
Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsrecht

WEG § 22 Abs. 1, § 24 Abs. 5

Pflichten des Verwalters in seiner Funktion als Versammlungsleiter bei Beschlussfassungen über bauliche Veränderungen

BGH, Urt. v. 29. 5. 2020 – V ZR 141/19 (LG Karlsruhe ZfR 2019, 804 (m. Anm. Greiner, S. 809))

Leitsätze des Gerichts:

1. Ein Beschluss über eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums gem. § 22 Abs. 1 WEG muss mit einfacher Mehrheit gefasst werden, wobei auch die nicht beeinträchtigten Eigentümer stimmberechtigt sind; daneben muss ggf. die Zustimmung derjenigen Eigentümer vorliegen, die über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

2. Der Versammlungsleiter handelt nicht pflichtwidrig, wenn er einen mit einfacher Mehrheit gefassten Beschluss über die bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums gem. § 22 Abs. 1 WEG als zustande gekommen verkündet, obwohl nicht alle Eigentümer zugestimmt haben, die über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

3. Der Verwalter muss in Vorbereitung einer Beschlussfassung über die bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums gem. § 22 Abs. 1 WEG prüfen, ob einzelne Wohnungseigentümer (und ggf. welche) ihre Zustimmung erteilen müssen, und er muss die Eigentümerversammlung vor der Beschlussfassung über das Ergebnis seiner Prüfung informieren und ggf. auf ein bestehendes Anfechtungsrisiko hinweisen.

4. Klärt der Verwalter die Eigentümerversammlung vor einer Beschlussfassung gem. § 22 Abs. 1 WEG nicht in gebotener Weise über ein bestehendes Zustimmungserfordernis auf, handelt er i. S. v. § 280 Abs. 1 BGB pflichtwidrig; einen Rechtsirrtum hat er aber nur dann i. S. v. § 276 BGB zu vertreten, wenn seine Einschätzung offenkundig falsch ist.

5. Ist der Verwalter der Auffassung, dass die erforderliche Zustimmung einzelner Eigentümer fehlt, und hat er deshalb Bedenken gegen die Verkündung eines auf eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums gem. § 22 Abs. 1 WEG gerichteten Beschlusses, für den sich eine einfache Mehrheit ausgesprochen hat, so kann er, statt das Zustandekommen des Beschlusses zu verkünden, eine Weisung der Wohnungseigentümer im Wege eines Geschäftsordnungsbeschlusses einholen.

Tatbestand:

[1] Die Kläger sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft, deren Verwalterin im Zeitpunkt der Eigentümerversammlung vom 20. 5. 2011 die Beklagte war. In dieser Versammlung, an der die Kläger und andere Wohnungseigentümer nicht teilnahmen, wurden zu TOP 2 jeweils mit einer Gegenstimme zwei Beschlüsse gefasst. Zum einen wurde der von einer Teileigentümerin geplante Umbau ihres Einkaufszentrums im Hinblick auf die damit verbundenen Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums genehmigt. Zum anderen wurde die Erhebung einer Sonderumlage für die brandschutztechnische Ertüchtigung des Gemeinschaftseigentums beschlossen. Der Geschäftsführer der Beklagten verkündete das Zustandekommen beider Beschlüsse. Der Wohnungseigentümer, der gegen die Beschlüsse gestimmt hatte, focht beide Beschlüsse an. In diesem Anfechtungsverfahren waren die Kläger des vorliegenden Rechtsstreits auf Seiten der Beklagten beteiligt und ließen sich durch einen eigenen Rechtsanwalt vertreten. Das Amtsgericht gab der Klage bezogen auf den Beschluss über die Sonderumlage statt und wies sie im Übrigen ab. Gegen die Abweisung der auf den Beschluss über die Genehmigung bezogenen Anfechtungsklage wandte sich der klagende Wohnungseigentümer mit der Berufung. Das Berufungsverfahren endete mit einer übereinstimmenden Erledigungserklärung. Das Landgericht legte die Kosten des Verfahrens insgesamt den beklagten Wohnungseigentümern auf und führte zur Begründung u. a. aus, dass auch der Genehmigungsbeschluss mit hoher Wahrscheinlichkeit für ungültig zu erklären gewesen wäre, weil das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes durch den Umbau erheblich umgestaltet werde und es hierfür der Zustimmung aller Eigentümer bedürft hätte, diejenige des klagenden Wohnungseigentümers jedoch gefehlt habe.

[2] Gestützt auf die Ansicht, der Geschäftsführer der Beklagten hätte das Zustandekommen der Beschlüsse nicht verkünden dürfen, verlangen die Kläger von der Beklagten den Ersatz der ihnen in dem Beschlussanfechtungsverfahren entstandenen Kosten. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung der Kläger zurückgewiesen und die Revision zugelassen. Mit der Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgen die Kläger ihre Anträge weiter.

Entscheidungsgründe:

[3] I. Das Berufungsgericht, dessen Entscheidung u. a. in ZfR 2019, 804 (*m. Anm. Greiner, S. 809*) veröffentlicht ist, verneint einen Anspruch der Kläger auf Schadensersatz, weil es an einer Pflichtverletzung der Beklagten fehle. (*Wird ausgeführt.*)

[5] II. Das Rechtsmittel hat insgesamt keinen Erfolg.

[6] 1. Soweit die Kläger einen Anspruch auf Ersatz derjenigen Kosten, die ihnen in dem auf die Sonderumlage bezogenen Beschlussanfechtungsverfahren entstanden sind, verfolgen, ist die Revision mangels einer ordnungsgemäßen Begründung bereits unzulässig (§ 551 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2a, § 552 Abs. 1 Satz 2 ZPO).

[7] a) Die Revisionsbegründung muss gem. § 551 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2a ZPO die bestimmte Bezeichnung der Umstände enthalten, aus denen sich die Rechtsverletzung (§ 546 ZPO) ergibt. Betrifft die angegriffene Entscheidung – wie hier – mehrere prozessuale Ansprüche, so ist grundsätzlich für jeden Anspruch eine den Anforderungen des § 551 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2a ZPO genügende Begründung der Revision erforderlich. Die Vorschrift verlangt die bestimmte Bezeichnung der Umstände, aus denen sich die Rechtsverletzung ergibt. Erforderlich ist die Darlegung, in welchen Punkten und aus welchen Gründen die tragenden Erwägungen des Berufungsgerichts rechtsfehlerhaft sind (Senatsurt. v. 23. 2. 2018 – V ZR 101/16, ZfR 2018, 630 (LS) = NJW 2018, 2550, Rz. 56).

