

# Ungeliebter Beschluss: So fechten Sie in der Eigentümerversammlung gefasste Beschlüsse an



Foto: © livestockimages - Fotolia.com

**Mitgehen, mitgefangen: Das gilt auch für die Eigentümergemeinschaft. Gerade bei Beschlüssen, die nicht gerade in Ihrem Interesse ausfallen, ist damit aber noch nicht das letzte Wort gesprochen. Sie können solche Beschlüsse anfechten.**

Autor: Heidi Schnurr

## **Worum geht es?**

Wie Sie einen Beschluss anfechten können

Die **Mehrheit** hat normalerweise das Sagen – das gilt auch für die meisten Entscheidungen der Wohnungseigentümer-Gemeinschaft: Für die meisten Beschlüsse reicht eine bloße **Stimmenmehrheit**.

Was aber, wenn Sie der Meinung sind, die die Gemeinschaft hätte einen **falschen** Beschluss gefasst. Dann bleibt Ihnen trotzdem noch eine Möglichkeit, sich gegen den getroffenen Beschluss zu wehren: Sie können ihn **anfechten**.

**Anfechten können Sie nur vor dem Gericht**

Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht, gefasste Beschlüsse der Wohnungseigentümer-Gemeinschaft **vor** dem Amtsgericht anzufechten. Ein Schreiben an den Verwalter, in dem Sie sich nach einer Versammlung über einen gefassten Beschluss **beschweren**, können Sie sich schlichtweg sparen. Solche Schreiben sind vollkommen überflüssig.

Wollen Sie einen von der Mehrheit gefassten Beschluss **nicht** hinnehmen, bleibt Ihnen nur der Gang vor Gericht. Ihr Verwalter ist - selbst wenn er wollte - **nicht befugt**, einmal gefasste Beschlüsse wieder aufzuheben.

Ein Anfechtungsschreiben an den Verwalter reicht also **nicht**, um einen Beschluss anzufechten. Sie müssen schon vor Gericht gehen!

### **Der kleine Unterschied zwischen nichtig und anfechtbar**

Beschlüsse, die in der Wohnungseigentümer-Versammlung gefasst wurden, werden unweigerlich **verbindlich**, wenn sie nicht durch die Entscheidung eines Gerichts für **unwirksam** erklärt werden.

Etwas anderes gilt nur für Beschlüsse, die von vornherein an einem ganz gravierenden Fehler leiden. Die sind nämlich **nichtig**. Nichtige Beschlüsse werden so behandelt, als gäbe es sie überhaupt nicht. Solche nichtigen Beschlüsse müssen Sie nicht einmal **anfechten!**

### **Fechten Sie strittige Beschlüsse vorsichtshalber an**

Als juristischer Laie können Sie natürlich nicht auf Anhieb erkennen, ob ein Beschluss, den Sie für fehlerhaft halten, unter einem so gravierenden Fehler leidet.

Daher sollten Sie sich **nicht** auf die Nichtigkeit eines Beschlusses verlassen (das sind ohnehin die wenigstens!), sondern einen solchen ungeliebten Beschluss besser sicherheitshalber anfechten.

### **Erst zustimmen, dann anfechten: Das geht**

Sie können vor Gericht sogar Beschlüsse anfechten, denen Sie in der Versammlung noch zugestimmt haben.

Stellen Sie also im Nachhinein fest, dass Sie sich bei Ihrer Stimmabgabe **geirrt** haben oder gegen Ihren Willen zur Zustimmung **gedrängt** wurden, können Sie den Beschluss dennoch nachträglich vom Gericht auf seine Ordnungsmäßigkeit überprüfen lassen.

### **Beispiel**

Die Wohnungseigentümer-Gemeinschaft beschließt mit Ihrer Stimme **mehrheitlich**, dass in der Wohnungseigentumsanlage nur noch bis abends 18 Uhr musiziert werden darf.

Sie stimmen auf Druck der anderen Wohnungseigentümer zu, obwohl Sie wissen, dass der Mieter Ihrer Wohnung berufstätig und daneben Hobbymusiker ist.

Erst am Tag **nach** der Versammlung bekommen Sie ein schlechtes Gewissen gegenüber Ihrem Mieter, weil Sie ihm bei Mietvertragsabschluss noch zugesagt haben, dass Musizieren im Haus kein Problem wäre.

### **Beschlussanfechtung: Ein Rückzieher ist möglich**

Sie erfahren, dass ein solcher „Musizier-Verbots-Beschluss“ **nicht** einer ordnungsmäßigen Verwaltung entspricht, weil er Berufstätigen das Musizieren zu Hause fast unmöglich macht.

Obwohl Sie dem Beschluss ursprünglich einmal **zugestimmt** haben, können sie ihn dennoch anfechten. Auf Ihre Anfechtung hin wird der Beschluss **aufgehoben**.

### **Haben Sie nur unter Druck zugestimmt, ist das nicht für die Ewigkeit**

Wichtig ist, dass Sie auch dann anfechten können, wenn Sie in der Versammlung eventuell von der Mehrheit **gedrängt** wurden, einen ordnungswidrigen Beschluss zu akzeptieren und diesem zuzustimmen.

Schließlich ist es ja nicht immer ganz einfach, wenn man in einer großen Wohnungseigentümer-Versammlung seine Meinung z.B. gegen 50 andere verteidigen muss. Aber es gibt auch einen Weg **zurück**: Sie können den ordnungswidrigen Beschluss dennoch anfechten.

