

„Aktuelle Probleme des WEG-Rechts“

Beschluss oder Vereinbarung – die Auswirkungen der Entscheidung des BGH vom 20.09.2000 zum „Zitterbeschluss“

1. Die Abgrenzung von allstimmigem Beschluss und Vereinbarung

Vereinbarung: gegenseitig korrespondierende Verpflichtungen

Beschluss: gleichgerichtete Willenserklärungen

Vereinbarungen und Beschlüsse lassen sich nach ihrem Regelungsinhalt unterscheiden.

Beschluss: Maßnahmen von bestimmter Dauer

Vereinbarung: Gemeinschaftsordnung wird abstrakt generell geregelt

Unterscheidung nach Umständen und Form der Entscheidungsfindung

- Auf welche Art und Weise ist die Entscheidung zu Stande gekommen?
- Wie ist sie von den Wohnungseigentümern gewollt?
- Welche Wirkungen sollen mit der Entscheidung eintreten?
- In welcher Form ist die Entscheidung schriftlich niedergelegt worden?

2. Der durch Öffnungsklausel legitimierte Beschluss mit Vereinbarungsinhalt

Die Zulässigkeit von Vereinbarungen über sogenannte Änderungsvorbehalte oder Öffnungsklauseln ist durch die herrschende Meinung und Rechtsprechung überwiegend anerkannt.

Die Öffnungsklausel muss nicht unbedingt konkret, wohl aber bestimmt gefasst sein und als eine Vereinbarung im Sinne des § 10 Abs. 2 WEG in das Grundbuch eingetragen werden, um gegen Sondernachfolger zu wirken.

Eine Zustimmung dinglich berechtigter Dritter ist zur Einführung der Klausel nicht erforderlich, weil sie nur einen verfahrensrechtlichen Hintergrund hat.

Öffnungsklausel: Regelungen von Angelegenheiten, die dem Vertragsprinzip unterliegen, werden dem Mehrheitsprinzip geöffnet.

3. Wirksamkeit der auf Grund einer Öffnungsklausel gefassten Beschlüsse

Von der Zulässigkeit der Öffnungsklausel zu unterscheiden, ist die Wirksamkeit eines auf Grund der Klausel gefassten Beschlusses.

Nach Ansicht des BGH darf die Öffnungsklausel nicht dazu führen, dass sich die Mehrheit über schutzwürdige Interessen der Minderheit hinwegsetzt.

Ein Mehrheitsbeschluss auf der Grundlage einer Öffnungsklausel ist nur dann wirksam, wenn sachliche Gründe für die Neuregelung vorliegen und einzelne Wohnungseigentümer hierdurch gegenüber dem bisherigen Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden.

Besonderheiten gelten nur für die Beschlüsse, die vereinbarte oder gesetzliche Vorschriften abändern oder ergänzen.

4. Die Eintragung der Beschlüsse in das Grundbuch

Beschlüsse, die auf einer Öffnungsklausel beruhen, sind nach der Entscheidung des BGH sowie der überwiegenden Ansicht der obergerichtlichen Rechtsprechung und der Literatur auch dann nicht in das Grundbuch einzutragen, wenn sie das als Vereinbarung nach § 10 Absatz 2 WEG der Eintragung bedurft hätten.

Eine Eintragung ist aus Gründen der Rechtssicherheit jedoch dringend zu empfehlen, wobei die Eintragungsfähigkeit in der Form des § 29 der GBO nachzuweisen ist.

Die künftige Spruchpraxis der Obergerichte bleibt dazu abzuwarten.