[8] b) Daran fehlt es im Hinblick auf den Ersatz der mit dem Beschluss über die Sonderumlage verbundenen Kosten. Tragende Erwägung des Berufungsgerichts für die Abweisung der Klage ist insoweit, dass die Erhebung einer Sonderumlage für die brandschutzrechtliche Ertüchtigung des Gemeinschaftseigentums keine bauliche Veränderung darstelle, weshalb es von vornherein nicht auf das Zustimmungserfordernis gem. § 22 Abs. 1 WEG ankomme. Ausführungen dazu enthält die Revisionsbegründung nicht. Sie beschäftigt sich allein mit den Pflichten des Versammlungsleiters bei der Verkündung von Beschlüssen über bauliche Maßnahmen gem. § 22 Abs. 1 WEG. Hierauf kommt es nach den Gründen der angefochtenen Entscheidung aber nur im Hinblick auf diejenigen Kosten an, die mit der Anfechtung des (weiteren) Genehmigungsbeschlusses verbunden sind.

[9] 2. Soweit die Revision zulässig ist, ist sie unbegründet. Der von den Klägern geltend gemachte Anspruch auf Schadensersatz setzt gem. § 280 Abs. 1 BGB zunächst voraus, dass die Beklagte ihre Pflichten aus dem Verwaltervertrag, der Schutzwirkung zugunsten der einzelnen Wohnungseigentümer entfaltet (vgl. Senatsurt. v. 19. 7. 2019 – V ZR 75/18, ZfR 2020, 104 (*m. Anm. Häublein, S. 110*) = ZWE 2020, 44, Rz. 7 m. w. N.), verletzt hat. Eine Pflichtverletzung der Beklagten im Zusammenhang mit der Verkündung des Genehmigungsbeschlusses verneint das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei.

[10] a) Allerdings ist revisionsrechtlich davon auszugehen, dass der auf die Umbaumaßnahme bezogene Beschluss, mit dem die bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums genehmigt wurde, rechtswidrig war. Gem. § 22 Abs. 1 WEG können bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums beschlossen werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

[11] aa) Zunächst muss ein Beschluss über eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums gem. § 22 Abs. 1 WEG nach nahezu einhelliger Ansicht mit einfacher Mehrheit gefasst werden, wobei auch die nicht beeinträchtigten Eigentümer stimmberechtigt sind (vgl. etwa Hugel/Elzer, WEG, 2. Aufl., § 22 Rz. 22; Vandenhouten, in: Niedenführ/Schmid-Räntsch/Vandenhouten, WEG, 13. Aufl., § 22 Rz. 128; Riecke/Schmid/Abramenko, WEG, 5. Aufl., § 22 Rz. 78; Bärnann/Merle, WEG, 14. Aufl., § 22 Rz. 139; BeckOGK WEG/Karkmann, Stand: 1. 3. 2020, § 22 Rz. 132, 135, jew. m. w. N.). Diese Auffassung trifft zu. Da § 22 Abs. 1 WEG eine Beschlussfassung über bauliche Veränderungen erlaubt, ergibt sich aus § 21 Abs. 3 WEG, dass es einer einfachen Mehrheit bedarf (a. A. Erman/Grziwotz, BGB, 15. Aufl., § 22 WEG Rz. 3; NK-BGB/Schultzky, 4. Aufl., § 22 WEG Rz. 16). Die nicht beeinträchtigten Wohnungseigentümer sind von der Ausübung ihres Stimmrechts nicht ausgeschlossen, weil ein Stimmrechtsausschluss nur unter den engen – und insoweit nicht gegebenen – Voraussetzungen des § 25 Abs. 5 WEG in Betracht kommt (a. A. Lüke, ZfR 2009, 225, 228). Die erforderliche einfache Mehrheit war nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hier erreicht.

[12] bb) Daneben muss gem. § 22 Abs. 1 WEG ggf. die Zustimmung derjenigen Eigentümer vorliegen, die über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt wer-

den. Das Berufungsgericht geht davon aus, dass jedenfalls die Zustimmung desjenigen Sondereigentümers, der in der Versammlung mit Nein gestimmt und seine Zustimmung damit versagt hatte, aufgrund der optischen Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich gewesen wäre. Das ist auch für das Revisionsverfahren zugrunde zu legen. Wird ein solcher Genehmigungsbeschluss trotz fehlender Zustimmung verkündet, ist er zwar nicht nichtig, aber er kann in einem Beschlussanfechtungsverfahren für ungültig erklärt werden (vgl. Senatsurteil v. 20. 7. 2018 – V ZR 56/17, ZfR 2018, 695 (m. Anm. Schmidt, S. 699), Rz. 21 m. w. N.).

[13] **b)** Infolgedessen kommt es darauf an, welche Pflichten einen Verwalter in seiner Funktion als Versammlungsleiter (§ 24 Abs. 5 WEG) im Zusammenhang mit Beschlussfassungen über bauliche Veränderungen i. S. v. § 22 Abs. 1 WEG in der Eigentümerversammlung treffen.

[14] **aa)** Im Ausgangspunkt ist durch die Rechtsprechung des Senats geklärt, dass die in § 24 Abs. 7 Satz 2 Nr. 1 WEG genannte Verkündung des Beschlussergebnisses durch den Versammlungsleiter konstitutive und inhaltsfixierende Bedeutung hat; es handelt sich im Regelfall um eine Voraussetzung für das rechtswirksame Zustandekommen eines Beschlusses (vgl. Senatsbeschl. v. 23. 8. 2001 – V ZB 10/01, BGHZ 148, 335, 341 ff. = ZfR 2001, 835). Der Versammlungsleiter muss die Gültigkeit der abgegebenen Stimmen prüfen, das Abstimmungsergebnis ermitteln und es anhand der Mehrheitserfordernisse beurteilen, um auf dieser Grundlage einen (positiven oder negativen) Beschluss zu verkünden (vgl. Senatsbeschl. v. 23. 8. 2001 – V ZB 10/01, BGHZ 148, 335, 343 = ZfR 2001, 835). Ggf. hat er zu ermitteln, ob eine im Gesetz oder in der Gemeinschaftsordnung vorausgesetzte qualifizierte Mehrheit erreicht worden ist (vgl. AG Tempelhof-Kreuzberg ZMR 2008, 997, 998; Hügel/Elzer, a. a. O., § 49 Rz. 21; Hogenschurz, in: Jennißen, WEG, 6. Aufl., § 22 Rz. 21).

