

# Eigentümersammlung Unterschiedliche Mehrheiten für unterschiedliche Maßnahmen

Besteht an Ihrem Gemeinschaftseigentum Reparaturbedarf, können Sie nicht einfach einen Handwerker bestellen und die Reparatur durchführen lassen. Vielmehr ist zuvor eine Beschlussfassung der Eigentümer erforderlich.

Passen Sie hier unbedingt auf! Denn je nachdem, welche Maßnahme Sie beschließen, benötigen Sie unterschiedliche Stimmenmehrheiten. Beschließen Sie Ihre Maßnahme mit der falschen Stimmenmehrheit, ist sie anfechtbar und kann nach Beschlussanfechtung für unwirksam erklärt werden.

Bei baulichen Maßnahmen müssen Sie unterscheiden zwischen Instandhaltungen und Instandsetzungen sowie modernisierenden Instandsetzungen, baulichen Veränderungen und Modernisierungen.

Folgende Stimmenmehrheiten sind erforderlich:

- **Einfache Mehrheit**, also mehr als die Hälfte aller abgegebenen Stimmen, für Instandhaltungen, Instandsetzungen und modernisierende Instandsetzungen
- **Doppelt qualifizierte Mehrheit** für die Modernisierung. Hier müssen 2/3 aller Eigentümer für die Maßnahme stimmen und diese müssen mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile vertreten
- **Grundsätzlich Allstimmigkeit** bei baulichen Veränderungen, also Zustimmung aller von einer (Bau-)Maßnahme betroffenen Eigentümer

In der Praxis ist die Einordnung Ihrer Maßnahme oft schwierig.

## Stimmenmehrheit ist nicht immer zulässig

Unangenehm wird es, wenn ein Wohnungseigentümer, der die Mehrheit der Stimmen in sich vereint die Geschicke der Gemeinschaft nach seinem Willen lenken kann. Missbraucht ein Mehrheitseigentümer seine Stimmenmehrheit, um seine Interessen pflichtwidrig gegenüber den anderen Eigentümern durchzusetzen, können Sie sich mit der Anfechtungsklage dagegen zur Wehr setzen.