

## Anfechtbarkeit und Nichtigkeit von Beschlüssen

Dieser Artikel wurde uns freundlicherweise zu Verfügung gestellt von Herrn Rechtsanwalt Dr. Ralf Stark, Kanzlei Dr. Stark, Niedeggen & Kollegen, Breite Straße 147-151, 50667 Köln, Telefon: (0221) 272470, Telefax: (0221) 27247-77, eMail: [kanzlei@drstark.de](mailto:kanzlei@drstark.de); Internet: <http://www.drstark.de/>

Ist ein Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft unter Verstoß gegen gesetzliche Vorschriften zustande gekommen, so ist er grundsätzlich (nur) anfechtbar, nicht ungültig. In diesem Fall kann der Beschluss innerhalb einer Frist von einem Monat angefochten werden. Unsicherheiten bestehen für viele Eigentümer, wann ein Beschluss anfochten werden kann, wann die Frist für die Anfechtung beginnt und unter welchen Voraussetzungen eine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand in Betracht kommt. Der nachfolgende Beitrag gibt einen Überblick über diese praxisrelevante Thematik.

### **1. Die Anfechtbarkeit von Beschlüssen**

Die (bloße) Anfechtbarkeit eines Beschlusses hat zur Folge, dass der Beschluss zunächst als gültig betrachtet wird, aber innerhalb einer Frist von **einem Monat nach der Beschlussfassung** durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung (vgl. §§ 23 Abs. 4, 43 Abs. 1 Nr. 4, 46 WEG) angefochten werden kann. Stellt das Gericht die Ungültigkeit rechtskräftig fest, so wirkt dies auf den Tag der Beschlussfassung zurück. Bis zur **Rechtskraft** der Entscheidung ist der Beschluss als **gültig zu betrachten**.

#### a) Formelle Mängel

Als **Anfechtungsgründe** kommen hierbei zuvörderst Verstöße gegen **Formalien** der Versammlung in Betracht, beispielsweise wenn die Einladung von einem nicht Autorisierten erfolgte, Ladungsfristen nicht eingehalten oder/und die Tagesordnung nicht oder nicht richtig bekannt gegeben wurde. Dabei ist zu beachten, dass die Anfechtung eines mit formellen Mängeln behafteten Beschlusses nur Erfolg haben kann, wenn der Mangel auch **ursächlich** (kausal) für den Beschluss gewesen ist. Hierfür spricht jedoch zunächst eine **tatsächliche Vermutung**, an deren Widerlegung hohe Anforderungen zu stellen sind. Hierfür reicht es nicht aus, dass Beschlüsse von einer bestimmten Mehrheit der Wohnungseigentümer getragen worden sind. Insbesondere wenn nicht alle Eigentümer anwesend waren, kann nicht davon ausgegangen werden, dass es bei einer Erörterung nicht zu einem anderen Abstimmungsverhalten gekommen wäre. Das gilt auch dann, wenn die tatsächlich anwesenden Eigentümer die Beschlüsse einstimmig gefasst haben. Nur dann, wenn es praktisch ausgeschlossen erscheint, dass ein anderes Verhalten bei der Abstimmung hätte bewirkt werden können, ist die erforderliche Kausalität zu verneinen. Wer in Kenntnis von formellen Mängeln an der Abstimmung teilnimmt und abstimmt, kann den Beschluss grundsätzlich nicht mehr mit Erfolg anfechten. Wurde ein Beschluss nur aus formellen Gründen angefochten, so kann dieser Beschluss durch einen neuen gültigen Beschluss bestätigt werden und wird durch diese Bestätigung unanfechtbar.

#### b) Materielle Mängel

Darüber hinaus sind aber auch solche Beschlüsse anfechtbar, die zwar formell ordnungsgemäß zustande gekommen sind, aber ihren Inhalt nach gegen die Gemeinschaftsord-

nung oder gesetzliche Vorschriften verstoßen (bspw. unrichtiger Wirtschaftsplan, Beschlüsse über Baumaßnahmen, welche nicht einer ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechen).

