



# Prozessvergleich und dessen „Genehmigung“ in der Eigentümerversammlung zur Vermeidung qualifizierter Mehrheiten?

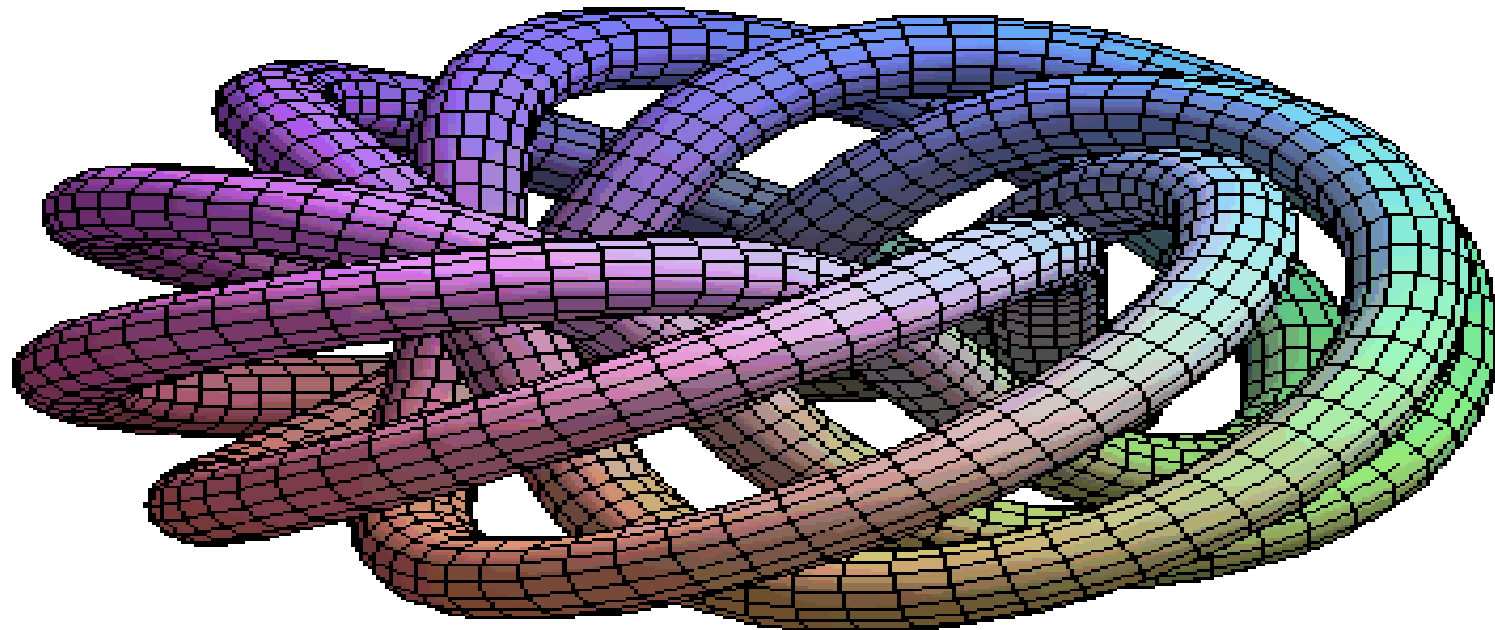
RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin

14. Münsteraner Verwaltungertage  
„Das WEG in seiner weiteren Entwicklung“  
12. März bis 14. März 2009  
Mercure-Hotel, Münster





# 1. Einführung





# Qualifizierte Mehrheiten

- Beschlussgegenstände
  - gesetzliche
    - § 16 IV WEG: Kosten für bauliche Veränderungen im weiteren Sinne
    - § 18 III WEG: Abmeierung
    - § 22 II WEG: Modernisierung
    - § 22 I WEG: bauliche Veränderung
  - vereinbarte (§ 23 I WEG)
- Vereinbarungsgegenstände
- „Sachenrecht“ des WEG



# Prozessvergleich

- Vertragspartner des Prozessvergleichs
  - Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümer
  - Verband und Wohnungseigentümer
  - Dritte und Wohnungseigentümer oder Verband
- „Qualifizierung“ des Prozessvergleichs
  - zwischen Wohnungseigentümern: in der Regel Vereinbarung der Wohnungseigentümer i.S.v. § 10 II 2 WEG
  - Vertrag mit Dritten oder Verband: ggf. Vereinbarung der Wohnungseigentümer i.S.v. § 10 II 2 WEG



# Abschluss des Prozessvergleichs

- durch Rechtsanwälte: Vollmacht aus § 81 ZPO
- durch Verwalter für
  - Wohnungseigentümer/für Verband
    - von Gesetzes wegen
      - Umfang der Rechte aus § 27 II und III WEG (aktiv [+]; passiv [-])
        - **Problem:** § 79 ZPO?
      - Analogie zu § 81 ZPO?
    - durch Vereinbarung
    - durch Beschluss: Quorum?
    - Verwaltervertrag?



