehrheitsbeschluss**

Doppelt qualifizierte Mehrheit:

$\frac{3}{4}$  aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer (Kopfprinzip)  
+  
mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile (Wertprinzip).

---

---

---

---

---

---

---

---

**Änderung der Kosten für bauliche Veränderungen und Instandhaltung, § 16 Abs. 4 WEG**

**Einzelfallregelung**

Keine Beschlusskompetenz, um den Kostenverteilungsschlüssel auf Dauer zu verändern.

Nur Änderungen der Kostenverteilung im Einzelfall!

Beispiel:

Die (einmalig anfallenden) Kosten der Sanierung eines einzelnen Balkons.

---

---

---

---

---

---

---

---

**Änderung der Kosten für bauliche Veränderungen und Instandhaltung, § 16 Abs. 4 WEG**

**Verteilungsmaßstab: Gebrauchs- oder Nutzungsmöglichkeit**

Maßstab für den Kostenverteilungsschlüssel ist die Möglichkeit des Gebrauchs oder des Nutzens des einzelnen Wohnungseigentümers am Gemeinschaftseigentum, an dem die Maßnahme durchgeführt wird.

---

---

---

---

---

---

---

---

**Maßnahmen zur Modernisierung und Anpassung an den Stand der Technik, § 22 Abs. 2 WEG**

**Privilegierte Maßnahmen**

- Maßnahmen zur Modernisierung
- Anpassung an den Stand der Technik

ohne aktuellen Instandsetzungsbedarf!

Abgrenzung zur baulichen Veränderung

Abgrenzung zur modernisierenden Instandsetzung

---

---

---

---

---

---

---

---

**Maßnahmen zur Modernisierung und Anpassung an den Stand der Technik, § 22 Abs. 2 WEG**

**Qualifizierter Mehrheitsbeschluss**

Doppelt qualifizierte Mehrheit:

$\frac{3}{4}$  aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer (Kopfprinzip)  
+  
mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile (Wertprinzip).

---

---

---

---

---

---

---

---

**Maßnahmen zur Modernisierung und Anpassung an den Stand der Technik, § 22 Abs. 2 WEG**

**Maßnahme zur Modernisierung**

Eine Modernisierung entsprechend § 559 BGB liegt vor, wenn durch die Maßnahme der Gebrauchswert des Miteigentumsanteils erhöht wird, die Wohnverhältnisse verbessert werden oder die Einsparung von Energie oder Wasser erreicht wird.

Beispiel:

- Einbau von Isolierverglasung
- einer Zentralheizung,
- Lüftungsanlage,
- Kabelfernsehen,
- Austausch von Holz- gegen Kunststofffenster,
- erstmaliger Anbau eines Balkons.

---

---

---

---

---

---

---

---

**Maßnahmen zur Modernisierung und Anpassung an den Stand der Technik, § 22 Abs. 2 WEG**

**Anpassung an den Stand der Technik**

Mit „Stand der Technik“ ist dabei das Niveau einer anerkannten und in der Praxis bewährten, fortschrittlichen technischen Entwicklung gemeint, welches das Erreichen des gesetzlich vorgegebenen Ziels gesichert erscheinen lässt.

Beispiel:

Austausch der Einzelofenheizung gegen Zentralheizung

---

---

---

---

---

---

---

---

**Maßnahmen zur Modernisierung und Anpassung an den Stand der Technik, § 22 Abs. 2 WEG**

**Grenze: Umgestaltung der Anlage**

Die Maßnahme darf jedoch den Charakter der Anlage nicht verändern, z. B. durch Aufstockung und Abriss von Gebäudeteilen.

Unzulässig:

- Errichtung von Wintergärten auf Balkonflächen,
- Errichtung von Außenaufzügen,
- Einbau zusätzlicher Fenster.

---

---

---

---

---

---

---

---

**Maßnahmen zur Modernisierung und Anpassung an den Stand der Technik, § 22 Abs. 2 WEG**

**Grenze: Unbillige Beeinträchtigung**

Einzelfallbetrachtung!

Beispiel:

Ein Eigentümer wäre durch die Kosten der Maßnahme gezwungen, seinen Anteil zu verkaufen.

---

---

---

---

---

---

---

---

**Entziehung des Wohnungseigentums, § 18 Abs. 3 WEG**

**Beschlusskompetenzen**

Beschlusskompetenz über das Verlangen auf Veräußerung des Wohnungseigentums gegen Miteigentümer.

Voraussetzungen:

- grober Verstoß gegen Pflichten des § 14 WEG trotz Abmahnung,
- insbesondere Zahlungsverzug Wohngeld (Höhe: mehr als 3% des Einheitswertes der Wohnung, Dauer: länger als 3 Monate).

---

---

---

---

---

---

---

---

**Entziehung des Wohnungseigentums, § 18 Abs. 3 WEG**

**Qualifizierter Mehrheitsbeschluss**

Danach ist die absolute Mehrheit der stimmberechtigten Wohnungseigentümer, gerechnet nach Köpfen, erforderlich.

---

---

---

---

---

---

---

---

### Vereinbarte Stimmenmehrheit

Die Wohnungseigentümer können die Beschlusskompetenzen nicht erweitern (Ausnahme: Öffnungsklausel).

Die Wohnungseigentümer können aber den Anwendungsbereich für Mehrheitsbeschlüsse erweitern oder einschränken.

Statt der vorgesehenen einfachen Mehrheit kann auch eine qualifizierte Mehrheit für bestimmte Angelegenheiten vereinbart werden.

27.02.2010

---

---

---

---

---

---

---

---

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

---

---

---

---

---

---

---

---