[15] **bb)** Keine Einigkeit herrscht hingegen über die Frage, ob der Versammlungsleiter einen positiven Beschluss über eine bauliche Veränderung (§ 22 Abs. 1 i. V. m. § 14 Nr. 1 WEG) verkünden darf, wenn zwar – wie hier – die einfache Stimmenmehrheit erreicht ist, aber die erforderliche Zustimmung einzelner nachteilig betroffener Wohnungseigentümer fehlt.

[16] **(1)** Nach einer Ansicht darf der Versammlungsleiter einen positiven Beschluss nach § 22 Abs. 1 WEG nur verkünden, wenn alle nachteilig betroffenen Eigentümer zugestimmt haben. Das Zustimmungserfordernis normiere ein besonderes Quorum und damit eine von dem Versammlungsleiter zu berücksichtigende Voraussetzung für das formalisierte Zustandekommen eines positiven Beschlusses (vgl. LG Bamberg ZMR 2015, 395; AG Würzburg ZMR 2015, 420, 422; Hügel/Elzer, a. a. O., § 49 Rz. 21; Bärmann/Merle, a. a. O., § 22 Rz. 142 f.; Schultzky, in: Jennißen, WEG, 6. Aufl., § 23 Rz. 54, 66; MünchKomm-Engelhardt, BGB, 8. Aufl., § 22 WEG Rz. 30; Palandt/Wicke, BGB, 79. Aufl., § 22 WEG Rz. 7; Bärmann/Seuß/Rüscher, Praxis des Wohnungseigentums, 7. Aufl., § 23 Rz. 72; Kümmel, ZWE 2006, 278, 282 f.). Jedenfalls sei der Verwalter bei dieser Sachlage zu der Verkündung nicht verpflichtet (vgl. LG München I WuM 2009, 426; Becker, ZWE 2012, 297, 299).

[17] **(2)** Nach der Gegenauffassung betrifft das Zustimmungserfordernis nicht die von dem Versammlungsleiter zu prüfende Stimmabgabe, sondern es stellt eine materielle Frage der ordnungsmäßigen Verwaltung dar. Der Versammlungsleiter sei deshalb jedenfalls berechtigt, bei erreichter einfacher Mehrheit ein positives Beschlussergebnis zu verkünden, auch wenn eine gem. § 22 Abs. 1 i. V. m. § 14 Nr. 1 WEG erforderliche Zustimmung nicht erteilt worden sei (vgl. AG Hamburg-Blankenese ZMR 2016, 999, 1000; AG Oberhausen ZMR 2011, 76, 77 f.; BeckOGK WEG/Hermann, Stand: 1. 3. 2020, § 23 Rz. 94; Vandenhouten, a. a. O., § 22 Rz. 131, § 23 Rz. 58; Riecke/Schmid/Abramenko, a. a. O., § 22 Rz. 78; Müller, ZWE 2015, 303, 306; Sommer, ZWE 2017, 75, 79). Ein Teil der Literatur hält den Versammlungsleiter bei dieser Sachlage sogar für verpflichtet, einen positiven Beschluss zu verkünden (vgl. Hogenschurz, a. a. O., § 22 Rz. 21; Staudinger/Lehmann-Richter, BGB, 2018, § 22 WEG Rz. 16 ff.; Staudinger/Häublein, BGB 2018, § 23 WEG Rz. 60; Bonifacio, DWE 2011, 9, 13, 15; Deckert, ZMR 2008, 585, 591 f.; Schmidt, ZWE 2016, 385, 390 ff.; Skauradzun, ZMR 2018, 122, 123 f.; Greiner, ZfR 2019, 809; Greiner, Wohnungseigentumsrecht, 4. Aufl., § 7 Rz. 137 ff.). Er müsse aber vor der Abstimmung auf die Folgen der rechtswidrigen Beschlussfassung hinweisen und könne sich andernfalls schadensersatzpflichtig machen (so etwa Deckert, ZMR 2008, 585, 592; Greiner, ZfR 2019, 809; Schmidt, ZWE 2016, 385, 390 ff., jew. m. w. N.).

[18] **cc)** Für die zuletzt genannte Auffassung sprechen die besseren Argumente. Die Pflichten, die den Verwalter in seiner Funktion als Versammlungsleiter (§ 24 Abs. 5 WEG) bei der Verkündung des Beschlussergebnisses treffen, müssen von seinen Pflichten bei der Vorbereitung der Eigentümerversammlung und im Vorfeld der Beschlussfassung unterschieden werden.

[19] **(1)** Der Versammlungsleiter handelt nicht pflichtwidrig, wenn er einen mit einfacher Mehrheit gefassten Beschluss über die bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums gem. § 22 Abs. 1 WEG als zustande gekommen verkündet, obwohl nicht alle Eigentümer zugestimmt haben, die über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

[20] **(a)** Im Ausgangspunkt ist das Zustimmungserfordernis als besondere Vorgabe der ordnungsmäßigen Verwaltung einzuordnen.

[21] **(aa)** Nach dem Wortlaut des § 22 Abs. 1 WEG könnte es allerdings auch als zusätzliches Erfordernis für die Stimmabgabe im Sinne einer formalen Voraussetzung für die Beschlussfassung zu verstehen sein. In der Gesetzesbegründung heißt es – allerdings ohne Erläuterung der Rechtsfolgen – das Erfordernis der Zustimmung regle die „benötigte Stimmenzahl“ (BT-Drucks. 16/887, S. 28 a. E.). Aber aufgrund der Verweisung auf § 14 Nr. 1 WEG nimmt das Zustimmungserfordernis eine Sonderstellung ein; es lässt sich weder eindeutig dem Quorum zuordnen noch kann es als rein materiellrechtliche Anforderung an die Beschlussfassung verstanden werden. Auf das Quorum bezogene Regelungen schreiben regelmäßig eine feste, klar bezifferte Mehrheit vor, und sie erfordern in erster Linie eine Auszählung der abgegebenen Stimmen. Eine solche formale Prüfung reicht für die Beurteilung, wer zustimmen muss, wem also i. S. d. § 14 Nr. 1 WEG über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hi-

