

Gruva informiert - BGH-Entscheidung vom 20.09.2000 zum Zitterbeschluss

Beschlusskompetenz der Eigentümergemeinschaften ?

Bis zum 20.09.2000 war die herrschende Rechtsmeinung des Bundesgerichtshofes, dass auch mit Fehlern behaftete Beschlüsse, z.B. Änderungen der Gemeinschaftsordnung oder ein Mehrheitsbeschluss über Änderung des Kostenverteilerschlüssels - wenn er nicht innerhalb der Monatsfrist angefochten wird - bestandskräftig werden (sog. „Zitter- oder ORGA-Beschlüsse“).

Am 20.09.2000 hat der BGH (Az: V ZB 58/99) aber entschieden, dass der Versammlung die „Kompetenz“ für derartige „vereinbarungsändernde“ Beschlüsse fehle und diese Beschlüsse mit Dauerwirkung - auch die aus der Vergangenheit - somit nichtig seien. - Vereinbarungen aus der Gemeinschaftsordnung (sofern dort nichts steht, gelten die Bestimmungen des WEG) sind nur durch „allstimmigen“ Beschluss, der als Vereinbarung notariell zu beurkunden und ins Grundbuch einzutragen ist, zu ändern.

Hilfreich ist zumindest die Anmerkung des BGH, dass in der Vergangenheit gefasste - nicht angefochtene - Beschlüsse mit einmaligem Charakter, z.B. über eine frühere Jahresabrechnung - auch wenn ein anderer Kostenverteilerschlüssel als in der Gemeinschaftsordnung vereinbart zur Anwendung kam - sowie Einzelfälle zu baulichen Veränderungen weiterhin gültig bleiben.

Ausnahme: Sofern die Gemeinschaftsordnung eine „Öffnungsklausel“ (also den Hinweis, dass Vereinbarungen dieser Gemeinschaftsordnung auch durch Mehrheitsbeschluss geändert werden können) enthält, kann die Eigentümerversammlung weiterhin Änderungen mit Mehrheit beschliessen.

Was bedeutet nun „Nichtigkeit“ ?

Nichtigkeit bedeutet, dass ein Rechtsvorgang von Anfang an (ex tunc) nicht die gewünschte Wirksamkeit entfaltet. So ist ein Rechtsgeschäft, das nicht in der gesetzlich vorgeschriebenen Form vorgenommen wurde, gem. § 125 BGB nichtig. Beschlüsse der Eigentümer sind nichtig, wenn sie gegen ein gesetzliches Verbot, die guten Sitten oder zwingendes Recht verstoßen (z.B. §§ 134, 138 BGB; § 5 Abs. 2, 6, 11 WEG). Die Nichtigkeit eines Rechtsvorganges wirkt für und gegen alle und ist durch die Gerichte von Amts wegen zu beachten.

Welche Beschlüsse (mit Dauerwirkung) sind von der Entscheidung betroffen ?

- Änderungen der durch Gemeinschaftsordnung oder §16 Abs. 2 WEG vorgegebenen Kostenverteilerschlüssel im Wirtschaftsplan oder in der Jahresabrechnung;
- nachträglich festgelegte „Umzugspauschalen“ u. sonst. „Sonderkosten-Zuschläge“;
- Änderungen des Stimmrechts gegen Gemeinschaftsordnung od. WEG (Kopfzahl).

Unberührt von der BGH-Entscheidung ist der Beschluss über die Gültigkeitsdauer des Wirtschaftsplans über das Kalenderjahr hinaus bis zur nächsten Versammlung und die Fälligkeitstellung des Wirtschaftsplans als Jahressumme, wenn 2 monatl. Hausgeld-raten ausbleiben. Diese „Kunstgriffe“ fallen noch unter den Begriff „ordnungsmäßiger Verwaltung“, da sie die Vorgaben des Wohnungseigentumsgesetzes nicht ändern.

Sofern die Versammlung dennoch Beschlüsse fassen will, die gegen diesen „Jahrhundertbeschluss“ des BGH verstoßen, sollten sie nur einen Einzelfall betreffen. Der Verwalter sollte auf den Verstoß hinweisen, ihn protokollieren und sich für den Fall einer Anfechtung durch Beschluss eine Haftungs- u. Kostenfreistellung geben lassen.