

## IMMOBILIEN-KOLUMNE 10/2012



Immobilienexperte Armin Nowak  
aus Berchtesgaden

### **Die Anfechtungsfrist für Ungültigkeitserklärung bei Beschlussfassung beträgt nur einen Monat**

Was viele nicht wissen, seit Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) im Jahre 2007 hat sich die Anfechtungsfrist nicht geändert. Sie beträgt nach wie vor einen Monat (=30/31 Tage) und nicht vier Wochen (=28 Tage), was auch viele Verwalterkollegen glauben. Die Vorgehensweise bleibt aber kompliziert, so dass die Einschaltung eines kompetenten Rechtsanwaltes durchaus sinnvoll ist.

Auch das Verfahren hat sich geändert. Konnte man nach der alten Rechtsprechung ohne Risiko so viele Tagesordnungspunkte anfechten, wie man wollte, muss man seither vorsichtiger sein. Denn bevor das Gericht aktiv wird, muss man die Verfahrenskosten im Voraus einbezahlen. Auch das Prozessrisiko hat sich erheblich zu Ungunsten des anfechtenden Miteigentümers geändert. Früher haben die Beteiligten unabhängig vom Prozessausgang immer ihre eigenen Rechtsanwaltskosten selbst bezahlt. Nur die Gerichtskosten musste der Unterlegene bezahlen.

Auch dies hat sich geändert, jetzt gilt die Zivilprozessordnung, d.h. der Unterlegene hat alles zu bezahlen. Oft entsteht Streit darüber, wann der Verwalter das Protokoll den Eigentümern zusenden muss. Wenn die Zusendung nicht explizit im Verwaltervertrag als Leistung vereinbart wurde, muss der Verwalter das Protokoll nicht zusenden. Was er aber machen muss, ist, die Beschlüsse sofort, d.h. unverzüglich (ca. 3 bis 5 Tage) in die Beschlussammlung einzutragen und diese einem anfragenden Wohnungseigentümer sofort auszuhändigen. Dies genügt

dem Miteigentümer, um rechtzeitig die entsprechenden Beschlüsse anfechten zu können.

Früher gab die nicht gesetzlich verankerte Regel, dass der Verwalter das Protokoll spätestens nach 3 Wochen zusenden muss, damit noch genügend Zeit für eine mögliche Anfechtung blieb.

Bei "Anfechtungsklagen" (Beschlussanfechtung/Binnenstreitigkeit) muss die Anfechtungsklage immer bei dem Amtsgericht eingereicht werden, das für die Liegenschaft der Wohnungseigentümergeinschaft zuständig ist (Amtsgerichtsbezirk). Im Berchtesgadener Land ist dies das Amtsgericht Laufen. Auf die Höhe des Streitwertes kommt es dabei nicht an.

Entscheiden für den Laufzeitbeginn der Anfechtungsfrist ist die **Verkündung des Beschlusses**. Es ist unerheblich, welcher Wortlaut in dem Protokoll steht, wenn das Beschlussergebnis richtig verkündet wurde. Beschlüsse der Wohnungseigentümer sind gemäß § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG nur ungültig, wenn sie innerhalb **einer Monatsfrist** (§ 46 Abs. 1 Satz 2 WEG) beim zuständigen Amtsgericht angefochten und durch ein rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt werden. Die Paragraphen 233 bis 238 der Zivilprozessordnung gelten entsprechend.

Wichtig, so Immobilienexperte Armin Nowak, IVD-Regionalbeirat für Südostoberbayern und Vorstand der Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden, es handelt sich um eine sogenannte Ausschlussfrist. Das heißt, wurde sie versäumt, kann der anfechtende Wohnungseigentümer nichts mehr unternehmen.