

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0292]

Umlaufbeschluss mit falscher Mehrheit und die Rechtsfolgen

Erreicht der Umlaufbeschluss nicht die Allstimmigkeit, ist von einem Nichtbeschluss auszugehen.

Auch der allstimmige Umlaufbeschluss kommt erst zustande, wenn dieser verkündet wird.

LG Bremen, Urteil v. 02.10.2020
Az. 4 S 188/19

Der Fall:

Die Klägerin beehrte von der Beklagten Hausgeldzahlungen.

Im Berufungsverfahren streiten die Parteien in diesem Rahmen über die Wirksamkeit eines im schriftlichen Verfahren gefassten Beschlusses betreffend die Genehmigung der Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne der Klägerin für das Jahr 2017.

Das Problem:

Im vorliegenden Fall war u. a. streitig, ob alle Wohnungseigentümer dem Umlaufbeschluss zugestimmt haben bzw. welche Folgen die verfehlte Allstimmigkeit hat (rechtswidriger Beschluss oder Nichtbeschluss).

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Folgen der hier unstrittig fehlenden Allstimmigkeit des Beschlusses werden kontrovers diskutiert.

Teilweise wird angenommen, dass aufgrund der Abdingbarkeit von § 23 Abs. 3 WEG kein Verstoß gegen eine zwingende Rechtsvorschrift gegeben sei, so dass kein nichtiger, sondern lediglich ein nach § 23 Abs. 4 WEG anfechtbarer Beschluss gegeben sei (...).

Nach Auffassung der Kammer ist aber die Allstimmigkeit eine zwingende Voraussetzung für die Beschlussfassung im Umlaufverfahren.

Im Ergebnis sind Beschlüsse, die im schriftlichen Umlaufverfahren ohne Zustimmung aller Eigentümer gefasst werden, als Nichtbeschlüsse anzusehen, da die Mindestanforderungen an die Willensbildung der Eigentümer nicht gewahrt sind (...).

Im Übrigen liegt auch deshalb schon ein sog. „Nicht-Beschluss“ vor, weil es an der konstitutiven Feststellung und Verkündung des Beschlussergebnisses fehlt. Wird ein Beschluss nicht verkündet, ist er nicht wirksam zustande gekommen.

Wegen der konstitutiven Wirkung der Verkündung kommt im schriftlichen Verfahren ein Beschluss erst mit der Feststellung und einer an alle Wohnungseigentümer gerichteten Mitteilung des Beschlussergebnisses zu.

Praxis-Tipp:

Auch seit in Kraft treten der WEG-Reform 2020 zum 1.12.2020 bedarf der Umlaufbeschluss grundsätzlich der Allstimmigkeit.

Der Gesetzgeber hat lediglich die Schriftform durch die Textform ersetzt, so dass Umlaufbeschlüsse auch auf elektronischem Wege durchgeführt werden können.

Seit dem 1.12.2020 gibt es hinsichtlich der Umlaufbeschlüsse eine Erleichterung:

Demnach kann die WEG in der Eigentümersammlung mit einfacher Mehrheit beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand im Umlaufverfahren die

Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt (z. B. Genehmigung der Vorschüsse aus dem Wirtschaftsplan). ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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