

1 Grundsätze der Beschlussfassung

1.1 Beschlussvarianten

Inhaltlich können die Beschlüsse in der Wohnungseigentümersammlung in 4 Gruppen unterteilt werden:

1. **Geschäftsordnungsbeschlüsse**

Geschäftsordnungsbeschlüsse regeln Durchführung und Ablauf der konkreten Eigentümersammlung.

2. **Beschlüsse über die formelle Organisation der Verwaltung**

Beschlüsse über die formelle Organisation der Verwaltung sollen insbesondere dem Verwalter eine reibungslose Erfüllung der ihm obliegenden Pflichten ermöglichen.

3. **Beschlüsse über einzelfallbezogene Verwaltungsmaßnahmen mit gewollter Dauerwirkung**

Beschlüsse über einzelfallbezogene Verwaltungsmaßnahmen mit gewollter Dauerwirkung können insbesondere Kostenverteilungsänderungsbeschlüsse auf Grundlage von [§ 16 Abs. 2 Satz 2 WEG](#) oder aber Regelungen zu Art und Weise von Zahlungen und deren Fälligkeit^[1] beinhalten.

4. **Beschlüsse über einzelfallbezogene Verwaltungsmaßnahmen im konkreten Einzelfall**

Beschlüsse über einzelfallbezogene Verwaltungsmaßnahmen im konkreten Einzelfall sind insbesondere Beschlüsse über die Festsetzung der Hausgeldvorschüsse auf Grundlage des Wirtschaftsplans und die Festsetzung der Nachschüsse bzw. Anpassungsbeträge auf Grundlage der Jahresabrechnung, Beschlüsse über Maßnahmen der Erhaltung des Gemeinschaftseigentums und insbesondere der baulichen Veränderung, Beschlüsse über Sonderumlagen, eine Kreditaufnahme, die Verwalterbestellung, Wiederbestellung des Verwalters und dessen Abberufung.

Die hier vorgestellten Musterbeschlüsse können selbstverständlich – mit Ausnahme der Geschäftsordnungsbeschlüsse – auch im schriftlichen Verfahren des [§ 23 Abs. 3 WEG](#) gefasst werden. Zu beachten ist hier jedoch, dass zum Zustandekommen überhaupt eines Beschlusses stets Allstimmigkeit im Sinne einer Zustimmung eines jeden im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümers erforderlich ist.^[2] Würden also nicht alle im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer an der Beschlussfassung teilnehmen oder sich auch nur ein Eigentümer seiner Stimme enthalten, wäre ein Beschluss nicht zustande gekommen bzw. nach dem Wortlaut des Gesetzes ungültig. Seit Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) am 1.12.2020 haben die Wohnungseigentümer allerdings die Möglichkeit, nach [§ 23 Abs. 3 Satz 2 WEG](#) auch eine Mehrheitsentscheidung im Umlaufverfahren herbeizuführen. Voraussetzung ist, dass ein einzelner konkreter Gegenstand im Rahmen einer Eigentümersammlung nicht abschließend durch Beschluss geregelt werden kann und die Wohnungseigentümer daher beschließen, dass eine abschließende Beschlussfassung über den Regelungsgegenstand im Umlaufverfahren erfolgen soll.

1.2 Beschlusskompetenz

1.2.1 Grundsätze

Das Wohnungseigentumsgesetz sieht grundsätzlich und abschließend 2 Modalitäten kollektiver Willensbildung in der Wohnungseigentümergeinschaft vor: die Vereinbarung und den Beschluss.

Soweit die Wohnungseigentümer von den gesetzlichen Bestimmungen abweichende Regelungen durch Vereinbarung treffen können, stellen diese Vereinbarungen (hier in erster Linie Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung) zwingendes Recht innerhalb der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft dar. Wenn nach den gesetzlichen Bestimmungen zwar eine Beschlusskompetenz besteht, der betreffende Regelungsbereich aber Gegenstand

einer Vereinbarung ist, kann er zunächst und grundsätzlich nicht durch Beschluss geändert werden. Es bedarf vielmehr einer entsprechenden Vereinbarung.^[1] In solchen Fällen bestehen jedoch 2 äußerst praxisrelevante Ausnahmen:

