

WEGnews

Ausgabe September 2015

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck

Aufbürdung neuer Leistungspflichten durch Beschluss (Öffnungsklausel)

BGH, Urt. v. 10.10.2014 – V ZR 315/13

Der Fall:

Eine Eigentümergemeinschaft besteht aus sechs Einheiten. Zu den beiden Einheiten im Erdgeschoss gehört jeweils ein Sondernutzungsrecht (Gartenflächen). Die Teilungserklärung regelt, dass die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der Gemeinschaft obliegt, wobei einzelne Regelungen der Teilungserklärung durch einen Beschluss in einer Eigentümerversammlung mit einer 2/3 Mehrheit geändert werden können.

„Die Gemeinschaft beschließt in Änderung der Teilungserklärung mit 4 Ja- und 2 Nein-Stimmen, dass hinsichtlich der Sondernutzungsflächen der Erdgeschosswohnungen, welche in dem zur Teilungserklärung vom 28.10.2002 gehörenden Aufteilungsplan mit Nr. 1 und 2 gekennzeichnet sind, ab dem 01.07.2012 die ordnungsgemäße Instandhaltung in Gestalt von Gartenpflege- und Reinigungsarbeiten den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten obliegt und diese auch die dadurch entstehenden Kosten zu tragen haben. Dies schließt die notwendige Bewässerung mit ein.“

Der Beschluss wurde von einer Eigentümerin mit Sondernutzungsrecht fristgerecht angefochten. Die Klägerin hält den Beschluss mangels Beschlusskompetenz für nichtig bzw. rechtswidrig, weil er gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung verstößt.

Das Problem:

Das Sondernutzungsrecht (z.B. Gartenfläche) wird zwar ausschließlich einem Eigentümer zur alleinigen Nutzung zugewiesen, aber die zugewiesene Fläche bleibt trotzdem Gemeinschaftseigentum,

sodass die Instandhaltung grundsätzlich von der Gemeinschaft durchzuführen ist. Eine Änderung der Kostenverteilung ist nur möglich, wenn der Eigentümergemeinschaft hierfür die Kompetenz zusteht, die sich entweder aus dem Gesetz oder einer eindeutigen Vereinbarung ergeben kann. Im vorliegenden Fall versuchte die Eigentümergemeinschaft, über die vereinbarte Öffnungsklausel (2/3 Mehrheit) in der Gemeinschaftsordnung die Kostentragung für die Sondernutzungsrechte von der Eigentümergemeinschaft auf die Sondernutzungsberechtigten zu verlagern.

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH stellte fest, dass der in der Eigentümerversammlung gefasste Beschluss unwirksam ist, weil er gegen das sogenannte Belastungsverbot verstößt. Der BGH bestätigte zwar, dass die formelle Beschlusskompetenz durch die Öffnungsklausel gegeben sei, aber neben der formellen Seite, auch der materielle Inhalt eines Beschlusses zu berücksichtigen ist. Ein Änderungsbeschluss ist nicht schon deshalb wirksam, weil er die rechnerischen Vorgaben der Gemeinschaftsordnung einhält, vielmehr seien zum Schutz der Minderheit, bestimmte fundamentale inhaltliche Schranken zu beachten. Das Belastungsverbot schützt jeden Wohnungseigentümer vor der Aufbürdung neuer – sich weder aus dem Gesetz noch aus der bisherigen Gemeinschaftsordnung ergebender – Leistungspflichten. Der angegriffene Beschluss kann nur wirksam werden, wenn die hiervon nachteilig betroffenen Wohnungseigentümer zustimmen, bis dahin ist er schwebend unwirksam. Durch die erhobene Anfechtungsklage der Klägerin wurde die Zustimmung (zumindest konkludent) verweigert.

Praxis-Tipp:

Die Lehre von den Beschlüssen im Wohnungseigentum stellt Verwalter immer wieder vor erhebliche Probleme. In den letzten Jahren sind eine Vielzahl von Entscheidungen zur „tätigen Mithilfe“ (zuletzt auch zum Winterdienst: BGH, Urteil v. 09.03.2012, V ZR 161/11) veröffentlicht worden. Mit der vorgenannten Entscheidung wird eine weitere Kategorie von Beschlussmängeln ins Leben gerufen. Die Verwalter müssen zukünftig darauf achten, dass bei der Verkündung gleichwertiger Beschlüsse darauf hingewiesen wird, dass der Beschluss bis zur Versagung der Zustimmung der „belasteten“ Eigentümer schwebend unwirksam ist. Diese Konstellation kann dazu führen, dass der Schwebezustand nicht etwa mit Verstreichen der Anfechtungsfrist endet, sondern erst dann, wenn der „belastete“ Eigentümer diesen Beschluss die Zustimmung versagt. Der Schwebezustand kann also kürzer oder länger sein als die einmonatige Anfechtungsfrist. Interessant ist die Frage, vom BGH leider offen gelassen, warum die in der Versammlung abgegebenen Nein-Stimmen nicht als Zustimmungsverweigerung gewertet worden sind und erst die Beschlussanfechtungsklage letztlich zur Zustimmungsverweigerung geführt hat. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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