naus ein Nachteil erwächst, gerade nicht aus. Hierzu bedarf es zunächst einer Prüfung der baulichen Veränderung sowie ihrer Auswirkungen auf die einzelnen Wohnungseigentümer durch Ermittlung der tatsächlichen Verhältnisse. Sodann muss eine wertende Betrachtung erfolgen. Wegen der starken Einzelfallabhängigkeit und der ausufernden Kasuistik verbleiben häufig selbst bei sorgfältiger Prüfung Rechtsunsicherheiten. Das gilt umso mehr, als ggf. grundrechtlich geschützte Rechtspositionen in die Auslegung von § 14 Nr. 1 WEG einzubeziehen sind und dazu führen können, dass ein Nachteil zu verneinen ist (vgl. nur Senatsurt. v. 13. 1. 2017 – V ZR 96/16, *ZfIR 2017*, 403 (m. Anm. Dötsch, S. 407) = NZM 2017, 447, Rz. 22 ff. m. w. N.). Die Schwierigkeit, in diesem Punkt zu einer rechtssicheren Einschätzung zu gelangen, zeigt sich auch im vorliegenden Fall, in dem das Landgericht einen Nachteil bejaht, den das Amtsgericht zuvor verneint hatte.

[22] (bb) Diese Überlegungen sprechen dafür, das Zustimmungserfordernis als besondere Vorgabe für die ordnungsmäßige Verwaltung anzusehen. Wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, kann im Rahmen der Eigentümerversammlung weder die erforderliche Tatsachenermittlung noch die wertende Betrachtung erfolgen. Hierfür bedarf es einer sorgfältigen Vorbereitung, die nicht erst bei Verkündung des Beschlusses, sondern im Vorfeld der Eigentümerversammlung erfolgen muss.

[23] (b) Ist das Zustimmungserfordernis der ordnungsmäßigen Verwaltung zuzuordnen, handelt der Versammlungsleiter nicht pflichtwidrig, wenn er einen positiven Beschluss verkündet.

[24] (aa) Die interne Willensbildung ist gem. § 20 Abs. 1, § 21 Abs. 1 WEG Sache der Wohnungseigentümer. Sie tragen die Verantwortung für den Inhalt des gefassten Beschlusses und dürfen das Risiko der Anfechtung bewusst eingehen (vgl. *Schmidt*, ZWE 2016, 385, 391; *Skauradzsum*, ZMR 2018, 122, 123 f.). Hierfür kann es auch nachvollziehbare Gründe geben, insbesondere dann, wenn einzelne Wohnungseigentümer, deren Zustimmung erforderlich ist, zu der Eigentümerversammlung nicht erscheinen und auch keine Vollmachten erteilen (vgl. *Greiner*, ZfIR 2019, 809, 810; *Schmidt*, ZWE 2016, 385, 391 f.).

[25] (bb) Allerdings kommt der Beschluss erst durch die Verkündung zustande (vgl. Rz. 14). Die Verkündung dient jedoch nur der rechtssicheren vorläufigen Konstituierung und Fixierung des Beschlussergebnisses, nicht hingegen der Durchsetzung des Gebots der ordnungsmäßigen Verwaltung. Der Versammlungsleiter ist nicht Aufsichtsorgan der Wohnungseigentümer. Er muss die erfolgte Abstimmung respektieren (vgl. Senatsbeschl. v. 19. 9. 2002 – V ZB 30/02, BGHZ 152, 46, 50 = *ZfIR 2002*, 907), und er darf sich über die mehrheitliche Willensbildung auch dann nicht hinwegsetzen, wenn deren Ergebnis ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht. Hielte man den Versammlungsleiter für verpflichtet, die Feststellung eines Beschlusses wegen einer fehlenden Zustimmung zu verweigern, führte man im Ergebnis eine an die Zustimmung geknüpfte Beschlusskompetenz ein (vgl. *Staudinger/Lehmann-Richter*, a. a. O., § 22 WEG Rz. 16); nach der Gesetzesbegründung soll die Zustimmung aber gerade nicht kompetenzbegründend sein (vgl. BT-Drucks. 16/887, S. 28 a. E.). Soweit der Senat in seiner Entscheidung vom 19. 9. 2002 (V ZB 30/02, BGHZ 152, 46,

59 = *ZfIR 2002*, 907) ausgeführt hat, dem Versammlungsleiter obliege die Umsetzung des Mehrheitswillens in die Form ordnungsgemäßer Beschlüsse, hat er damit nicht zum Ausdruck bringen wollen, der Verwalter dürfe nur inhaltlich ordnungsgemäße Beschlüsse verkünden.

[26] (2) Wie das Berufungsgericht zutreffend erkennt, erschöpfen sich die Pflichten des Verwalters als Versammlungsleiter aber nicht in der Verkündung des Beschlussergebnisses. Vielmehr muss der Verwalter in Vorbereitung einer Beschlussfassung über die bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums gem. § 22 Abs. 1 WEG prüfen, ob einzelne Wohnungseigentümer (und ggf. welche) ihre Zustimmung erteilen müssen, und er muss die Eigentümerversammlung vor der Beschlussfassung über das Ergebnis seiner Prüfung informieren und ggf. auf ein bestehendes Anfechtungsrisiko hinweisen.

[27] (a) Einem gewerblich tätigen Verwalter obliegt die sachgerechte Vorbereitung der Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung. Dabei können ihn Aufklärungs- und Hinweispflichten treffen. So muss ein Verwalter der Rechtsprechung des Senats zufolge im Hinblick auf Instandsetzungsmaßnahmen die verschiedenen Handlungsoptionen aufzeigen und dabei auf mögliche Gewährleistungsansprüche sowie drohende Verjährung hinweisen (vgl. Senatsurt. v. 19. 7. 2019 – V ZR 75/18, *ZfIR 2020*, 104 (m. Anm. Häublein, S. 110) = ZWE 2020, 44, Rz. 10). Holt der Verwalter hinsichtlich einer in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Verwalterzustimmung zu einer baulichen Veränderung des Gemeinschaftseigentums eine Weisung ein, hat er die Eigentümerversammlung über die aufgetretenen tatsächlichen und rechtlichen Zweifelsfragen umfassend aufklären; er muss sie in die Lage versetzen, das Risiko, das sie mit der Zustimmung zu der beabsichtigten Maßnahme oder mit deren Versagung eingeht, zutreffend abzuschätzen. Lässt es der Verwalter hieran schuldhaft fehlen, so haftet er, weil er der Eigentümerversammlung keine ordnungsgemäße Grundlage für die zu treffende Entscheidung verschafft hat (vgl. Senatsurt. v. 21. 12. 1995 – V ZB 4/94, BGHZ 131, 346, 353).