- Die Vereinbarung selbst lässt ihre Änderung durch Beschlussfassung zu (vereinbarte Öffnungsklausel) oder
- das Gesetz lässt eine Abänderung von Vereinbarungen durch Beschluss ausdrücklich zu (gesetzliche Öffnungsklausel).^[2]

Beschlussnichtigkeit

Gem. [§ 23 Abs. 4 WEG](#) ist ein Beschluss jedenfalls dann nichtig, wenn er gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann. Diese "Generalklausel" einer Beschlussnichtigkeit beantwortet die Frage, wann ein Beschluss nun tatsächlich nichtig ist, nicht im Einzelnen. Derartige unabdingbare Rechtsvorschriften ergeben sich nämlich entweder aus den zwingenden Bestimmungen und Grundsätzen des [WEG](#) oder aus den Normen des übrigen Privat- oder öffentlichen Rechts, insbesondere aus [§ 134 BGB](#) (Verstoß gegen gesetzliches Verbot) und [§ 138 BGB](#) (sittenwidriges Rechtsgeschäft).

1.2.1.1 "Können" und "Dürfen" unterscheiden

Die Antwort auf die Frage nach der Anfechtbarkeit oder Nichtigkeit eines Beschlusses, der auf Grundlage des Gesetzes gefasst werden soll, richtet sich danach, ob den Wohnungseigentümern eine entsprechende Beschlusskompetenz eingeräumt ist und wie weit diese Kompetenz reicht. Werden die Grenzen der eingeräumten Beschlusskompetenz eingehalten, ist ein auf Grundlage der entsprechenden gesetzlichen Norm gefasster Beschluss grundsätzlich nur anfechtbar (so freilich der Beschluss nicht an Nichtigkeitsgründen leidet, die nichts mit der Frage der Beschlusskompetenz zu tun haben, wie beispielsweise die bewusste Nichteinladung von Wohnungseigentümern, ein völlig unbestimmter Beschlussinhalt oder ein in sich widersprüchlicher Beschlusswortlaut).

Um zu erkennen, wie weit die den Wohnungseigentümern eingeräumte Kompetenz zur Beschlussfassung tatsächlich reicht und ein darüber hinaus gehender Beschluss mangels Beschlusskompetenz nichtig wäre, sind die Wörter "dürfen" und "können" im Gesetzestext zu unterscheiden.^[1]

Bedeutung des Wortes "dürfen"

Die Bestimmung des [§ 20 Abs. 4 WEG](#) sieht auszugsweise Folgendes vor: "*Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen ... werden ...*". Das Wort "dürfen" verdeutlicht, dass den Wohnungseigentümern eine Beschlusskompetenz eingeräumt ist, auch wenn die weiteren Einschränkungen überschritten bzw. missachtet werden, die letztlich die Grenzen billigen Ermessens oder auch ordnungsmäßiger Verwaltung im Rahmen einer Beschlussanfechtung aufzeigen. Auch dann, wenn also ein Beschluss über eine Maßnahme der baulichen Veränderung einzelne Wohnungseigentümer unbillig benachteiligt oder die Wohnanlage grundlegend umgestaltet, ist er lediglich anfechtbar.

Bedeutung des Wortes "können"

Gemäß [§ 16 Abs. 2 Satz 2 WEG](#) "können" die Wohnungseigentümer "*für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von [§ 16 Abs. 2] Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen*". Mit dem Wort "können" wird die Grenze der Beschlusskompetenz definiert. Übertragen auf eine Kostenverteilungsänderung, kann also nur eine solche beschlossen werden, die sich auf einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten bezieht. Eine darüber hinausgehende Änderung des Kostenverteilungsschlüssels hätte die Beschlussnichtigkeit zur Folge. Würden die Wohnungseigentümer also den geltenden Kostenverteilungsschlüssel grundsätzlich abändern, wäre der Beschluss nichtig.

Den Wohnungseigentümern ist zwar in beiden Fällen eine Beschlusskompetenz eingeräumt, wird diese aber überschritten, führt dies im Fall des "Könnens" zur Beschlussnichtigkeit und im Fall des "Dürfens" nur zur Anfechtbarkeit des Beschlusses.

