

Abstimmungen in der WEG-Eigentümerversammlung

Mit welchen Mehrheiten werden welche Beschlüsse gefasst?

Viele Eigentümerversammlungen konnten bislang beziehungsweise sollen wegen der Corona-Pandemie nicht stattfinden. Andere hingegen werden noch in der zweiten Jahreshälfte nachgeholt. Wichtig zu wissen, welche Beschlüsse mit welchen Mehrheiten genehmigt werden müssen.

Beschlüsse können in einer Eigentümerversammlung erst dann gefasst werden, wenn ordnungsgemäß und fristgerecht geladen wurde und nach §25III Wohnungseigentumsgesetz (WEG) mindestens die Hälfte der Miteigentumsanteile durch anwesende Eigentümer oder Bevollmächtigte repräsentiert werden. Die Gemeinschaftsordnung kann jedoch auch eine Beschlussfähigkeit unabhängig von der Präsenz regeln. Kommt es nun zur Abstimmung über einen Beschlussantrag, so verfügt jeder Eigentümer oder Bevollmächtigte nach §25I WEG über eine Stimme (Kopfprinzip). Die Gemeinschaftsordnung kann hingegen eine Gewichtung der Stimmen nach einzelnen Miteigentumsanteilen verlangen (Wertprinzip). Seltener richtet sich die Stimme pro Eigentümer nach der Anzahl seiner Wohnungen (Objektprinzip).

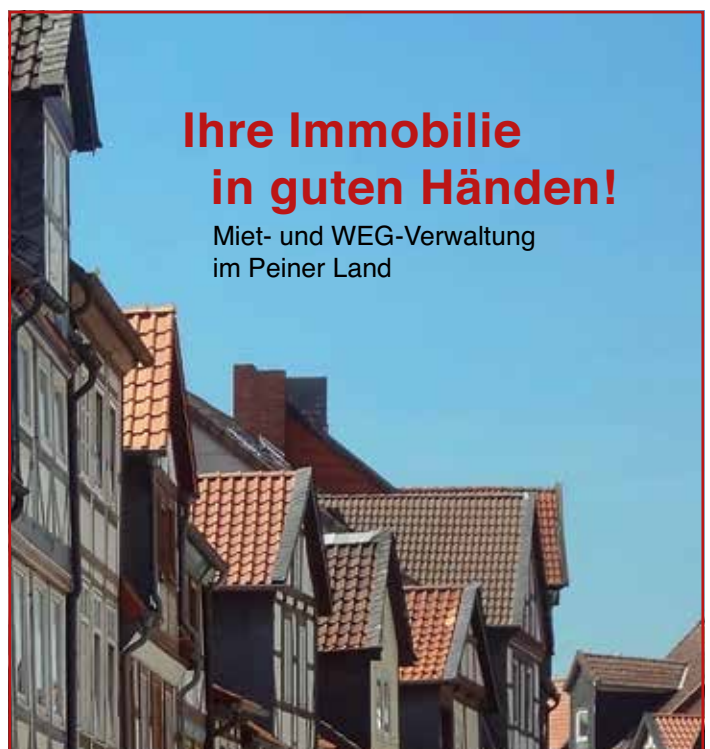
Ehepaaren oder anderen Gemeinschaften steht ein gemeinschaftliches Stimmrecht zu, was nur einheitlich ausgeübt werden kann. Sollten sich die gemeinschaftlichen Eigentümer nicht auf ein Abstimmungsverhalten einigen, verfällt deren gemeinschaftliche Stimme. Die meisten Beschlussanträge, wie zum Beispiel Genehmigung einer Abrechnung eines Wirtschaftsplans oder Höhe der Instandhaltungsrücklage bedürfen einer **einfachen Mehrheit** der abgegebenen Stimmen. Enthaltungen werden dabei nicht berücksichtigt. Für eine Beschlussgenehmigung müssen die Ja-Stimmen die Nein-Stimmen überwiegen. Bei gleicher Anzahl gilt der Beschluss als abgelehnt.

Die Gemeinschaftsordnung kann aber für bestimmte Themen, zum Beispiel deren Abänderung, eine **qualifizierte Mehrheit** von zum Beispiel mehr als 1/2, 2/3 oder 3/4 der abgegebenen Stimmen oder der im Grundbuch eingetragenen Eigentümer verlangen. §18 WEG fordert zum Beispiel für die Entziehung von Wohnungseigentum mit anschließender Veräußerung durch den veranlassenden Eigentümer eine Mehrheit aller eingetragenen, und nicht nur der anwesenden oder vertretenden Eigentümer von 50 Prozent. Bei einer **doppelt qualifizierten Mehrheit** wird in §22II WEG hingegen gefordert, dass 3/4 aller eingetragenen Eigentümer zum Beispiel für eine bauliche Modernisierung stimmen müssen, die mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile auf sich vereinen. Bei einer solchen Maßnahme muss nicht ein Instandsetzungsbedarf bestehen, sondern es genügt, dass der Gebrauchswert des Gemeinschaftseigentums und die Wohnqualität verbessert werden sollen, zum Beispiel durch Einbau eines Fahrstuhls oder Hopfpflasterung. Dabei darf der bauliche Charakter nicht verändert werden.

Einstimmigkeit ist hingegen für bauliche Veränderungen wie zum Beispiel ein Gebäudeabriss oder -aufstockung notwendig: Alle anwesenden betroffenen Eigentümer müssen zustimmen. Häufig sollen

Beschlüsse herbeigeführt werden, ohne eine Eigentümerversammlung einzuberufen. §23III WEG ermöglicht dies durch einen Umlaufbeschluss, dem jedoch alle eingetragenen Eigentümer zustimmen müssen. Wenn keine **Allstimmigkeit** wegen einer Enthaltung oder einer Ablehnung erzielt wird, ist der Umlaufbeschluss gescheitert. Es gibt aber auch Beispiele, in denen jemand von der Abstimmung ausgeschlossen ist, und damit ist nicht gemeint, dass bei einer Bevollmächtigung die im Original unterschriebene Vollmacht zu Beginn der Versammlung nicht vorliegt.

§25IV WEG listet zum Ersten den Fall auf, dass über ein Rechtsgeschäft zwischen Eigentümergemeinschaft und einem Eigentümer abgestimmt werden soll, zum Beispiel wegen einer Auftragsvergabe an den Eigentümer. Zum anderen hat ein Eigentümer kein Stimmrecht, wenn ein Rechtsstreit mit ihm beschlossen werden soll, weil er zum Beispiel mit der Zahlung von Hausgeldern säumig ist. Der dritte Fall beinhaltet den bereits angesprochenen Entzug des Eigentums. Soll über die Hinzuziehung eines Rechtsanwaltes abgestimmt werden, so ist dem betroffenen Eigentümer sein Stimmrecht entzogen. *Quelle: Marc Nowicki*



**Ihre Immobilie
in guten Händen!**

Miet- und WEG-Verwaltung
im Peiner Land

Nowicki
IMMOBILIENVERWALTUNG

Marc Nowicki | Bleicherwiesen 7 | 31224 Peine
fon 05171-540 6006 | info@nowicki-immobilien.de