

## **Beschlussanfechtung durch Wohnungseigentümer**

Das deutsche Recht kennt an sich kein Eigentum an Häusern. Der Eigentümer des Grundstücks ist in der Regel auch Eigentümer der darauf errichteten Gebäude. Eine Ausnahme dieses Grundsatzes ist das sogenannte Wohnungseigentum. Es bezeichnet das Eigentum an einer einzelnen Wohnung.

In rechtlicher Hinsicht wird das Wohnungseigentum durch drei untrennbare Bausteine bestimmt: das Sondereigentum an den Räumen der Wohnung, das Miteigentum am Gemeinschaftseigentum (insbesondere Grundstück und Gemeinschaftsvermögen) und die Mitgliedschaft in der Wohnungseigentümergeinschaft.

Zur Ausübung der Mitgliedschaftsrechte muss jedes Jahr eine Versammlung der Wohnungseigentümer stattfinden. Diese ist das oberste Organ der Eigentümergeinschaft und beschließt über alle Fragen der laufenden Verwaltung, insbesondere Bestellung und Abberufung des Verwalters, Genehmigung der Jahresabrechnung, Erstellung des Wirtschaftsplans zur Berechnung der monatlichen Vorauszahlungen oder bauliche Veränderungen.

Häufig werden derartige Beschlüsse nicht einstimmig gefasst, sondern mehrheitlich. In diesen Fällen kann sich die überstimmte Minderheit benachteiligt oder in ihren Rechten verletzt fühlen, so dass es zum Streit unter den Wohnungseigentümern kommt.

Die Wohnungseigentümer haben zwar einen weiten Spielraum, wie sie mit der Gesamtimmobilie umgehen wollen. Allerdings gibt es klare Grenzen, wo die ordnungsgemäße Verwaltung endet oder Entscheidungen der Einstimmigkeit bedürfen. Manche Bereiche sind auch einer Beschlussfassung durch die Eigentümer vollständig entzogen. Die Rechtsprechung zu diesen Fragen ist sehr detailliert und einzelfallbezogen.

Wenn Wohnungseigentümer mit Beschlüssen nicht einverstanden sind, gibt ihnen das Wohnungseigentumsgesetz ein Verfahren vor, welches sie zur Vermeidung von Rechtsnachteilen zwingend einhalten müssen. In der Regel sind nämlich die in der Versammlung gefassten Beschlüsse, auch wenn sie gegen das Gesetz verstoßen, nicht unwirksam, sondern nur anfechtbar. Das Gesetz will jedoch den Streit über die Rechtswidrigkeit eines solchen Beschlusses schnell beenden und für Klarheit sorgen.

Deshalb können die in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse nur gerichtlich angefochten werden. Zuständig ist das Amtsgericht, in dessen Bezirk sich die Wohnung befindet. Dort muss innerhalb eines Monats nach dem Stattfinden der Eigentümerversammlung, auf der der Beschluss gefasst wurde, eine Anfechtungsklage eingereicht werden.

Für den Lauf der Frist kommt es also einzig und allein auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung an. Unerheblich ist, ob der Wohnungseigentümer, der den Beschluss anfechten will, an der Versammlung teilgenommen hat oder erst später davon erfahren hat. Ebenso wenig kommt es darauf an, ob innerhalb der Monatsfrist bereits ein Protokoll über die Versammlung vorliegt. Es genügt, dass die Wohnungseigentümer zu der Versammlung form- und fristgerecht eingeladen worden sind. Ist dies geschehen, ist es allein Sache des Wohnungseigentümers, dass er die notwendigen Informationen durch Teilnahme an der

Versammlung, Entsendung eines Vertreters oder anderweitig erhält, damit er die Anfechtungsklage rechtzeitig erheben kann.

Nach Ablauf der Anfechtungsfrist wird auch ein rechtswidriger Beschluss bestandskräftig und muss von dem benachteiligten Wohnungseigentümer in Zukunft hingenommen und beachtet werden.

Rechtsanwälte Weißenburg - Kanzlei Kreißl und Kollegen

Niederhofener Straße 1  
91781 Weißenburg  
Tel. 09141 5055  
Fax 09141 6789

Weißburger Straße 86  
91710 Gunzenhausen  
Tel. 09831 8909007  
Fax 09831 8909008

E-Mail: [info@rechtsanwaelte-weissenburg.de](mailto:info@rechtsanwaelte-weissenburg.de)  
[www.rechtsanwaelte-weissenburg.de](http://www.rechtsanwaelte-weissenburg.de)