Verwalterbestellung

Ein weiteres anschauliches Beispiel stellt die Modifizierung in [§ 26 Abs. 2 Satz 1 WEG](#) bezüglich der Verwalterbestellung dar. Durch Ersetzen des Wortes "dürfen" im alten Gesetzestext durch das Wort "können", hat der Gesetzgeber im Rahmen des WEMoG dem Umstand Rechnung getragen, dass eine Verwalterbestellung über die jeweilige gesetzlich mögliche Höchstdauer der Bestellung zur Teilnichtigkeit des Bestellungsbeschlusses führt, was gefestigter Rechtsprechung nach altem Recht entsprach.

Teilnichtigkeit bei Beiratsbestellung

Da in [§ 29 Abs. 1 Satz 1 WEG](#) Wohnungseigentümer zu Mitgliedern des Verwaltungsbeirats bestellt werden "können", führt die Wahl und Bestellung eines Nichteigentümers nicht mehr nur zur Anfechtbarkeit des Beschlusses, sondern unter Geltung des WEMoG zur Beschlussnichtigkeit. Allerdings ist dies nicht unumstritten.

1.2.1.2 Verstoß gegen gesetzliches Verbot und Sittenwidrigkeit

Folgende Grundsätze sind zu beachten: Ein Beschluss ist zunächst immer dann nichtig, wenn er gegen ein gesetzliches Verbot^[1] oder die guten Sitten^[2] verstößt. Beide Bestimmungen regeln die Nichtigkeit von Rechtsgeschäften. Da allgemein anerkannt ist, dass es sich bei den Beschlüssen der Wohnungseigentümer um Rechtsgeschäfte eigener Art handelt^[3], sind demnach auch die Regeln über Rechtsgeschäfte – zumindest entsprechend – anwendbar.

Beispiele

- Wegen eines Verstoßes gegen die guten Sitten kann ein Beschluss gemäß [§ 138 BGB](#) nichtig sein, der das Abstellen eines Rollstuhls im Treppenhaus verbietet.^[4]
- Sittenwidrig wäre auch die bewusste Nichteinladung eines Wohnungseigentümers zur Wohnungseigentümerversammlung. Die auf der entsprechenden Wohnungseigentümerversammlung gefassten Beschlüsse wären nichtig.^[5]
- Gleiches gilt für die bewusste Wahl eines Versammlungsorts durch den Verwalter, den ein Mitglied der Gemeinschaft aus Gesundheitsgründen nicht erreichen kann^[6] oder andere bewusste Umgehungen des Mitwirkungsrechts des einzelnen Wohnungseigentümers^[7] wie etwa die Nichtmitteilung der Verlegung des Tagungsorts^[8].
- Auch die Feststellung des Abstimmungsergebnisses wider besseren Wissens und vorsätzlich entgegen des vereinbarten Stimmprinzips kann zu Beschlussnichtigkeit führen.^[9]

Die Regelung in einer Vereinbarung (bspw. Gemeinschaftsordnung), wonach ein Wohnungseigentümer im Fall des Hausgeldverzugs von der Wohnungseigentümerversammlung ausgeschlossen und ihm das Stimmrecht entzogen werden kann, ist nichtig. Auf einer Wohnungseigentümerversammlung unter insoweit erfolgtem Ausschluss des Hausgeldschuldners gefasste Beschlüsse sind insgesamt ungültig (aber nicht nichtig^[10]).

1.2.1.3 Inhaltliche Unbestimmtheit

Nichtigkeit kann auch dann vorliegen, wenn der Beschlussinhalt unbestimmt oder unverständlich ist.^[1]

Beispiele

- Ein Beschluss, der die Abstellsituation von Fahrrädern regeln soll und lautet: *"Fahrräder, die weniger häufig benutzt werden, sind im hinteren Bereich, häufig genutzte Fahrräder im vorderen Bereich abzustellen"*, ist nichtig, weil er infolge inhaltlicher Unbestimmtheit keine durchführbare Regelung enthält.[\[2\]](#)