[28] (b) Auch vor der Abstimmung über eine Maßnahme nach § 22 Abs. 1 WEG muss der Verwalter die Eigentümerversammlung nicht nur allgemein, sondern konkret darüber informieren, ob aus seiner Sicht einzelne Wohnungseigentümer (und ggf. welche) ihre Zustimmung erteilen müssen; auf ein bestehendes Anfechtungsrisiko muss er hinweisen (so auch *Greiner*, a. a. O., § 7 Rz. 62; *Greiner*, ZfIR 2019, 809; *Abramenko*, ZMR 2004, 789, 791; *Becker*, ZWE 2012, 297, 300; *Gottschalg*, ZWE 2005, 32, 34; *Müller*, ZWE 2015, 303, 306; *Schmidt*, ZWE 2016, 385, 393; *Schmidt*, in: Festschrift Merle, 2010, S. 329, 340). Eine auf das Zustimmungserfordernis bezogene Prüfung ist – insoweit anders, als das Berufungsgericht meint, – ohne Weiteres von den Pflichten eines Verwalters umfasst. Die Erteilung von Hinweisen dieser Art in der Eigentümerversammlung, die notwendigerweise auch rechtliche Erwägungen enthalten, gehört zu dem Kerngeschäft eines Berufsverwalters und stellt eine nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 RDG erlaubte Rechtsdienstleistung dar (vgl. BT-Drucks. 16/3655, S. 56 unter Hinweis auf Senatsbeschl. v. 6. 5. 1993 – V ZB 9/92, BGHZ 122, 327, 330 f.). Hierdurch wird der Verwalter auch nicht über Gebühr belastet, weil er sowohl die örtlichen Verhältnisse in einer

von ihm verwalteten Anlage als auch jedenfalls Grundzüge des Wohnungseigentumsrechts kennen muss.

[29] (c) Klärt der Verwalter die Eigentümerversammlung vor einer Beschlussfassung gem. § 22 Abs. 1 WEG nicht in gebotener Weise über ein bestehendes Zustimmungserfordernis auf, handelt er i.S. v. § 280 Abs. 1 BGB pflichtwidrig; einen Rechtsirrtum hat er aber nur dann i. S. v. § 276 BGB zu vertreten, wenn seine Einschätzung offenkundig falsch ist. Ebenso wie bei der Erteilung einer in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Verwalterzustimmung zu einer baulichen Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums (dazu Senatsurt. v. 21. 12. 1995 – V ZB 4/94, BGHZ 131, 346, 354 f.; zu § 12 WEG Senatsurt. v. 18. 10. 2019 – V ZR 188/18, *ZfR* 2020, 345 (m. Anm. Först, S. 347) = NZM 2020, 330, Rz. 14) hat der Verwalter insoweit einen Beurteilungsspielraum; es steht ihm auch offen, in der Eigentümerversammlung auf aus seiner Sicht verbleibende Rechtsunsicherheiten hinzuweisen. Ist er nach sorgfältiger Prüfung der Zustimmungserfordernisse zu einem nicht offenkundig falschen Ergebnis gelangt, kann es ihm nicht angelastet werden, wenn der Beschluss in einem späteren Anfechtungsverfahren keinen Bestand hat.

[30] (3) Wegen der oben aufgezeigten Sonderstellung (s. Rz. 21) des in § 22 Abs. 1 WEG normierten Zustimmungserfordernisses ergibt sich allerdings das Problem, dass die Wohnungseigentümer selbst dann, wenn der Verwalter sie vollständig und zutreffend informiert hat, ggf. erst nach der Stimmabgabe erkennen können, dass erforderliche Zustimmungen fehlen, etwa deshalb, weil ein Wohnungseigentümer im Vorfeld nicht zu erkennen gegeben hat, dass er seine Zustimmung versagen will. Vermeiden lässt sich dies durch ein – allerdings nicht zwingend vorgeschriebenes – zweistufiges Vorgehen, bei dem die Zustimmungen vor der Stimmabgabe abgefragt werden (dazu näher BeckOGK WEG/Karkmann, a. a. O., § 22 Rz. 135).

[31] Bei einem einstufigen Vorgehen mit dem geschilderten Ergebnis ist der Versammlungsleiter grundsätzlich berechtigt, ein positives Beschlussergebnis zu verkünden. Ist er jedoch der Auffassung, dass die erforderliche Zustimmung einzelner Eigentümer fehlt, und hat er deshalb Bedenken gegen die Verkündung eines auf eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums gem. § 22 Abs. 1 WEG gerichteten Beschlusses, für den sich eine einfache Mehrheit ausgesprochen hat, so ist er nicht dazu berechtigt, ohne Weiteres einen Negativbeschluss zu verkünden (a. A. LG München I WuM 2009, 426). Vielmehr kann er, statt das Zustandekommen des Beschlusses zu verkünden, eine Weisung der Wohnungseigentümer im Wege eines Geschäftsordnungsbeschlusses einholen. Es ist dann Sache der Wohnungseigentümer, darüber zu entscheiden, ob sie den Verwalter in Bestätigung der vorangegangenen Willensbildung anweisen, einen positiven Beschluss zu verkünden, oder ob sie wegen des nunmehr manifesten Anfechtungsrisikos die Anweisung erteilen, von der Verkündung Abstand zu nehmen. Der Versammlungsleiter muss der Weisung im einen wie im anderen Fall nachkommen (vgl. Greiner, a. a. O., § 4 Rz. 167; Greiner, *ZfR* 2019, 809, 810). Auch die Wohnungseigentümer ihrerseits können nach der Abstimmung und vor der Verkündung des Beschlusses einen solchen Geschäftsordnungsbeschluss über das weitere Vorgehen herbeiführen.

