

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [450]

## Kein allstimmiger Umlaufbeschluss = Nichtbeschluss?

Ein Beschluss ohne Versammlung ist nach § 23 Abs. 3 S. 1 WEG grundsätzlich nur gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären. Ein Verstoß führt nicht zu bloßen Anfechtbarkeit des Beschlusses, sondern es handelt sich um einen sog. Nichtbeschluss. Die nachfolgende Verkündung durch den Verwalter führt nicht zur Heilung.

OLG Köln Urt. v. 12.4.2023  
Az. 17 U 14/22

### Der Fall:

Die GdWE stritt mit einem Bauträger über Mängel im Gemeinschaftseigentum.

Ende Dezember 2020 – zum 01.12.2020 war die WEG-Reform in Kraft getreten – führte die Hausverwaltung ein Umlaufbeschlussverfahren durch.

Hieran nahmen nicht alle Mitglieder der Klägerin teil, so dass zu keinem der Beschlusspunkte die Zustimmung aller Wohnungseigentümer vorlag.

### Das Problem:

Die Parteien streiten darüber, ob der Umlaufbeschluss zustande gekommen ist. U. a. war in dem Verfahren die Frage interessant, ob ein Umlaufbeschluss, der ohne Zustimmung aller Wohnungseigentümer gefasst wird, überhaupt ein Beschluss ist, der nach den Beschlussregeln bestandskräftig oder angefochten werden kann.

### Die Entscheidung des Gerichts:

Der Umlaufbeschluss ist nicht wirksam zustande gekommen; der Beschluss ist vielmehr mangels Zustimmung aller

Mitglieder der Klägerin als Nichtbeschluss zu behandeln, ohne dass es einer diesbezüglichen Anfechtung bedarf.

Ein Fall von § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG, der ausnahmsweise eine Mehrheitsentscheidung im Umlaufverfahren zulässt, liegt nicht vor, da es an einem vorgeschalteten Beschluss der Klägerin fehlt, wonach für einen einzelnen Gegenstand – hier die Vergemeinschaftung von Mängelrechten – die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.

Es bleibt daher bei dem Grundsatz des § 23 Abs. 3 Satz 1 WEG, wonach ein Beschluss ohne Versammlung nur gültig ist, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären. Dies ist hier unstrittig nicht geschehen, was sich auch aus dem Protokoll vom 29.12.2020 ergibt.

Es bestand angesichts der klaren gesetzlichen Regelung des § 23 Abs. 3 WEG auch in Ansehung der Covid-19-Pandemie keine Möglichkeit, vom Erfordernis der Allstimmigkeit abzuweichen.

### Praxis-Tipp:

Auch wenn die hier in Rede stehende Frage höchstrichterlich (BGH) noch nicht geklärt wurde, verdichten sich die Hinweise, dass es sich bei einem „normalen“ Umlaufbeschluss, der nicht mit der Zustimmung aller Wohnungseigentümer gefasst wurde, um einen Nichtbeschluss handelt.

Dies bedeutet, es gibt keinen Beschluss.



### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

- Immobilienverwalter  
- Schwerpunkt:  
WEG-Verwaltung  
- Fachautor und  
Referent beim EBZ