## 2. Nichtigkeit von Beschlüssen

Von der Anfechtbarkeit eines Beschlusses streng zu unterscheiden ist die Frage der **Nichtigkeit von Beschlüssen**. Gemäß § 23 Abs. 4 Satz 1 WEG ist ein Beschluss der Wohnungseigentümer nur dann nichtig, wenn er gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung nicht rechtswirksam nicht verzichtet werden kann. Dies ist nur in seltenen Ausnahmefällen der Fall und regelmäßig nur dann gegeben, wenn eine Vereinbarung gleichen Inhalts unwirksam wäre. Darüber hinaus können Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft, welche die Gemeinschaftsordnung ändern, ebenfalls nichtig sein. Auf die Ungültigkeit eines nichtigen Beschlusses kann sich – mit Ausnahme des § 48 Abs. 4 WEG – jedermann berufen. Insbesondere ist ein derartiger Beschluss – im Gegensatz zu nach anfechtbaren Beschlüssen – ohne weiteres unwirksam, ohne dass es hier einer gerichtlichen Feststellung bedarf oder eine Anfechtungsfrist beachtet werden muss.

## 3. Die Anfechtungsfrist

Die Monatsfrist für die Anfechtung des Beschlusses beginnt mit dem **Tage der Beschlussfassung** und hängt nicht davon ab, ob der Eigentümer an der Wohnungseigentümerversammlung teilgenommen hat oder/und ihm eine Niederschrift zugesandt wurde.

### a) Die Niederschrift

Für die Gültigkeit eines Beschlusses ist es nicht erforderlich, dass eine Niederschrift (Protokoll der Versammlung) vorliegt. Da die Niederschrift jedoch den Beweis dafür erbringt, was tatsächlich beschlossen wurde, sollte das **Protokoll mindestens eine Woche vor Ablauf der Monatsfrist dem Wohnungseigentümer zugänglich gemacht worden sein**. Andernfalls kann sich der Verwalter schadensersatzpflichtig machen.

### b) Die Tagesordnung

Wurde ein Beschluss gefasst, welcher nicht oder nicht vollständig in der Tagesordnung bezeichnet wurde und stellt dieser Beschluss für den betroffenen Eigentümer eine „Überraschung“ dar, so ist auch dieser Beschluss nur anfechtbar und kann nur innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung angefochten werden. Um den Wohnungseigentümern die Vorbereitung auf die Versammlung zu ermöglichen und um sie vor „Überraschungen“ zu schützen, ist die Tagesordnung gemäß § 23 Abs. 2 WEG so abzufassen, dass der Gegenstand der Beschlussfassung bei der Einberufung in der Tagesordnung bezeichnet sein muss. Dabei ist zu beachten, dass eine zu allgemeine Ausdrucksweise (bspw. „Wohngelderhöhung“) nicht ausreichend ist, wenn sie nur einzelne Eigentümer betreffen. Unter dem Tagesordnungspunkt „Sonstiges“ oder „Verschiedenes“ können Beschlüsse nur dann gefasst werden, wenn sie als Unterpunkte festgelegt sind.

### c) Die Wiedereinsetzung

Versäumt der Wohnungseigentümer die Frist, so kann ihm von dem Gericht, auf einen entsprechenden Antrag hin, die Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand gewährt werden, wenn er die Fristversäumnis nicht zu vertreten hat. Dies ist insbesondere der Fall, wenn der Beschlussgegenstand sich nicht aus dem Einladungsschreiben ergibt und die Niederschrift erst nach Fristablauf oder so kurz vor Fristablauf zugeht, dass keine Zeit mehr für eine rechtliche Beurteilung der Beschlüsse bleibt. Dabei ist zu beachten, dass der **Wiedereinsetzungsantrag binnen zwei Wochen** nach Beseitigung des Hindernisses gestellt werden muss. Insoweit kommt es für die Frage des Verschuldens einer Fristversäumnis entscheidend auf die Abfassung der Tagesordnung an.

Praxishinweis:

Bestehen Unklarheiten, ob eine Versammlung stattfindet und welche Tagesordnungspunkte auf der Versammlung behandelt werden, ist dem Wohnungseigentümer dringend anzuraten sich im Vorfeld bei der Verwaltung genau über die geplante Versammlung respektive die in Rede stehenden Tagesordnungspunkte zu informieren. Notfalls ist der Eigentümer gehalten bei Verhinderung der Teilnahme einen Vertreter zu entsenden, um Rechtsnachteile zu verhindern.

RA Dr. Stark, 24.05.2011

**Rechtlicher Hinweis**

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.

