

WEG-Beschluss ohne notwendige Mehrheit: anfechtbar, nicht nichtig

Wenn die in einer Öffnungsklausel vorgesehene Mehrheit nicht ausreicht, um einen Eigentümerbeschluss zustande kommen zu lassen, ist dieser Beschluss nur anfechtbar und nicht etwa nichtig. So entschied das Landgericht (LG) München hinsichtlich eines WEG-Beschlusses bei dem die notwendige Mehrheit von $\frac{3}{4}$ aller Wohnungseigentümer (Quorum) nicht erreicht wurde.

Ungeklärt war in einer Eigentümergeinschaft die Wirksamkeit eines Beschlusses, der auf der Grundlage einer Öffnungsklausel in der Teilungserklärung verabschiedet worden war. Der Beschluss hatte nicht die vorgeschriebene Mehrheit von $\frac{3}{4}$ aller Eigentümer erhalten. Daraufhin war Klage beim zuständigen Gericht eingereicht worden.

Die Münchener Richter erläuterten schließlich ihre Entscheidung so: Das Nichterreichen der in der Öffnungsklausel vorgeschriebenen Mehrheit führt nicht dazu, dass der gefasste Beschluss ohne weiteres nichtig und somit unwirksam ist. Es lag lediglich Anfechtbarkeit vor. Da die klagende Partei jedoch die 1-monatige Anfechtungsfrist gemäß § 46 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) nicht eingehalten hatte, konnte eine Anfechtungsklage in diesem Fall keinen Erfolg haben. Beschlüsse, die nicht in der Anfechtungsfrist angefochten werden, sind regelmäßig wirksam und nur ausnahmsweise nichtig, wie etwa bei schwerwiegenden Mängeln. Das LG begründete dies mit der notwendigen Rechtssicherheit und, um Unsicherheiten bezüglich der Verbindlichkeit von Beschlüssen auszuschließen (LG München I, Beschluss v. 20.09.10, Az. 36 S 12740/10).