

Allstimmigkeit

Mit diesem sprachlich etwas verunglückten Begriff meint man im Rahmen des WEG-Rechts, dass alle Wohnungseigentümer einer Regelung zustimmen müssen, das heißt nicht nur diejenigen Wohnungseigentümer, die bei der → [Eigentümerversammlung](#) vertreten oder anwesend sind.

Im Gegensatz hierzu ist der Begriff „Einstimmigkeit“ insofern missverständlich. Hier könnte man meinen, dass lediglich die Zustimmung derjenigen Wohnungseigentümer, die auf der Versammlung anwesend oder vertreten sind, erforderlich ist. Es wird selten Versammlungen geben, in der eine hundertprozentige Anwesenheit gegeben ist. Zur Unterscheidung wird daher von „Allstimmigkeit“ gesprochen.

Die Allstimmigkeit ist nach dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom Dezember 2020 nur noch in wenigen Fällen erforderlich: Zum Beispiel müssen bei einer Änderung der Teilungserklärung und/oder der Gemeinschaftsordnung alle eingetragenen Eigentümer zustimmen. Außerdem kann nach §§ [9a](#), [9b](#) WEG die Gemeinschaft, wenn sie keinen Verwalter hat, durch allstimmigen Beschluss einen Wohnungseigentümer zur Vertretung im gerichtlichen Verfahren ermächtigen.

Altbeschluss

Die Neuregelung des WEG zum Dezember 2020 schafft rechtliche Probleme, die durch sogenannte Übergangsregelungen gelöst werden müssen. Nach § 5 Abs. 4 Satz 1 WEG können aufgrund einer Vereinbarung getroffene Beschlüsse durch Eintragung im Grundbuch zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden („... Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und Beschlüsse aufgrund einer solchen Vereinbarung können nach den Vorschriften des Abschnitts 4 zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden ...“).

Damit solche Beschlüsse auch gegenüber einem Sonderrechtsnachfolger (Erwerber, Erbe, Beschenkte) wirken können, müssen sie im Grundbuch eingetragen werden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 WEG). In diesem Fall regelt § 48 Abs. 1 Satz 1 WEG, dass für die Wirkung für den Sonderrechtsnachfolger auch die Eintragung solcher Beschlüsse erforderlich ist, die vor Inkrafttreten der Reform am 01.12.2020 gefasst oder durch eine rechtskräftige gerichtliche Entscheidung ersetzt wurden.

Derartige Beschlüsse, die vor der Reform getroffen wurden, nennt man Altbeschlüsse.

Amtsgericht

Nach Maßgabe von § [43](#) Abs. 2 Nr. 1 bis 4 WEG i. V. m. § [23](#) GVG ist immer das Amtsgericht örtlich und sachlich ausschließlich zuständig, in dessen Bezirk das betroffene Objekt der Wohnungseigentumsanlage liegt, und zwar unabhängig davon, ob der Gegenstandswert unter bzw. über 5.000 Euro liegt.

Nur wenn die Eigentümergemeinschaft als Beklagte in → [Passivprozessen](#) in Anspruch genommen wird, zum Beispiel weil sie eine Handwerkerrechnung nicht bezahlt hat und diese über 5.000 Euro liegt, wäre das Landgericht zuständig.

Streitigkeiten zwischen einem einzelnen Wohnungseigentümer und beispielsweise einer Versicherung werden nicht von der Vorschrift des § 43 WEG erfasst. Auch wenn ein Wohnungseigentümer mit einem Mieter eines anderen Wohnungseigentümers streitet, gilt die allgemeine Zuständigkeitsregelung der Zivilprozessordnung.

In Binnenrechtsstreitigkeiten ist immer das Amtsgericht als unterste Instanz zuständig, auch bei Streitigkeiten der Wohnungseigentümer untereinander wegen Beschädigung von Sondereigentum (BGH vom 17.03.2016, Az. V ZR 185/15).