### **Anfechtungsfrist: Ihnen bleibt nur 1 Monat Zeit zum Anfechten**

Bereuen Sie sehen also einen Beschluss, können Sie Ihr Tun wieder rückgängig machen. Allerdings bleibt Ihnen dazu nur **1 Monat Zeit**.

### **Die Frist läuft ab dem Zeitpunkt der Beschlussfassung**

**Wichtig zu wissen:** Die Frist läuft nicht erst mit dem Zugang des Protokolls, sondern ab dem Zeitpunkt der Beschlussfassung. Ganz gleich, ob Ihnen bis dahin schon das Versammlungsprotokoll vorliegt oder nicht.

### **Beispiel**

Ihre Versammlung hat am 15.5. stattgefunden. Der letzte Tag der Anfechtungsfrist ist dann der 15.6. Das gilt auch dann, wenn Sie das Protokoll z.B. erst am 10.6. erhalten haben.

Verpassen Sie die Anfechtungsfrist, wird der gefasste Beschluss **bestandskräftig**.

Nehmen Sie die Monats-Frist unbedingt ernst. Ihr Anfechtungsschreiben muss am letzten Tag der Frist beim Gericht eingegangen sein.

### **Es kommt auf den Zugang, nicht auf den Poststempel an**

Das Datum des Poststempels reicht bei Preisausschreiben vielleicht aus. Bei gesetzlichen Fristen ist jedoch der **Eingang** des Schreibens maßgeblich.

Wohnen Sie in einer größeren Stadt, werden Sie im Telefonbuch die verschiedensten Gerichte finden. Für Ihr Verfahren ist das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk Ihre Wohnungseigentumsanlage liegt. Ganz gleich, wo **Sie** wohnen.

### **So verhalten Sie sich richtig, wenn der Verwalter "auf Zeit spielt"**

Gelegentlich versuchen Verwalter drohende Beschlussanfechtungen dadurch zu unterlaufen, dass sie das Protokoll der Versammlung erst **nach** Ablauf der Anfechtungsfrist verschicken.

Im Handball würde man das "**Zeitspiel**" nennen - der Schiedsrichter würde das mit der gelben Karte ahnden.

Versucht der Verwalter auf diese Art und Weise Zeit zu schinden, können auch Sie als Wohnungseigentümer ihm die gelbe Karte zeigen.

### **Das Protokoll muss Ihnen spätestens 1 Woche vor Fristablauf vorliegen**

Nach der Rechtsprechung ist Ihr Verwalter verpflichtet, soweit er die Protokolle gewöhnlich an die Wohnungseigentümer verschickt, dafür Sorge zu tragen, dass das Protokoll den Eigentümern spätestens 1 Woche **vor** Ablauf der Anfechtungsfrist vorliegt.

Muss Ihr Verwalter die Protokolle ausnahmsweise **nicht** an die Wohnungseigentümer verschicken, muss das Protokoll spätestens 1 Woche vor der Anfechtungsfrist im Verwaltungsbüro zur Einsicht vorliegen.

### **So fechten Sie auch ohne Protokoll an**

Sollten Sie das Protokoll **nicht** bis zu diesem Zeitpunkt erhalten haben, können Sie mit dieser Begründung **vorsorglich** alle gefassten Eigentümerbeschlüsse anfechten.

Dem Gericht müssen Sie aber mitteilen, dass Sie dies nur tun, weil das Protokoll noch **nicht** vorliegt. Teilen Sie dem Gericht auch gleich mit, dass Sie Ihre Anfechtung erst nach Vorlage des Protokolls **konkretisieren** werden.

Sobald Ihnen das Protokoll vorliegt, **müssen Sie** Ihre Anfechtung natürlich auf die einzelnen von Ihnen tatsächlich bemängelten Beschlüsse beschränken.

### **Wenn Sie nicht länger aufs Protokoll warten wollen**

Sollten Sie nach 2 1/2 Wochen noch immer **nicht** im Besitz des Protokolls sein, reicht in der Regel ein kurzes Anschreiben an den Verwalter.

Sie können ihm mitteilen, alle in der Versammlung gefassten Beschlüsse vorsorglich anzufechten, sofern Sie das Protokoll nicht binnen weniger Tage bekommen. Zudem können Sie ihn freundlich darauf hinweisen, dass er eventuell dadurch überflüssigerweise entstehende Gerichtskosten zu tragen hat.

### **Machen Sie sich mit eigenen Mitschriften unabhängig**

Nach den bisherigen Erfahrungen beschleunigt ein solches Schreiben die Zusendung eines Protokolls unheimlich.

Damit Sie nicht auf solche „**kleinen Tricks**“ zurückgreifen müssen, empfiehlt es sich, die in der Versammlung gefassten Beschlüsse zu den jeweiligen Tagesordnungspunkten sinngemäß **mitzuschreiben**. So machen Sie sich von der Vorlage des Protokolls **unabhängig**.

Die richtigen Wort dafür finden Sie hier: Einen Mustertext zur Beschlussanfechtung.

Mustertext zur Beschlussanfechtung

[http://www.meineimmobilie.de/files//Redaktion/Tools\\_offen/anfechtung\\_beschluss\\_eigentuemerVS.rtf](http://www.meineimmobilie.de/files//Redaktion/Tools_offen/anfechtung_beschluss_eigentuemerVS.rtf)



#### meineimmobilie.de-Tipp

Die in den Eigentümerversammlungen vom Verwalter verkündeten Beschlüsse können von den Wohnungseigentümern innerhalb der Monatsfrist angefochten werden.

**Wichtig:** Die Anfechtungsfrist beginnt bereits mit der Beschlussfassung und nicht erst mit der Zusendung des Protokolls zu laufen!