

# „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 **Eigentümergebülden** 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