Nichtigkeit wegen Unbestimmtheit wurde auch bei folgender Formulierung angenommen: *"Zur Herstellung des Gemeinschaftseigentums werden rechtliche Schritte gegen den Bauträger eingeleitet. Gegen den Verkäufer soll gerichtlich vorgegangen werden"*.[\[3\]](#)

1.2.1.4 Nichtigkeit wegen fehlender Beschlusskompetenz

Im Bereich der gesetzlichen Öffnungsklauseln wäre Nichtigkeit anzunehmen, wenn im Fall des

- [§ 12 Abs. 4 WEG](#) die auf Grundlage von Satz 1 aufgehobene Veräußerungsbeschränkung durch Beschlussfassung wieder aufgehoben und über diese "Hintertür" eine Veräußerungsbeschränkung wieder eingeführt würde[\[1\]](#);
- [§ 16 Abs. 2 Satz 2 WEG](#) nicht nur eine Kostenverteilungsänderung hinsichtlich einzelner Kosten oder bestimmter Arten von Kosten, sondern der geltende Kostenverteilungsschlüssel insgesamt und unbeschränkt geändert würde;
- [§ 28 Abs. 3 WEG](#) Verzugssanktionen über das gesetzliche Niveau hinaus beschlossen würden.

2.1.5 Nichtigkeit wegen Verstoßes gegen das Belastungsverbot

Das in den letzten Jahren vom BGH für den Bereich des Wohnungseigentums herausgearbeitete Belastungsverbot wurzelt im allgemeinen Verbandsrecht der [§§ 53 Abs. 3 GmbHG, 180 Abs. 1 AktG](#) und [35 BGB](#). Insoweit folgt aus der Kompetenz, den Gebrauch, die Verwaltung und die Erhaltung (Instandhaltung und Instandsetzung) des gemeinschaftlichen Eigentums durch Mehrheitsbeschluss zu regeln, nicht die Befugnis, den Wohnungseigentümern außerhalb der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten Leistungspflichten aufzuerlegen.[\[1\]](#)

Beispiele

- Insoweit kann eine Verpflichtung der einzelnen Wohnungseigentümer, die Räum- und Streupflicht im Wechsel zu erfüllen, nicht durch Mehrheitsbeschluss, sondern nur durch Vereinbarung begründet werden.[\[2\]](#)
- Hieraus folgt, dass die Wohnungseigentümer auch nicht verpflichtet werden können, wechselseitig Treppenhaus- und Gehwegreinigung vornehmen zu müssen.
- Auch die Verpflichtung zur Beseitigung einer ungenehmigten störenden baulichen Veränderung kann nicht beschlussweise – auch nicht auf Grundlage einer vereinbarten Öffnungsklausel – geregelt werden.[\[3\]](#)
- Entsprechendes gilt für den Wiederaufbau etwa beseitigten Gemeinschaftseigentums.[\[4\]](#)

Dies gilt auch hinsichtlich bestimmter Leistungspflichten, die auf eine Erleichterung der Verwaltung zielen.[\[5\]](#)

Beispiele

- So können die Wohnungseigentümer nicht verpflichtet werden, dem Verwalter einen Mieter- bzw. Nutzerwechsel anzuzeigen.
- Auch kann beschlussweise keine Pflicht zur Mitteilung des Verkaufs einer Sondereigentumseinheit herbeigeführt werden.

- Ein neuer Eigentümer kann nicht verpflichtet werden, dem Verwalter den Besitzübergang und den tatsächlichen Eigentumsübergang durch Eintragung im Grundbuch mitzuteilen.
- Mehrere Eigentümer einer Sondereigentumseinheit – etwa Erbengemeinschaften, Eheleute, Gesellschaften – können nicht verpflichtet werden, der Verwaltung einen Bevollmächtigten zu nennen, der berechtigt ist, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohn- bzw. Teileigentum stehen, verbindlich für diese anzunehmen und abzugeben.