[32] (4) Gegen das aufgezeigte Verständnis des Zustimmungserfordernisses lässt sich nicht einwenden, dass die Voraussetzungen von § 22 Abs. 2 WEG umgangen würden, wenn Modernisierungsmaßnahmen nach § 22 Abs. 1 WEG mit einfacher Mehrheit und unter Missachtung von Zustimmungserfordernissen bestandskräftig beschlossen werden könnten (so aber Becker, ZWE 2012, 297, 299). Richtig ist zwar, dass die Abgrenzung zwischen baulicher Veränderung (§ 22 Abs. 1 WEG) und Modernisierungsmaßnahme (§ 22 Abs. 2 WEG) im Einzelfall Schwierigkeiten aufwerfen kann. Eine Umgehungsgefahr besteht aber regelmäßig deshalb nicht, weil sich die Rechtsfolgen in wichtigen Punkten unterscheiden. Insbesondere müssen die Kosten einer Modernisierungsmaßnahme gem. § 22 Abs. 2 WEG grundsätzlich von allen Wohnungseigentümern ohne Rücksicht auf ihr Stimmverhalten getragen werden (§ 16 Abs. 2 WEG). Dagegen sind von den Kosten einer baulichen Veränderung gem. § 22 Abs. 1 WEG diejenigen Wohnungseigentümer befreit, die der Maßnahme nicht zugestimmt haben (§ 16 Abs. 6 Satz 1 Halbs. 2 WEG), und zwar auch dann, wenn der Genehmigungsbeschluss bestandskräftig geworden ist (vgl. Senatsurt. v. 11. 11. 2011 – V ZR 65/11, *ZfR* 2012, 95 (m. Anm. Elzer, S. 97) = NJW 2012, 603, Rz. 7 ff.). Schon wegen dieser unterschiedlichen Kostenfolgen muss der Verwalter regelmäßig vor der Stimmabgabe klarstellen, nach welcher Vorschrift er abstimmen lässt. Eine Überschneidung zwischen § 22 Abs. 1 und 2 WEG ergibt sich nur ausnahmsweise, nämlich dann, wenn die Vornahme einer baulichen Veränderung, die zugleich eine Modernisierungsmaßnahme darstellt, genehmigt wird und der Antragsteller die Kosten selbst tragen soll (vgl. Senatsurt. v. 20. 7. 2018 – V ZR 56/17, *ZfR* 2018, 695 (m. Anm. Schmidt, S. 699), Rz. 29). Eine nennenswerte Umgehungsgefahr entsteht jedoch auch insoweit nicht. Wird über die Genehmigung gem. § 22 Abs. 2 WEG abgestimmt und liegen die dort geregelten Voraussetzungen – insbesondere die qualifizierte Mehrheit – vor, ist der Beschluss rechtmäßig, ohne dass es auf etwaige Zustimmungserfordernisse gem. § 22 Abs. 1 WEG ankäme. Andernfalls kann er gem. § 22 Abs. 1 WEG mit einfacher Mehrheit gefasst werden; er ist aber anfechtbar, wenn erforderliche Zustimmungen nicht erteilt worden sind, und darüber muss der Verwalter die Wohnungseigentümer zuvor informieren.

[33] (5) Schließlich werden die Interessen der Minderheit hinreichend gewahrt. Im Interesse der Rechtssicherheit nimmt es das Gesetz in Kauf, dass rechtswidrige Beschlüsse bestandskräftig werden können, und es mutet der überstimmten Minderheit zu, mittels Beschlussanfechtungsklage zeitnah aktiv zu werden (§ 23 Abs. 4 Satz 2 WEG, § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG). Dies erscheint nur dann unbefriedigend, wenn die Zustimmung einzelner Wohnungseigentümer offenkundig erforderlich ist und diese ausdrücklich versagt worden ist. Es führte jedoch zu neuer und nicht hinnehmbarer Rechtsunsicherheit, wenn der Verwalter den Beschluss bei dieser Sachlage nicht verkünden dürfte (so aber Niedenführ, ZWE 2012, 476, 478); auch in solchen Ausnahmefällen muss das Zustimmungserfordernis daher grundsätzlich im Wege der Beschlussanfechtung durchgesetzt werden.

[34] c) Nach alledem erweist sich die Abweisung der Klage als rechtsfehlerfrei. Die Verkündung des rechtswidrigen Beschlusses

ses war nicht pflichtwidrig, ohne dass es darauf ankommt, ob die Zustimmung des mit „Nein“ stimmenden Wohnungseigentümers offenkundig erforderlich war. Rechtsfehlerfrei verneint das Berufungsgericht auch eine Pflichtverletzung der Beklagten im Vorfeld der Beschlussfassung. Insoweit geht es zu treffend davon aus, dass nach allgemeinen Regeln die Kläger für eine Verletzung der Informations- und Hinweispflicht darlegungs- und beweispflichtig sind. Die Überzeugung, dass die erforderlichen Hinweise unterblieben sind, hat sich das Berufungsgericht nicht bilden können; das Ergebnis der Beweisaufnahme spreche eher dafür, dass der Geschäftsführer der Beklagten auf das nach dem Inhalt der zu erwartenden Entscheidung bestehende Zustimmungserfordernis und die damit verbundene Anfechtungsgefahr hingewiesen habe. Gegen die eingehende Beweiswürdigung erhebt auch die Revision keine Einwände.

[35] III. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Anmerkung von David Greiner

1. Der Sachverhalt, der der besprochenen Entscheidung zugrunde liegt, wurde in dieser Zeitschrift schon im Zuge der Besprechung des Urteils der Vorinstanz (LG Karlsruhe ZfR 2019, 804 (m. Anm. Greiner, S. 809)) skizziert; naturgemäß hat sich daran nichts geändert. Worum geht es? Ein Mehrheits-eigentümer beantragte die Beschlussfassung über bestimmte Umbaumaßnahmen, denen anscheinend schon auf den ersten Blick anzusehen war, dass es sich um bauliche Veränderungen i. S. d. § 22 Abs. 1 WEG handelte. Die Zustimmung aller Eigentümer zum Beschluss konnte schon deshalb nicht erreicht werden, weil nicht alle Eigentümer in der Versammlung anwesend waren. Die jetzt beklagte (ehemalige) Verwalterin wies die in der Versammlung anwesenden Wohnungseigentümer vor der Abstimmung auf die Rechtslage und auf die Möglichkeit einer Beschlussanfechtungsklage hin; jedenfalls behauptete sie das. Ob es wirklich so war, blieb streitig. Nach Durchführung der Abstimmung stellte die Verwalterin fest, dass ein Beschluss antragsgemäß zustande gekommen sei. Der betreffende Beschluss wurde anschließend erfolgreich angefochten. Die jetzigen Kläger (seinerzeitigen Beklagten) verlangen von der (Ex-)Verwalterin Schadensersatz in Höhe der ihnen anteilig entstandenen Kosten für die verlorene Anfechtungsklage. Ihrer Meinung nach hätte die Verwalterin den erkennbar rechtswidrigen Beschluss nicht verkünden dürfen. Das sieht der BGH anders. Mit der vorliegenden Entscheidung, die durchaus als Grundsatzurteil betrachtet werden kann, klärt der BGH diese seit Jahrzehnten streitige und höchst praxisrelevante Frage.

