



Kurzinformation

Erforderliche Mehrheiten bei Entscheidungen in Wohnungseigentümergeinschaften

Übersicht über die erforderlichen Mehrheiten bei Entscheidungen in Wohnungseigentümergeinschaften

Zunächst muss zwischen Beschlüssen und Vereinbarungen unterschieden werden. Vereinbarungen sind Verträge, durch die Wohnungseigentümer die Grundlagen ihres Gemeinschaftsverhältnisses mit den anderen Eigentümern regeln. Hierbei gilt das Einstimmigkeitsprinzip. Bei Beschlüssen handelt es sich um rechtliche Erklärungen der Eigentümergemeinschaft, die abhängig vom Gegenstand verschiedene Mehrheiten erfordern (vgl. GeVestor, zuletzt aufgerufen am 26.03.2019, <https://www.gevestor.de/details/wohnungseigentumsgesetz-diese-mehrheiten-sind-bei-verschiedenen-vorhaben-erforderlich-714634.html>):

- Einfache Mehrheit: Bei Themen der ordnungsgemäßen Verwaltung genügt eine einfache Mehrheit, § 21 Abs. 3 WEG (Wohnungseigentumsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962) geändert worden ist).
- Qualifizierte Mehrheit: Geht es um die Entziehung von Wohnungseigentum bedarf es einer qualifizierten Mehrheit, § 18 Abs. 3 WEG.
- Doppelt qualifizierte Mehrheit: Für Modernisierungen und Maßnahmen, die der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen wird eine doppelt qualifizierte Mehrheit verlangt. Nach § 22 Abs. 2 müssen demnach drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer, die mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten, zustimmen. Hierzu gehört wohl auch der nachträgliche Einbau eines Aufzugs.
- Abstimmung aller Betroffenen: Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, bedürfen die Zustimmung aller Wohnungseigentümer, dessen Rechte durch die Maßnahme beeinträchtigt werden, § 22 Abs. 1 WEG.
- Einstimmig: Demnach muss der Beschluss mit den Stimmen aller in der Versammlung anwesenden Eigentümer gefasst werden.

- Allstimmigkeit: Werden Beschlüsse ohne Eigentümerversammlung gefasst bedarf es der Zustimmung aller im Grundbuch eingetragenen Eigentümer, § 23 Abs. 3 WEG.

* * *