Im Fall entsprechender Beschlussfassung auf Grundlage einer vereinbarten Öffnungsklausel liegt zwar keine Nichtigkeit, jedoch schwebende Beschlussunwirksamkeit vor.[\[6\]](#)

1.2.2 Unabdingbare gesetzliche Bestimmungen

Keine Beschlusskompetenz besteht selbstverständlich in den Bereichen, in denen selbst durch Vereinbarung nicht von den Bestimmungen des [WEG](#) abgewichen werden kann. Als zwingende gesetzliche Verbote i. S. v. [§ 134 BGB](#) gelten nämlich insbesondere die unabdingbaren Vorschriften des [WEG](#) selbst:

- **[§ 5 Abs. 2 WEG](#) (zwingende Bestandteile des Gemeinschaftseigentums können nicht zu Sondereigentum erklärt werden)**

Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, können selbst dann nicht Gegenstand des Sondereigentums sein, wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Gemeint sind hiermit insbesondere tragende Mauern und Geschossdecken. Auch kann an Anlagen und Einrichtungen kein Sondereigentum begründet werden, wenn diese dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen. Von Bedeutung sind hier insbesondere Treppen, Flure und die zentralen Versorgungseinrichtungen des Hauses sowie Telefonanschlüsse. Zwingend dem Gemeinschaftseigentum zugehörige Bereiche der Wohnanlage, zu denen insbesondere auch die Fenster und Wohnungseingangstüren zählen, können auch nicht in der Teilungserklärung dem Sondereigentum zugeordnet werden. Derartige Regelungen sind unwirksam.[\[1\]](#)

Allerdings hat das WEMoG mit seinem Inkrafttreten am 1.12.2020 die Möglichkeit eröffnet, auch an Außenstellplätzen Sondereigentum zu begründen.[\[2\]](#) Ebenfalls kann sich das Sondereigentum an einer Raumeinheit nach der Bestimmung des [§ 3 Abs. 2 WEG](#) auch auf Außenflächen erstrecken, wenn die Räume die wirtschaftliche Hauptsache darstellen.

- **[§ 6 WEG](#) (kein isoliertes Sondereigentum)**

Es ist nicht möglich, Sondereigentum ohne den Miteigentumsanteil am Grundstück zu erwerben.[\[3\]](#) Gleichmaßen ist es nicht möglich, das Sondereigentum allein zu veräußern, zu belasten, zu pfänden oder zu verpfänden.

- **[§ 9a Abs. 4 WEG](#) (beschränkte Teilhaftung)**

Die Wohnungseigentümer können nicht zulasten potenzieller Gläubiger der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ihre in [§ 9a Abs. 4 WEG](#) angeordnete und auf ihren Miteigentumsanteil beschränkte Außenhaftung beschränken.

- **[§ 11 WEG](#) (Aufhebung der Gemeinschaft)**

Ein Wohnungseigentümer kann grundsätzlich nicht die Aufhebung der Eigentümergemeinschaft verlangen. Eine Ausnahme ist lediglich für den Fall

vorgesehen, dass das Gebäude ganz oder teilweise zerstört wird und eine Verpflichtung zum Wiederaufbau nicht besteht^[4].

- **§ 12 Abs. 1 WEG (wichtiger Grund zur Versagung vereinbarter Veräußerungszustimmung)**

Die Wohnungseigentümer können vereinbaren, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf. Diese Zustimmung jedoch darf nur aus wichtigem Grund versagt werden. Und eben diese Tatsache ist in der Gemeinschaftsordnung unabdingbar. Ein wichtiger Grund für die Versagung der Zustimmung wird allgemein nur dann anerkannt, wenn die Veräußerung des Wohnungseigentums eine gemeinschaftswidrige Gefahr für die Gemeinschaft der übrigen Wohnungseigentümer darstellt. So kann die Gemeinschaftsordnung zwar Beispiele für Versagungsgründe enthalten, stets aber muss es sich um wichtige Gründe handeln. Gründe, die also keinen wichtigen Grund i. S. d. Vorschrift darstellen, können in der Gemeinschaftsordnung nicht zu solchen gemacht werden.

- **§ 17 WEG (Entziehung des Wohnungseigentums)**

Als Korrektiv zur Unauflösbarkeit der Gemeinschaft können die Wohnungseigentümer von einem anderen Wohnungseigentümer die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen, wenn sich dieser einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber den anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht hat, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit dem betreffenden Wohnungseigentümer nicht mehr zugemutet werden kann. Und eben dies kann nicht abbedungen werden. Wohl aber kann ein qualifiziertes Mindestquorum vereinbart werden (z. B. Mehrheit von 2/3 der stimmberechtigten Wohnungseigentümer^[5]).

