

„Der Charme des Negativbeschlusses“

Vortrag am 23.11.2012
vnwi Winterseminar in Dortmund

ANDREA AßELBORN

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Anwaltmediatorin

Gustav-Radbruch-Straße 1

50996 Köln

Der Charme des Negativbeschlusses

„Ein Anspruch auf Schadensersatz wegen verzögerter Beschlussfassung über notwendige Instandsetzungsmaßnahmen [...] scheidet aus, wenn der betroffene Wohnungseigentümer vorher gefasste Beschlüsse über die Zurückstellung der Instandsetzung nicht angefochten hat.“

(BGH, Urteil vom 13.07.2012 – V ZR 94/11)

Der Charme des Negativbeschlusses

§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG

„Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, [...] die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen.“

Der Charme des Negativbeschlusses

Pflichten des Verwalters nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG:

- Feststellungspflicht
- Unterrichtungspflicht
- Pflicht zur Herbeiführung einer Entscheidung der Eigentümer über das weitere Vorgehen
(Organisationspflicht)
- Durchführung von Beschlüssen

Der Charme des Negativbeschlusses

Protokoll der Eigentümerversammlung vom 15.10.2012

[...]

TOP 6: Beschlussfassung über die Beauftragung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen am Dach [...]

Es wurde kein Beschluss gefasst.

TOP 7: [...]

Es wurde kein Beschluss gefasst.

Der Charme des Negativbeschlusses

Ein Negativbeschluss ist

„die Ablehnung eines Beschlussantrages durch die Wohnungseigentümer“.

(BGH, Urteil vom 15.01.2010 – V ZR 114/09)

Der Charme des Negativbeschlusses

Der Negativbeschluss kommt als negatives Abstimmungsergebnis

„in Verwirklichung der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer zustande und ist das Resultat einer verbindlichen Willensbildung der Wohnungseigentümer aus mehreren Einzelwillen“.

(Elzer in Jennißen WEG 3. Aufl., Vor §§ 23 bis 25, Rdnr. 122)

Der Charme des Negativbeschlusses

„Die formal einwandfrei zustande gekommene Ablehnung eines Beschlussantrages durch die Wohnungseigentümer hat Beschlussqualität.

Ein solcher Negativbeschluss ist kein Nichtbeschluss“.

(BGH, Beschluss vom 23.08.2012 – V ZB 10/01)

Der Charme des Negativbeschlusses

Der Negativbeschluss hat keine „**Sperrwirkung**“
(materielle Bindungswirkung fehlt)

Der Charme des Negativbeschlusses

Der Negativbeschluss unterliegt der Anfechtung.

Die Ergänzung des Anfechtungs- mit einem Verpflichtungsantrag ist nicht zwingend erforderlich.

(vgl. BGH, Urteil vom 01.04.2011 – V ZR 96/10)

Der Charme des Negativbeschlusses

Viele Eigentümer stimmen nur ungerne mit

„N E I N“ !

Deshalb wird immer wieder versucht, eine Ablehnung so zu formulieren, dass die Eigentümer **zwar mit „JA“ stimmen, aber „NEIN“ meinen.**

Der Charme des Negativbeschlusses

Beispiel 1 (ungünstig):

„Die Eigentümer beschließen, dass sie den Dachdecker nicht beauftragen werden und das Dach nicht sanieren“

JA

NEIN

ENTHALTUNG

Der Charme des Negativbeschlusses

Beispiel 2 (besser, weil klarer):

„Die Eigentümer beschließen die Beauftragung des Architekten gemäß Angebot [..] sowie die Durchführung der Dachsanierung gemäß Angebot [..]

JA

NEIN

ENTHALTUNG

Der Charme des Negativbeschlusses

Der Negativbeschluss dokumentiert eine bestimmte Willensbildung der Eigentümer zu einem bestimmten Zeitpunkt.

Wird er nicht aufgehoben, erwächst er in Bestandskraft.

Der Charme des Negativbeschlusses

Der Negativbeschluss kann für den Verwalter **Entlastungsfunktion** entfalten.

Beispiel: Ablehnung der Jahresabrechnung

Deshalb **lohnt** es sich für den Verwalter meist, eine (negative) Beschlussfassung herbeizuführen.

Der Charme des Negativbeschlusses

Mangels „Sperrwirkung“ des Negativbeschlusses kann **ohne besonderen sachlichen Grund** jederzeit erneut über den gleichen Inhalt beschlossen werden.

Stichwort: „Zweitbeschluss“

Der Charme des Negativbeschlusses

Die Herbeiführung eines Negativbeschlusses bietet sich häufig auch für die Bearbeitung von **Eigentümeranträgen** an.

Der Charme des Negativbeschlusses

... noch Fragen ???

Herzlichen Dank

für Ihr geduldiges Zuhören!

ANDREA ABELBORN

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Anwaltmediatorin

Gustav-Radbruch-Straße 1

50996 Köln