

Schluss mit dem Zitterbeschluss!

Am 20.09.2000 hat der BGH (V ZB 58/99) einen Beschluss gefasst, der eine langjährige Praxis im Wohnungseigentumsrecht für unzulässig erklärt, nämlich die fast uneingeschränkte Regelung von Angelegenheiten durch Mehrheitsbeschlüsse. War gesetzlich oder laut Teilungserklärung die Einstimmigkeit Voraussetzung für die Wirksamkeit eines Wohnungseigentümerbeschlusses, so war nach bisheriger Rechtsprechungspraxis ein Mehrheitsbeschluss ohne die an sich vorgegebene Einstimmigkeit gleichwohl rechtswirksam, wenn der Mehrheitsbeschluss nicht binnen Monatsfrist gerichtlich angefochten wurde. Die Mehrheit musste somit einen Monat lang zittern (daher Zitterbeschluss), ob angefochten wird oder nicht. Der BGH hat diese Zitterbeschlüsse seit dem 20. September 2000 für nichtig erklärt.

Gleichwohl hat nunmehr das Bayerische ObLG am 27.02.2003 (2 ZBR 135/02) entschieden, dass ein Beschluss über eine Sonderumlage mit einer von der Teilungserklärung abweichenden Mehrheit gleichwohl gültig bleibt, wenn er nicht binnen Monatsfrist nach § 23 Abs. 4 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) angefochten wird. Die Richter sehen keinen Widerspruch zum BGH, weil es sich hier um konkrete Einzelmaßnahmen für eine Sonderumlage handele. Ein solcher Mehrheitsbeschluss habe keine generell bindende Wirkung für künftige Abrechnungen, sei daher nicht nichtig, sondern bleibe wirksam, wenn er nicht binnen Monatsfrist angefochten ist.