- **§ 23 Abs. 3 WEG (Umlaufbeschlüsse)**

Grundsätzlich ist es möglich, Beschlüsse auch außerhalb einer Eigentümerversammlung zu fassen. Voraussetzung ist, dass alle Wohnungseigentümer dieser Art der Beschlussfassung in Textform zustimmen. Durch Vereinbarung kann also nicht etwa bestimmt werden, dass im Umlaufverfahren auch Mehrheitsbeschlüsse gefasst werden können.^[6] Allerdings ist zu beachten, dass das WEG den Wohnungseigentümern nunmehr mit § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG die Möglichkeit bietet, im konkreten Einzelfall eine Beschlussfassung herbeizuführen, wonach eine Einzelfallregelung auch mehrheitlich im Umlaufverfahren herbeigeführt werden kann.

- **§ 24 Abs. 2 WEG (Minderheitenquorum)**

Der Verwalter ist gezwungen, eine (außerordentliche) Eigentümerversammlung auch dann einzuberufen, wenn dies von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird. Diese Voraussetzung kann auch nicht durch Vereinbarung "verschärft" werden, indem eine größere Anzahl von Wohnungseigentümern erforderlich wäre.

- **§ 26 WEG (Bestellungshöchstdauer, Abberufung des Verwalters)**

Höchst praxisrelevant kann zum einen die Bestellung des Verwalters gemäß § 26 Abs. 2 Satz 1 WEG nicht über 3 Jahre im Rahmen der Erstbestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum bzw. über 5 Jahre in den übrigen Fällen erfolgen. Zum anderen kann die Möglichkeit der jederzeitigen Abberufung des

Verwalters nicht abbedungen werden.^[7] Nach der Rechtslage vor Inkrafttreten des WEMoG am 1.12.2020 konnte diese noch auf einen wichtigen Grund beschränkt werden. Im Übrigen wären auch Vereinbarungen nichtig, die qualifizierte Mehrheiten bei der Verwalterbestellung vorsehen würden.

- **§§ 43 ff. WEG (gerichtliches Verfahren)**

Schließlich können auch keine abweichenden Vereinbarungen hinsichtlich der Bestimmungen über das gerichtliche Verfahren der §§ 43 ff. WEG getroffen werden. Selbstverständlich können jedoch in bestimmten Bereichen Schiedsabreden^[8] vereinbart werden.

1.2.3 Gesetzes- und vereinbarungsändernde Beschlüsse

Von vornherein nichtig sind Beschlüsse, die entweder gesetzliche Bestimmungen oder aber innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft geltende Vereinbarungen dauerhaft abändern, obwohl keine gesetzliche Beschlusskompetenz hierzu besteht und auch etwa die Gemeinschaftsordnung oder eine nachfolgende Vereinbarung keine Öffnungsklausel zur mehrheitlichen Beschlussfassung enthält.

Wirkung gegenüber Rechtsnachfolgern

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass gesetzes- oder vereinbarungsändernde Beschlüsse aufgrund einer vereinbarten Öffnungsklausel gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 WEG der Eintragung ins Grundbuch bedürfen, um Wirkung auch gegen Rechtsnachfolger zu entfalten.^[1]

Beispiele

Mangels Beschlusskompetenz wären insbesondere folgende Beschlüsse als gesetzes- bzw. vereinbarungsändernd **nichtig**:

