

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [404]

Gilt eine vereinbarte Beschlussfähigkeit weiter?

Enthält eine Gemeinschaftsordnung aus der Zeit vor dem 30.11.2020 (hier: 1997) folgende Regelung zur Beschlussfähigkeit

„... wenn sowohl mehr als die Hälfte der Miteigentümer als auch mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten sind“,

so gilt diese Regelung trotz der gegenteiligen Vermutung in § 47 WEG fort, weil es sich um eine deutliche Verschärfung gegenüber dem damaligen WEG-Recht handelt.

AG Frankfurt/Main, Urteil vom 28.10.2022 - 33 C 1230/22

Der Fall:

In der Gemeinschaftsordnung aus dem Jahr 1997 befindet sich folgende Vereinbarung: „Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn sowohl mehr als die Hälfte der Miteigentümer als auch mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten sind.“

Anlässlich einer Eigentümerversammlung war nur ein Wohnungseigentümer anwesend und es wurden diverse Beschlüsse gefasst. Die Beschlüsse wurden mit dem Argument angegriffen, dass die erforderliche Beschlussfähigkeit nicht gegeben war.

Das Problem:

Der Gesetzgeber hat zwar eine Vorschrift (§ 47 WEG: Auslegung von Altvereinbarungen) in das neue WEG-Gesetz eingebaut, trotzdem führt diese Norm in der Praxis zu erheblichen Auslegungsschwierigkeiten.

Gilt die Alt-Regelung von 1997 zur Beschlussfähigkeit fort oder gilt das neue Wohnungseigentumsgesetz, wonach seit

01.12.2020 jede Versammlung beschlussfähig ist?

Die Entscheidung des Gerichts:

Der in der Eigentümerversammlung vom 09.03.2022 zu TOP 9.9 gefasste Beschluss ist ungültig.

Die Versammlung vom 09.03.2022 war nicht beschlussfähig. Es liegt ein Verstoß gegen die Teilungserklärung von 1997 vor, da nur ein Eigentümer anwesend war.

Der Anwendung dieser Regelung in der Teilungserklärung steht auch § 47 WEG n.F. nicht entgegen. Aus der Teilungserklärung folgt, dass die dort getroffenen Regelungen auch dann fortgelten sollen, wenn sich die gesetzlichen Regelungen ändern. Die Vermutung des § 47 Satz 2 WEG n.F. greift nicht. Denn die in der Teilungserklärung statuierten Anforderungen an die Vertretung von Personen und Miteigentumsanteilen in der Versammlung, um eine Beschlussfähigkeit zu begründen, stellten gegenüber der nach dem Wohnungseigentumsgesetz in der alten Fassung erforderlichen Vertretung und Mehrheitsverhältnissen eine Verschärfung dar. Dass die Wohnungseigentümer diese Verschärfung für den Fall, dass das Gesetz sich ändert, wieder lockern wollten, kann nicht angenommen werden (IMR 2023, 2280, beck-online).

Praxis-Tipp:

In seiner Entscheidung vom 17.03.2023, V ZR 140/22, hat der BGH bereits entschieden: Der in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen schlichten Verweisung auf die Gesetzeslage oder der bloßen Wiederholung des Gesetzes lässt sich in Ermangelung anderer Anhaltspunkte nicht

entnehmen, dass es auch nach einer Gesetzesänderung bei der Anwendung alten Rechts verbleiben soll.

Vielmehr ist dies grundsätzlich als dynamische Verweisung auf die jeweils aktuellen gesetzlichen Regelungen zu verstehen.

Im vorliegenden Fall gab es aber keine schlichte Verweisung auf das Gesetz.

Die WEG sollte stets einen Fachanwalt für WEG- und Mietrecht beauftragen, falls die Vereinbarungen dem seit dem 1.12.2020 geltenden WEG-Gesetz entgegenstehen. Im Zweifel kann nur eine Feststellungsklage klären, ob die Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung oder das neue WEG-Gesetz gilt. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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