Anfechtung

Beschlüsse einer → [Eigentümerversammlung](#) können angefochten werden. Außer den gemäß § 44 WEG anfechtbaren Beschlüssen gibt es aber auch → [nichtige Beschlüsse](#) (z. B. BGH vom 20.09.2000, Az. V ZB 58/99). Die Anfechtung erfolgt durch eine Anfechtungsklage, die zur Kategorie der Beschlussklagen gehört (§ 44 Abs. 1 Satz 2 WEG).

Ein nichtiger Beschluss bedarf grundsätzlich keiner Ungültigkeitserklärung durch ein Gericht, er ist von vornherein ungültig. Hingegen werden die anfechtbaren Beschlüsse erst mit der Rechtskraft der Ungültigkeitserklärung des Amtsgerichts rückwirkend ungültig; bis zur Rechtskraft gelten sie als wirksam. Bei nichtigen Beschlüssen wird es ratsam sein, um eine Rechtsunsicherheit innerhalb der Gemeinschaft zu vermeiden, dass eine Feststellungsklage geführt wird (§ 44 Abs. 1 Satz 1 WEG).

Dabei ist davon auszugehen, dass § 23 Abs. 4 WEG („Im Übrigen ist ein Beschluss gültig, solange er nicht durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt ist.“) klare Rechtsverhältnisse unter den Wohnungseigentümern schaffen will.

Eine Anfechtung erfolgt folgendermaßen: Hält ein Wohnungseigentümer einen → [Beschluss](#) der Wohnungseigentümer für ungültig, hat er beim zuständigen → [Amtsgericht](#) eine Klage auf Ungültigkeitserklärung dieses Beschlusses zu stellen (§ 45 WEG). Zuständig ist das Amtsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt (§ 43 WEG). Die ausschließliche Zuständigkeit für „Binnenrechtsstreite“ zwischen den Eigentümern und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer liegt beim Amtsgericht (§ 43 WEG, § 23 Nr. 2c GVG), unabhängig vom Gegenstandswert.

Mit diesem Antrag auf Ungültigkeitserklärung sind beispielsweise geltend zu machen:

- Mängel beim Beschlussverfahren, falls sie für das Ergebnis kausal waren
- Verstöße gegen das Mehrheits- oder Einstimmigkeitserfordernis
- Nichtbeachtung der vereinbarten Form
- ungenaue Tagesordnung bei der Einladung
- Genehmigung fehlerhafter Jahresabrechnungen

Wird ein beantragter Beschluss von der Mehrheit der Eigentümer abgelehnt, kann der unterlegene Eigentümer prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Beschlussersetzungsklage vorliegen (§ 44 Abs. 1 Satz 2 WEG). Diese kann positiv enden, wenn die Voraussetzungen des § 19 Abs. 1 WEG tangiert sind:

§ 19 ABS. 1 WEG

Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt sind, beschließen die Wohnungseigentümer eine ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung.

Allerdings muss ein Beschluss, der mehrheitlich abgelehnt wurde, nicht für ungültig erklärt werden (→ [Negativbeschluss](#)).

Die Klagefrist beträgt einen Monat seit der Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung (§ 45 WEG), wobei die Frist am Tag der Versammlung mit der Beschlussfassung zu laufen beginnt (→ [Anfechtungsfrist](#)). Maßgebend ist das Versammlungsende.

Die Anfechtungsklage muss innerhalb eines Monats erhoben werden, während der Klageantrag innerhalb von zwei Monaten begründet werden muss (§ 45 WEG).

Wird ein angefochtener Beschluss schon vor der Entscheidung über die Anfechtung vollzogen, kann der Anfechtende einen Anspruch auf Folgenbeseitigung im Wege des Verfahrens nach § 935 ff. ZPO (→ [einstweilige Verfügung](#)) haben, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

Klagebefugt sind alle im → [Grundbuch](#) eingetragenen Wohnungs- oder Teileigentümer. Besteht bei der Eigentumswohnung eine → [Zwangsverwaltung](#) oder ist ein Insolvenzverwalter tätig, sind auch der Zwangs- oder der Insolvenzverwalter klagebefugt.

Kein Antragsrecht hat der → [Verwaltungsbeirat](#) als Organ und der Nießbraucher einer Eigentumswohnung (BGH vom 07.03.2002, Az. V ZB 24/01).