

WEGnews

Ausgabe Juni 2015

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Martin Metzger

Mehrheitsquorum nicht erreicht: Zitterbeschluss lebt wieder!

„1. Eine Öffnungsklausel mit 4/5 Mehrheit kann auch Beschlusskompetenz für die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels für die Instandsetzungskosten verleihen.“
2. Wird das nach der Gemeinschaftsordnung erforderliche Quorum nicht erreicht und dennoch ein positiver Beschluss verkündet, ist kein Nichtigkeitsgrund gegeben.

Auszugsweise aus LG München I, Urteil vom 13.01.2014 I S 1817/13

Das Problem:

Eine dauerhafte Kostenverteilungsänderung für den Bereich der Kostentragung bei Instandsetzung ist nicht möglich. Wenn jedoch in der Teilungserklärung eine Öffnungsklausel vorhanden ist, standen Eigentümergemeinschaften und allen voran die Verwalter vor der Problematik, keine einheitliche Aussage über die Bestandskraft von unangefochtenen „Zitterbeschlüssen“ zu erhalten für den Fall, die Vorgaben der Öffnungsklausel werden nicht erfüllt. Zur Vermeidung von evtl. Haftungsproblematiken war der Verwalter gut beraten, auf eine Verkündung zu verzichten. Auch gibt es zu dieser Frage keine einheitliche Rechtsauffassung bisher – namhafte Autoren rieten von einer Beschlussverkündung ab.

Der Fall:

Im vorliegenden Fall hat die Gemeinschaft einen Mehrheitsbeschluss gefasst, der die Kostentragung von Instandsetzungskosten dauerhaft ändert. In der Gemeinschaftsordnung war vereinbart, dass der Inhalt der Gemeinschaftsordnung mit einer Mehrheit von 4/5 aller vorhandenen Stimmen geändert werden kann. Diese Mehrheit wurde bei der Beschlussfassung nicht erreicht.

Der Verwalter verkündete einen positiven Mehrheitsbeschluss. Dieser wurde nicht innerhalb eines Monats angefochten. Ein Eigentümer begehrt Feststellung, dass der Beschluss nichtig sein soll.

Die Entscheidung des LG München I:

Der angegriffene Beschluss ist, obwohl durch diesen der in der Teilungserklärung vereinbarte Kostenverteilungsschlüssel abgeändert ist, nicht wegen fehlender Beschlusskompetenz nichtig. Da die Gemeinschaftsordnung eine dauerhafte Änderung der Kostenverteilung im Rahmen einer Öffnungsklausel zulässt, unterstellt das Gericht auch die Beschlusskompetenz hierzu. Mit der positiven Beschlussverkündung des Verwalters besteht der Beschluss und erlangt mangels rechtzeitiger Anfechtung Bestandskraft. Das Urteil entspricht der herrschenden Meinung – auch das LG Köln hat 2010 dieselbe Rechtsauffassung vertreten. Das Urteil des LG München I ist jedoch aufgrund seiner erheblichen Bedeutung für die Praxis zur Revision beim BGH zugelassen worden.

Praxis-Tipp:

Die bayerische Entscheidung ist für die Verwalterpraxis von großem Nutzen. Aus der Praxis ergeben sich in Eigentümergemeinschaften sinnvolle Zwänge, die Kostenverteilung von Instandsetzungskosten dauerhaft zu ändern. Sobald die Mehrheit der Eigentümer eine solche Änderung wünscht, standen die Verwalter bislang vor dem Problem, dem Gros seiner Auftraggeber keine Lösung anbieten zu können, ohne unkalkulierbare Haftungsrisiken zu erzeugen. Zumindest ist das Verwalterhandeln wie im Urteil angegeben, durch die Rechtsprechung gedeckt.

Ungeachtet dessen ist es unbedingt dem Verwalter zu raten, auf die Anfechtungsrisiken eines solchen Beschlusses hinzuweisen. Hier idealerweise verbunden mit dem Antrag zur Geschäftsordnung, dass die Gemeinschaft (hier dann eben auch die Mehrheit) auf eine Beschlussverkündung des Verwalters besteht. Nur so sollte ausgeschlossen werden können, dass dem Verwalter – der nur im Sinne der Mehrheit seiner Auftraggeber handeln möchte – die Kosten eines evtl. Rechtstreites gem. WEG § 49, Absatz 2, auferlegt werden.

Besonders erfreulich ist der Umstand, dass der vor der WEG-Novelle so hilfreiche „Zitterbeschluss“ wieder seinen Einzug in die Praxis findet. ■

Fachautor:



Martin Metzger

- Mitglied im Autorenteam Elzer-Fritsch-Meier, WEG 2014
- Fachreferent