



**EINSTIMMIG** Für die Gültigkeit eines Beschlusses ist die Zustimmung von mehr als 50 Prozent der Miteigentümer erforderlich. FOTO: MEV

## Beschluss oder Vereinbarung

Immer wieder gibt es Unsicherheiten, wie eine Willensbildung innerhalb einer Eigentümergemeinschaft korrekt zu erfolgen hat.

**AKTUELL** Grundsätzlich gibt es zwei verschiedene Möglichkeiten einer Willensbildung innerhalb einer Wohnungseigentümergemeinschaft: Beschlussfassung oder Vereinbarung. Ein Beschluss ist dann positiv gefasst, wenn eine einfache Mehrheit für den Antrag gestimmt hat, also mit mindestens 50,01 Prozent aller Miteigentumsanteile (MEA). Ein Beschluss kann entweder auf einer Eigentümerversammlung gefasst oder im schriftlichen Umlaufverfahren herbeigeführt werden. Das Beschlussergebnis ist dann allen Eigentümern bekannt zu geben, weiters ist ein Aushang im Stiegenhaus vorgeschrieben. Darauf verweist Michael Wawersik, Geschäftsführer WAM Immobilien GmbH, Bludenz. Jeder Eigentümer hat das Recht, vor dem Außerstreitgericht eine Überprüfung des Beschlusses zu beantragen, wobei Fristen zu beachten sind (ein Monat / drei Monate ab Aushang).

### Schriftliche Vereinbarung

Völlig anders zu werten sind Vereinbarungen, die schriftlich abgefasst und von allen Eigentümern unterschrieben werden müssen. Sie regeln Angelegenheiten, die



„Vereinbarungen lassen sich **nicht mit Mehrheitsbeschluss** fassen.“

**Michael Wawersik**  
WAM Immobilien GmbH

das Zusammenleben der Eigentümer innerhalb der Wohnanlage betreffen und die Auswirkungen auf alle Eigentümer haben (z. B. Änderung des Aufteilungsschlüssels, Durchführung von Baumaßnahmen etc.) Michael Wawersik: „Vereinbarungen sind immer dann notwendig, wenn es das Gesetz so vorsieht. Meistens geht es um Regelungen, die alle Eigentümer betreffen. Eine Beschlussfassung mit Mehrheit ist in solchen Fällen nicht möglich und wäre unwirksam.“ Grundsätzlich sollten sich alle Eigentümer bei Abstimmungen im Vorfeld

gegenseitig verständigen, um eine möglichst große Mehrheit für eine Entscheidung zu finden. Bei Zweifeln oder Fragen hilft der Rat eines Fachmannes weiter.



In „Immobilien aktuell“ geben die VN in Zusammenarbeit mit der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Tipps für den Immobilienbereich.



**Geht es im Wohneigentum um Umbaupläne, so müssen alle Miteigentümer der schriftlichen Vereinbarung zustimmen.**