- dauerhafte Änderungen hinsichtlich der Frist zur Einberufung von Eigentümerversammlungen;
- Ladungsfiktionen in Widerspruch zu § 130 BGB;
- modifizierte Stimmberechtigung in Abweichung von § 25 Abs. 2 WEG;
- Stimmrechtsvertretungsbeschränkungen entgegen gesetzlicher Bestimmungen oder der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung;
- generelle gemeinsame Eigentümerversammlungen benachbarter Wohnanlagen wegen der Nichtöffentlichkeit von Eigentümerversammlungen. Dies gilt auch für den Fall, dass Verwalteridentität besteht und die Wohnanlagen Leistungen durch identische Versorgungsunternehmen beziehen;
- benachteiligende Änderungen von Einsichts- und Kontrollrechten der Eigentümer in Abweichung von § 18 Abs. 4 WEG;
- grundsätzliche und generelle Haftung des Rechtsnachfolgers (Neueigentümers) für Wohnungsschulden seines Rechtsvorgängers;
- Haftungsbeschränkungen oder -erweiterungen der Gemeinschaft gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern;
- nachträgliche Einführung einer Veräußerungs- oder Vermietungszustimmung;
- gemeinschaftliche Verfügungsbefugnis über Mieteinnahmen eines Sondereigentümers – auch nicht als "Aufwandspauschale";
- Mitgliedschaft auch von Nichtwohnungseigentümern im Verwaltungsbeirat;
- Zweckbestimmungsänderungen des Gemeinschaftseigentums;
- dauerhafter Gebrauchsentzug von Gemeinschaftseigentum zulasten einzelner Wohnungseigentümer;
- grundsätzliche und generelle Änderung von Aufbau und Zusammensetzung der Jahresabrechnung, sodass als ihr Ergebnis nicht mehr die Abrechnungsspitze gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG beschließbar ist;

- grundsätzliche, generelle und dauerhafte Änderungen an die Mindestanforderung eines Wirtschaftsplans entgegen [§ 28 Abs. 1 Satz 2 WEG](#);
- Einsetzung eines "Arbeitskreises" zur Entscheidung über das "Ob" und "Wie" von Erhaltungsmaßnahmen;
- Verpflichtung des Verwalters, Mieten bei vermietetem Wohnungseigentum einzuziehen;
- Eigentümerbeschluss, durch den eine Ermächtigung oder Vollmacht zur Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum oder umgekehrt erteilt wird;
- Delegieren der Verpflichtung zum Führen der Beschluss-Sammlung grundsätzlich auf einen anderen als den Verwalter.[\[2\]](#)

1.3 Schwebend unwirksame Beschlüsse

"Schwebend unwirksam" sind Beschlüsse, die in unentziehbare aber verzichtbare Rechte der Wohnungseigentümer eingreifen.[\[1\]](#) Von der "schwebenden" Unwirksamkeit hat sich der BGH zwischenzeitlich distanziert, ohne allerdings ausdrücklich klarzustellen, dass entsprechende Beschlüsse nichtig sind.[\[2\]](#) Allerdings dürfte er bei erneuter Gelegenheit einer entsprechend anstehenden Entscheidung wohl von Beschlussnichtigkeit ausgehen. Das Gesetz kennt auch lediglich den anfechtbaren und nichtigen Beschluss.

Unentziehbar sind dabei Rechte der Wohnungseigentümer, die gesetzlich – insbesondere grundrechtlich – garantiert sind. Auf gesetzliche bzw. grundrechtlich gesicherte Rechte kann der einzelne Wohnungseigentümer jedoch verzichten. Aus diesem Grund sind alle Beschlüsse, die in unentziehbare aber verzichtbare Rechte der Wohnungseigentümer eingreifen, bis zur Zustimmung der entsprechend betroffenen Wohnungseigentümer schwebend unwirksam[\[3\]](#) oder eben nichtig. Verweigern sie ihre Zustimmung endgültig, wird der Beschluss jedenfalls ungültig bzw. nichtig. Dies gilt auch für Beschlüsse, die aufgrund einer vereinbarten Öffnungsklausel gefasst werden.[\[4\]](#)

Kollision von Grundrechten

Die Wohnungseigentümer beschließen ein grundsätzliches Verbot der Montage von Parabolantennen. In der Wohnanlage lebt ein polnischer Wohnungseigentümer, der über den vorhandenen Kabelanschluss nur wenige Programme aus seiner Heimat empfangen kann. Auch über Internet sind kaum weitere Programme zu empfangen, wohingegen über Satellit eine Vielzahl polnischer Sender zu empfangen wären.