2.1 Zunächst bestätigt der BGH, dass ein wirksamer Beschluss über eine bauliche Veränderung nur einer einfachen Mehrheit bedarf; diese Sichtweise entspricht der auch schon bislang h. M. Ob die Zustimmung der beeinträchtigten Wohnungseigentümer vorliegt, ist nur für die Frage der Rechtmäßigkeit des Beschlusses von Bedeutung, nicht aber für die Frage seines Zustandekommens. Der BGH spricht insofern von einer „besonderen Vorgabe der ordnungsmäßigen Verwaltung“. Der BGH gesteht zwar zu, dass man angesichts des Wortlauts des § 22 Abs. 1 WEG auch zum gegenteiligen Ergebnis gelangen und

die Zustimmung der beeinträchtigten Wohnungseigentümer als formale (Wirksamkeits-)Voraussetzung für die Beschlussfassung verstehen könne. Da aber die Prüfung der Zustimmungspflicht wegen ihrer Einzelfallabhängigkeit und der ausufernden Kasuistik so schwierig sei, dass häufig selbst bei sorgfältiger Prüfung Rechtsunsicherheiten verblieben, könne man die Entscheidung, ob die betreffende Maßnahme zustimmungsbedürftig sei bzw. ob die erforderlichen Zustimmungen vorlägen, nicht dem Versammlungsleiter übertragen. Dieser handele deshalb nicht pflichtwidrig, wenn er einen positiven Beschluss verkünde.

2.2 Hierauf aufbauend kommt der BGH zu den für den Ausgang des konkreten Falls entscheidenden Fragen: Dürfen Wohnungseigentümer auch dann einen Beschluss über eine bauliche Maßnahme fassen, wenn klar erkennbar ist, dass es an den erforderlichen Zustimmungen fehlt (man spricht dann von einem „Zitterbeschluss“, weil man nach der Beschlussfassung gleichsam zitternd abwartet, ob eine Anfechtung erfolgt)? Unter welchen Voraussetzungen darf ein Verwalter an einer solchen Beschlussfassung, die die Eigentümer dem greifbaren Risiko einer teuren Beschlussanfechtung aussetzt, mitwirken?

Hier nimmt der BGH – und das kann kaum genug hervorgehoben werden – dem Zitterbeschluss, obwohl dieser der Sache einen bewussten Rechtsverstoß darstellt, das Odium des Anstößigen. Wenn man bedenkt, dass nicht wenige Autoren und Gerichte die Praxis der Zitterbeschlussfassung bislang als „No-Go“ verdammen, wirken folgende Sätze (Rz. 24 und 33) geradezu befreiend: „Die Eigentümer dürfen das Risiko der Anfechtung bewusst eingehen. Hierfür kann es auch nachvollziehbare Gründe geben, insbesondere dann, wenn einzelne Wohnungseigentümer, deren Zustimmung erforderlich ist, zu der Eigentümerversammlung nicht erscheinen und auch keine Vollmachten erteilen. ... Im Interesse der Rechtssicherheit nimmt es das Gesetz in Kauf, dass rechtswidrige Beschlüsse bestandskräftig werden können, und es mutet der überstimmten Minderheit zu, mittels Beschlussanfechtungsklage zeitnah aktiv zu werden“. Das ist gewissermaßen gut begründeter – und nunmehr höchstrichterlich abgeseigneter – ziviler Ungehorsam.

2.3 Zum Schutz der Eigentümer verlangt der BGH vom Verwalter aber, dass er die Eigentümer vor der Beschlussfassung fundiert über die Sach- und Rechtslage und über die Konsequenzen ihres Handelns aufklärt: „Er muss die Eigentümerversammlung nicht nur allgemein, sondern konkret darüber informieren, ob aus seiner Sicht einzelne Wohnungseigentümer (und ggf. welche) ihre Zustimmung erteilen müssen; auf ein bestehendes Anfechtungsrisiko muss er hinweisen“ (Rz. 28). Verstößt ein Verwalter hiergegen, macht er sich schadensersatzpflichtig. In schwierigen Fällen gesteht der BGH dem Verwalter eine Art Beurteilungsspielraum zu und will ein Verschulden nur dann bejahen, wenn seine Einschätzung „offenkundig“ falsch ist (Rz. 29).

2.4 Zum praktischen Vorgehen bei der Beschlussfassung über bauliche Maßnahmen gibt der BGH weitere Hinweise, die insbesondere bei einem beabsichtigten Zitterbeschluss (bei dem Verwalter und Wohnungseigentümer um die Rechtswidrigkeit der Beschlussfassung wissen) eine Rolle spielen. Zunächst verlangt der BGH, dass ein Verwalter vor der Abstimmung über