## Gegenstände des Prozessvergleichs

- sachenrechtliche Grundlagen
  - Höhe Miteigentumsanteile
  - Widmung Gemeinschafts- oder Sondereigentum
  - Widmung Teil- oder Wohnungseigentum
- Vereinbarungsgegenstände
- Beschlussgegenstände
  - einfache
  - qualifizierte



# Bindungen

- Bindung der Vertragsschließenden
  - folgt aus dem Vergleich
- Bindung eines Sondernachfolgers
  - Eintragung im Grundbuch („Verdinglichung“)
    - Grundsatz
    - Vereinbarung in Beschlussangelegenheiten: eintragungsfähig?
    - Vereinbarungen jenseits von § 10 II 2 WEG: eintragungsfähig?
  - Beschluss als (weiteres) Bindungsmittel wegen § 10 IV 1 WEG?
    - Abhängig vom Gegenstand des Vergleichs
    - jeder Beschluss? [Willensrichtung]



# Genehmigung

- Notwendigkeit
  - Rechtsanwalt
    - [-], nur für Innenverhältnis „Dürfen“
  - Verwalter
    - [str.; m.E. +]
- Möglichkeit ohne Notwendigkeit
  - Ausschluss der Haftung des Vertragschließenden
  - Bindungsherstellung über § 10 IV 1 WEG für Sondernachfolger



## 2. Wege der Genehmigung





## Thesen zur Genehmigung

1. Das WEG äußert sich unmittelbar nicht zu der Frage, ob und wie eine Genehmigung erfolgen kann.
2. Man könnte die Genehmigung eines Prozessvergleichs als Maßnahme einer Verwaltung verstehen.
3. Naheliegender ist, das erforderliche Quorum daran zu bemessen, um welchen Vertragsgegenstand es sich handelt.
4. Ob es ein Beschlussquorum gibt und wenn ja welches, folgte dann mittelbar aus der Kompetenzlehre und den Anforderungen des WEG.



# Unterscheidungen





## Keine Beschlusskompetenz

Die ... Verfahrensvollmacht des WEG-Verwalters und des von ihm bevollmächtigten Rechtsanwalts in einem Schadensersatzverfahren ... umfasst nicht die Änderung der Teilungserklärung im Vergleichswege. Ein „unter Widerruf“ geschlossener Vergleich ist schwebend unwirksam und bedarf zu seinem Wirksamwerden der **Zustimmung aller Wohnungseigentümer.**

KG v. 5.9.2001 - 24 W 7632/00, ZMR 2002, 72, 73 = NZM 2002, 444



# Beispiele





## Folgerungen

- „Genehmigung“ bedarf der Billigung sämtlicher Wohnungseigentümer
- „Genehmigung“ kann nicht „beschlossen“ werden
- jeder Wohnungseigentümer muss Prozessvertreter individuell ermächtigen
- **Probleme:** §§ 16 V, 22 II 2 WEG: Vertrag nicht beschlussfest, kann wieder durch Beschluss geändert werden; gem. § 16 IV WEG aber nur im Einzelfall



## Qualifizierte Beschlusskompetenz

- „Genehmigung“ muss die für eine beschlussweise Regelung erforderliche Mehrheit erreichen
- Beispiele für Genehmigungsquoten:
  - Vertragsgegenstand § 18 III WEG: Mehrheit von mehr als der Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer.
  - § 22 II WEG: Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile
  - vereinbarte Qualifizierungen



## Sonderfälle

- § 16 IV WEG
  - Regelung nur eines Einzelfalls
  - allgemeine Regelung kann beschlussweise nicht genehmigt werden
- § 22 I WEG
  - eine beschlussweise Genehmigung ist m.E. nie möglich
  - ein rechtswidriger Beschluss kann zwar in Bestandskraft erwachsen, wird dadurch aber nicht rechtmäßig und kann Fehler des Vertragschließenden nicht decken



## Fehlende Mehrheiten, aber keine Anfechtung

- bei bestehender Beschlusskompetenz
  - Auswirkung auf Prozessvergleich: keine
  - ggf. Haftung des Handelnden ggü. Wohnungseigentümern
- bei nicht bestehender Beschlusskompetenz (Beschluss nichtig)
  - Auswirkung auf Prozessvergleich
    - Rechtsanwalt wegen § 81 ZPO keine
    - Dritte: wohl Anscheinsvollmacht
    - ggf. Haftung ggü. Wohnungseigentümern



## Anfechtung des Genehmigungsbeschlusses

*Ein Wohnungseigentümer besitzt ein Rechtsschutzbedürfnis dafür, einen Prozessvergleich, annehmenden Beschluss anzufechten. Dies gilt auch dann, wenn der Vergleich, auf Grundlage des Beschlusses bereits angenommen, wurde.*

LG Düsseldorf v. 26.2.2008 – 25 T 716/07

Soll eine einen Prozessvergleich perfektionierende Willenserklärung verhindert werden, ist eine einstweilige Verfügung nach §§ 935, 940 ZPO möglich. Deren Inhalt kann es sein, bis zur Entscheidung über die Anfechtung des Genehmigungsbeschlusses die zum Vertrag führende Willenserklärung des Prozessbevollmächtigten der Wohnungseigentümer zu untersagen.

Aus Sicht des Anwalts besser und rechtlich eindeutiger ist, im Prozessvergleich eine Klausel aufzunehmen, nach der der Vergleich seine Wirkungen mit einer etwaigen Ungültigkeitserklärung des Genehmigungsbeschlusses verliert.



# Ende

Danke für Ihre Aufmerksamkeit.