Hier stehen sich das grundrechtlich geschützte Interesse der Informationsfreiheit des polnischen Wohnungseigentümers aus [Art. 5 GG](#) und das ebenfalls grundrechtlich geschützte Interesse der übrigen Wohnungseigentümer an der Unversehrtheit ihres Eigentums aus [Art. 14 GG](#) gegenüber. Beide Grundrechte kollidieren vorliegend. Sie sind im Wege praktischer Konkordanz nach den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit zum Ausgleich zu bringen. Abhängig vom konkreten Einzelfall, kann dem Informationsinteresse des Wohnungseigentümers größeres Gewicht zukommen. Hat er dem entsprechenden Beschluss nicht zugestimmt, ist dieser schwebend unwirksam, bis er dem Beschluss zustimmt. Verweigert er seine Zustimmung – was insbesondere dann der Fall ist, wenn er entgegen des Beschlusses eine Parabolantenne installiert –, wird der Beschluss endgültig unwirksam. Wie bereits ausgeführt, dürfte man bei fehlender Zustimmung von Beschlussnichtigkeit ausgehen.

Diese Grundsätze gelten auch für entsprechende Beschlüsse, die auf Grundlage einer vereinbarten Öffnungsklausel gefasst werden.[\[5\]](#) Nicht per se nichtig, aber ebenfalls schwebend unwirksam, sind insoweit auf Grundlage einer vereinbarten Öffnungsklausel gefasste Beschlüsse, die gegen das Belastungsverbot verstoßen.[\[6\]](#)

Vereinbarte Öffnungsklausel: Auf die Zustimmung kommt es an

Zugunsten zweier Sondereigentumseinheiten ist jeweils ein Sondernutzungsrecht im Bereich des gemeinschaftlichen Gartens begründet. Die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums obliegt einschränkungslos sämtlichen Wohnungseigentümern. Die Gemeinschaftsordnung enthält eine Öffnungsklausel. Auf Grundlage dieser Öffnungsklausel beschließen die Wohnungseigentümer mit der erforderlichen Mehrheit, dass die Instandhaltung und Instandsetzung der Sondernutzungsflächen künftig allein den beiden Wohnungseigentümern obliegt.

Mit diesem Beschluss werden den beiden Wohnungseigentümern Leistungspflichten auferlegt, die sich nicht bereits aus dem Gesetz oder der Gemeinschaftsordnung bzw. Teilungserklärung ergeben. Ohne ihre Zustimmung ist der Beschluss schwebend unwirksam. Verweigern sie ihre Zustimmung, ist der Beschluss endgültig unwirksam bzw. nichtig, so man nicht ohnehin Nichtigkeit von Anfang an annimmt.

1.4 Anfechtbare Beschlüsse

"Schwebend" gültig sind gesetzes- bzw. vereinbarungsersetzenden Beschlüsse^[1], die gerade in der Verwalterpraxis eine überragende Rolle spielen. Gegenstände dieser gesetzes- bzw. vereinbarungsersetzenden Beschlüsse sind

- Benutzungsregelungen des Gemeinschaftseigentums gem. [§ 19 Abs. 1 WEG](#),
- Verwaltungsmaßnahmen gem. [§ 19 WEG](#) sowie
- Maßnahmen der baulichen Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums gem. [§ 22 Abs. 1 WEG](#).

Insbesondere bei den Benutzungsregelungen und den Verwaltungsmaßnahmen des [§ 19 WEG](#) richtet es sich nach den Maßgaben des konkreten Einzelfalls, welche beschlossene Maßnahme noch ordnungsmäßig ist oder gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung verstößt. Denn das, was in der einen Wohnungseigentümergeinschaft ordnungsmäßig ist, kann in der anderen nicht mehr ordnungsmäßig sein. So wird man z. B. den Bedarf an einem Hausmeister in einer Großanlage bejahen, in einer Kleinanlage hingegen verneinen können. Im einen wie im anderen Fall ist eine Beschlussfassung jedenfalls möglich. Die Wirksamkeit derartiger Beschlüsse wird nur aufgrund entsprechender Beschlussanfechtung vom Wohnungseigentumsgericht überprüft, sodass auch ein nicht mehr ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechender Beschluss mangels Erhebung einer Anfechtungsklage bestandskräftig und wiederum für alle Wohnungseigentümer bindend wird.