



## Kleines Rechts-Abc „Wohnungseigentum“ Teil 1: Beschlussfassung

Immer häufiger kommt es durch fehlerhaft zustande gekommene (Mehrheits-) Beschlüsse in Verwaltungsangelegenheiten von Wohnungseigentümern zu gerichtlichen Auseinandersetzungen zwischen den Miteigentümern. Dieser Beitrag soll zeigen, wie man die häufigsten Fehler bei der Beschlussfassung und damit jahrelange Rechtsunsicherheit vermeidet. TEXT GEORG RÖHSNER FOTOS SHUTTERSTOCK, BEIGESTELLT

### GERICHTLICHE AUSEINANDERSETZUNGEN ZWISCHEN MITEIGENTÜMERN

Ein schlechtes, weil unklares Gesetz (das Wohnungseigentumsgesetz) tut das Seine dazu, dass derartige Auseinandersetzungen langwierig, teuer und für alle Beteiligten höchst unangenehm verlaufen. In einer der nächsten Ausgaben von „Fokus“ soll dann besprochen werden, wie man sich als „überstimmte Minderheit“ effizient gegen derartige Beschlüsse wehrt.

### 1. WIE KOMMEN BESCHLÜSSE IM WOHNUNGSEIGENTUM ZUSTANDE?

Nach dem Wortlaut des Gesetzes sollen Beschlüsse „vornehmlich“ innerhalb einer Eigentümerversammlung getroffen werden.

Daneben nennt das Gesetz aber ausdrücklich auch die Möglichkeit, Beschlüsse „auf schriftlichem Weg“ (dem so genannten „Umlaufbeschluss“) oder „auf sonstige Weise“ zu fassen.

### A) EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

Die Eigentümerversammlung wird üblicherweise vom Verwalter des Hauses einberufen. Der Termin ist so zu wählen, dass voraussichtlich möglichst viele Wohnungseigentümer daran teilnehmen können.

Die Einberufung hat schriftlich zu erfolgen und ist gleichzeitig auch im Haus auf jeder Stiege an einer allgemein gut sichtbaren Stelle („schwarzes Brett“) anzuschlagen. Dies hat mindestens zwei Wochen vor dem Versammlungstermin zu erfolgen. Gemeinsam mit der Einladung sind allen Miteigentümern „die dabei zur Beschlussfassung anstehenden Gegenstände“ zu Kenntnis zu bringen („Tagesordnung“). Dies hat so detailliert zu erfolgen, dass der Kern und die Tragweite der geplanten Beschlüsse erkennbar sind. Wesentliche Beschlüsse, die aus der Tagesordnung nicht erkennbar waren oder die unter Tagesordnungspunkten wie „Allfälliges“, „Verwaltungsangelegenheiten“ etc. gefasst werden, wären schon aus diesem Grunde anfechtbar.

Der Verwalter hat über die Teilnehmer an und über das Geschehen bei der Eigentümerversammlung, insbesondere über die gefassten Beschlüsse, ein Protokoll aufzunehmen und an jeden Miteigentümer zu übersenden (sowie gleichzeitig auch wieder im Haus anzuschlagen).

Hat eine Abstimmung keine Mehrheit der Miteigentumsanteile für oder gegen einen Vorschlag erbracht, so hat der Verwalter zur Herbeiführung eines Beschlusses die bei der Versammlung nicht erschienenen Wohnungseigentümer gleichzeitig mit der Bekanntmachung des Protokolls der Versammlung aufzufordern, sich zu dieser Frage ihm gegenüber innerhalb einer zu bestimmenden Frist zu äußern. Nach Ablauf dieser Frist ist das Ergebnis dieser ergänzenden Abstimmung wiederum allen Miteigentümern zu übermitteln bzw. im Hause anzuschlagen.

Miteigentümer, die nicht persönlich teilnehmen, können sich vertreten lassen – dazu bedarf es allerdings einer schriftlichen Vollmacht, die in der Versammlung vorzulegen oder binnen 14 Tagen nachzureichen ist. Eigentümerpartner (zwei Personen, die gemeinsam eine Eigentumswohnung besitzen – meist Ehegatten) können nur wirksam abstimmen, wenn beide ihre Stimme abgeben (oder einer durch den anderen wirksam vertreten ist).