eine bauliche Maßnahme klarstellt, welches Mehrheitserfordernis er seiner Beschlussverkündung zugrunde legen wird. Diese Vorgabe entwickelt der BGH am Beispiel der Abstimmung über eine Modernisierungsmaßnahme. Insofern wurde diskutiert, ob ein Verwalter nach erfolgter Abstimmung, wenn das für eine Modernisierung erforderliche doppelt qualifizierte Quorum des § 22 Abs. 2 WEG nicht erreicht wurde, von § 22 Abs. 2 WEG auf § 22 Abs. 1 WEG gewissermaßen „umschwenken“ und einen positiven Beschluss verkünden könne. Diesem „Umschwenken“ erteilt der BGH eine klare Absage, indem er feststellt, dass der Verwalter „regelmäßig“ (diese Relativierung hält, wie das Wörtchen „grundsätzlich“, stets noch ein Hintertürchen offen, um vom Ergebnis bei Bedarf oder bei späterer besserer Erkenntnis wieder abweichen zu können) vor der Stimmabgabe klarstellen müsse, nach welcher Vorschrift er abstimmen lässt (Rz. 32). Im Fall der Abstimmung über eine bauliche Maßnahme, die (eindeutig oder potenziell) eine bauliche Veränderung darstellt, muss der Verwalter demnach klarstellen, ob er beim Erreichen einer einfachen Mehrheit ein positives Ergebnis verkünden wird oder nicht. Und weil ein Verwalter nicht ohne weiteres wissen kann, ob die – zuvor ausreichend informierte – Versammlungsmehrheit ggf. einen Zitterbeschluss fassen will oder nicht, kann er sich hierzu im Wege des sog. Geschäftsordnungsbeschlusses eine Weisung erteilen lassen (ausführlich Greiner, Geschäftsordnungsbeschlüsse, ZWE 2016, 297). Auch diesen Hinweis auf die Möglichkeit einer Weisung durch Beschluss der Eigentümer kann man zu den praktisch bedeutsamsten Aussagen des BGH in der besprochenen Entscheidung zählen! Misslich erscheint nur, dass der BGH diese Aussage anhand eines reichlich konstruierten Sonderfalls entwickelt. Er thematisiert nämlich eine Situation, in der sich nach der Abstimmung überraschend zeigt, dass ein Eigentümer, von dessen – erforderlicher – Zustimmung zum Beschluss man sicher ausgegangen war, nun plötzlich dagegen stimmte und der Verwalter sich fragt, ob er einen – ungeplanten – Zitterbeschluss verkünden soll oder nicht. Der BGH stellt hierzu fest, dass die Wohnungseigentümer in dieser Situation den Verwalter anweisen können, einen positiven Beschluss zu verkünden, dass sie ihm aber auch wegen des nunmehr manifesten Anfechtungsrisikos die Anweisung erteilen können, von der Verkündung Abstand zu nehmen. Wichtig ist hier insbesondere diese Aussage: „Der Versammlungsleiter muss der Weisung im einen wie im anderen Fall nachkommen.“ Bei einem Zitterbeschluss (definitionsgemäß wie gesagt ein Beschluss, um dessen Anfechtbarkeit man von vornherein weiß) gilt das natürlich genauso, mit dem einzigen Unterschied, dass die Weisung nicht erst nach der Abstimmung (und vor der Verkündung), sondern schon vor der Abstimmung erfolgen sollte. Somit kann ein Verwalter einen Zitterbeschluss über eine bauliche Veränderung guten Gewissens und ohne Haftungsrisiko auf den Weg bringen, was insbesondere dann in Betracht kommt, wenn ein einzelner Eigentümer die Zustimmung zu einer von ihm im Eigeninteresse geplanten Maßnahme (z. B. eine Markise oder ein Gartenhäuschen) beantragt. Das gilt erst recht, nachdem der BGH unlängst entschieden hat, dass der Zustimmungsbeschluss wirksam die Kosten und Folgekosten der Maßnahme auf den bauwilligen Eigentümer verlagern kann (BGH v. 15. 5. 2020 – V ZR 64/19, ZfR 2020, 575 (m. Anm.

Elzer, S. 579) – in diesem Heft. Ein solcher der Sachabstimmung vorangehender Verfahrensbeschluss kann lauten: „Der Verwalter wird angewiesen, über den Antrag ... abstimmen zu lassen. Wenn sich bei der Abstimmung eine einfache Mehrheit an Ja-Stimmen ergibt, soll der Verwalter die Feststellung treffen, dass der Beschluss zustande gekommen ist.“ Ein einzelner Eigentümer, der die Zustimmung zu einer von ihm im Eigeninteresse geplanten Maßnahme (z. B. einer Markise oder einem Gartenhäuschen) begehrt, kann die Motivation der übrigen Eigentümer zu einer entsprechenden Beschlussfassung übrigens dadurch befördern, dass er zu Protokoll erklärt, im Falle der Beschlussanfechtung die beklagten Eigentümer von den Prozesskosten freizustellen; die anschließende Beschlussfassung beinhaltet die konkludente Annahme dieses Angebots.

3. Die Möglichkeit, einen Zitterbeschluss über bauliche Maßnahmen im Interesse einzelner Eigentümer zu fassen, wird an Bedeutung verlieren, wenn der Regierungsentwurf zur WEG-Reform Gesetz wird. Denn gem. § 20 Abs. 1 WEModG-E kann einzelnen Eigentümern mit einfachem Mehrheitsbeschluss die Zustimmung zu baulichen Maßnahmen jeder Art erteilt werden; die Kostentragung der „Bauherren“ ergibt sich aus § 21 Abs. 1 WEModG-E. An Bedeutung zunehmen wird der Zitterbeschluss aber bei der Abstimmung über bauliche Maßnahmen im Gemeinschaftsinteresse; genauer gesagt dann, wenn beschlossen wird, dass die Kosten einer gemeinschaftlichen Baumaßnahme nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile (MEA) auf alle Eigentümer verteilt werden sollen. Gem. § 21 Abs. 2 WEModG wird der Verteilerschlüssel MEA nämlich nur noch dann gelten (und ein entsprechender Beschluss nur noch dann rechtmäßig sein), wenn die Maßnahme der Anpassung an den Zustand dient, der bei Anlagen vergleichbarer Art in der Umgebung üblich ist oder wenn sich die Kosten innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren. Weil diese Voraussetzungen häufig nicht oder jedenfalls nicht eindeutig vorliegen werden, wird der Beschluss einer Kostenverteilung nach MEA künftig mit einem mehr oder weniger offenkundigen Anfechtungsrisiko behaftet sein. Deshalb werden Verwalter auch künftig die in der besprochenen Entscheidung erteilten Hinweise beachten müssen. Nochmals zusammengefasst: Vor der Beschlussfassung hat der Verwalter fundierte Informationen zu liefern; erforderlichenfalls lässt er sich per Beschluss eine Weisung zur Beschlussverkündung erteilen.

Dr. David Greiner, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und für Bau- und Architektenrecht, Tübingen

WEG § 16 Abs. 4, § 22 Abs. 1

Keine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels bei Beschluss über Gestattung baulicher Veränderung des Gemeinschaftseigentums durch einzelne Wohnungseigentümer

BGH, Urt. v. 15. 5. 2020 – V ZR 64/19 (LG Frankfurt/O.)

Leitsätze des Gerichts:

1. § 16 Abs. 4 WEG steht einem Beschluss nicht entgegen, der einzelnen Wohnungseigentümern die Durchführung