

Unklare und mehrdeutige Wohnungseigentümerbeschlüsse können anfechtbar (oder im Einzelfall sogar nichtig) sein

von Rechtsanwalt Martin Spatz, München

Bei der Fassung von Beschlüssen einer Wohnungseigentümergeinschaft ist insbesondere darauf zu achten, dass der jeweilige Beschlusstext auch ausreichend bestimmt und verständlich ist.

Der den Wohnungseigentümern eröffnete Spielraum einer Verwaltung durch Beschluss findet seine Grenze im Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung. Hierzu gehört, dass Beschlüsse so klar und unmissverständlich abzufassen sind, dass Auseinandersetzungen über ihren Inhalt tunlichst vermieden werden. Nach einer Entscheidung des OLG Düsseldorf (Beschluss vom 23.09.2008, Az. I-3 Wx 272/07) sollen Beschlüsse bereits dann auf Anfechtungsantrag hin für ungültig zu erklären sein, wenn sie unklar und mehrdeutig sind und die Unklarheiten auch nicht unter Einbeziehung des übrigen Inhalts der Versammlungsniederschrift behoben werden können und damit der Inhalt allenfalls im Wege der Auslegung festzustellen wäre.

Unabhängig von einem Anfechtungsantrag kann sogar die Nichtigkeit eines Beschlusses gegeben gegeben sein, wenn sich selbst durch Auslegung kein Sinn mehr ermitteln lässt (OLG Düsseldorf aaO; BayObLG, Beschluss vom 24.11.2004, Az. 2 Z BR 156/04). Eine Auslegung von Eigentümerbeschlüssen erfolgt anhand ihres objektiven Erklärungswerts, d.h. nach Wortlaut und Sinn, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung ergibt; Umstände außerhalb des protokollierten Inhalts dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (BGHZ 139, 288 ff.).

Unklarheiten sind schnell im Beschluss produziert. Dies zeigt der obige Fall des OLG Düsseldorf. Dort hat die Wohnungseigentümergeinschaft verschiedene Einzelmaßnahmen beschlossen (Einholung eines Sachverständigengutachtens über Baumängel, Fristsetzung zur Mängelbeseitigung, Beauftragung der Ersatzvornahme, Auftrag zur Klageerhebung); man hat aber übersehen, festzulegen unter welchen Voraussetzungen welches Vorgehen im Einzelnen in Angriff genommen werden soll (gleichzeitig? zeitlich hintereinander? unabhängig vom Ergebnis der jeweiligen Einzelmaßnahme?). Damit ist der Beschluss mehrdeutig und war nach Ansicht des OLG Düsseldorf auf Anfechtung hin für ungültig zu erklären.