Ist Gegenstand der beabsichtigten Beschlussfassung ein Rechtsgeschäft, Rechtsverhältnis oder Rechtsstreit mit einem Wohnungseigentümer oder mit einer Person (einem Unternehmen), mit der ein Wohnungseigentümer durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden ist, so steht diesem Wohnungseigentümer bei der konkreten Beschlussfassung kein Stimmrecht zu. Die Beurteilung, ob bei diesem Beschluss eine Mehrheit zustande gekommen ist, ist daher auch unter Außerachtlassung der im Eigentum dieses Miteigentümers stehenden Anteile zu treffen.

### B) SCHRIFTLICHER (UMLAUF-)BESCHLUSS:

Die Beschlussfassung kann in Einzelfällen auch auf schriftlichem Wege (initiiert durch den Verwalter oder einen Miteigentümer) erfolgen. Dabei muss jedem Miteigentümer (also auch solchen, die im konkreten Fall vom Stimmrecht ausgeschlossen sind) die Gelegenheit zur Äußerung zu diesem Beschluss gegeben werden (der Beschlusstext muss daher allen Miteigen-

tümern zugehen). Dabei muss allen Miteigentümern eine angemessene Frist zur Äußerung bzw. Abstimmung gesetzt werden. Die Länge dieser Frist hängt von der Komplexität der zu treffenden Entscheidung ab, wird üblicherweise aber wohl zumindest 14 Tage betragen müssen (in Einzelfällen können aber auch längere oder etwas kürzere Fristen erforderlich/möglich sein). Nach Ablauf der gesetzten Frist muss das Ergebnis der Abstimmung wiederum an alle Miteigentümer übermittelt und im Haus angeschlagen werden. Bis zu dieser Mitteilung ist keiner der Miteigentümer an die von ihm abgegebene Entscheidung gebunden, sodass bis zu diesem Zeitpunkt auch ein Widerruf bzw. eine Änderung erfolgen kann.

### C) BESCHLUSSFASSUNG AUF „SONSTIGE WEISE“

Theoretisch können Beschlüsse der Eigentümer auch auf andere Weise – etwa telefonisch, durch E-Mail, SMS oder durch extra eingerichtete Internet-Plattformen – gefasst werden. Die schwierige Beweisbarkeit in späteren Streitigkeiten führt aber dazu, dass von einer derartigen Vorgangsweise dringend abzuraten ist.

### 2. WORÜBER KÖNNEN BESCHLÜSSE GEFASST WERDEN?

Einer wirksamen Beschlussfassung (durch Mehrheitsbeschluss) unterliegen lediglich Verwaltungsangelegenheiten. Dies sind Handlungen, die gemeinschaftliches Vorgehen erfordern, weil es um Interessen aller Gemeinschaftler geht.

Demgegenüber ist kein wirksamer (Mehrheits-)Beschluss in Angelegenheiten möglich, in denen es um eine Verfügung über das Gemeinschaftsgut geht, die in die Substanz der Gemeinschafts- oder Anteilsrechte einzelner Miteigentümer eingreift. Letzteres wäre etwa der Fall bei einer rein eigennützigen Verbauung oder sonstigen Veränderung allgemeiner Teile der Liegenschaft durch einzelne Miteigentümer (z. B. Ausbau des bisher gemeinsamen Dachbodens zu Wohnzwecken eines einzigen Miteigentümers). Eine derartige Verfügung über das Gemeinschaftsgut kann nur mit Zustimmung sämtlicher Miteigentümer oder durch Gerichtsbeschluss erfolgen.

### 3. ERFORDERLICHE MEHRHEITEN:

Damit ein Mehrheitsbeschluss zustande kommt, müssen so viele Miteigentümer dem Beschluss zustimmen, dass sie die Mehrheit der gesamten Liegenschaftsanteile repräsentieren. Eine bloße Mehrheit unter den teilnehmenden Miteigentümern genügt nicht. „Stimmhaltungen“ wirken daher auch wie Nein-Stimmen.



#### DER AUTOR

Dr. Georg Röhnsner  
Partner bei Lambert Eversheds  
Lambert Rechtsanwälte OEG ist Mitglied der  
EVERSHEDS International Ltd.  
1010 Wien, Kärntner Ring 12  
Tel. +43 1 516 20-0  
[www.lamberteversheds.com](http://www.lamberteversheds.com)