

Ein mit unzureichender Mehrheit gefasster Beschluss ist nur anfechtbar

Gemäß der Gemeinschaftsordnung einer Eigentümergemeinschaft waren die Mitglieder der Gemeinschaft verpflichtet, ein Hausgeld bestehend aus Betriebs- und Instandsetzungskosten sowie den Hausmeistergebühren zu zahlen.

Die Gemeinschaftsordnung sah aber auch vor, dass Zusammensetzung, Höhe und Anteile des zu zahlenden Hausgeldes mit Zustimmung von 4/5 aller Wohnungseigentümer abgeändert werden konnte.

Auf einer Eigentümerversammlung im Frühjahr 2012 beschlossen die Mitglieder der Eigentümergemeinschaft mehrheitlich, dass das zu zahlende Hausgeld zukünftig nach Miteigentumsanteilen entsprechend der Gemeinschaftsordnung berechnet werden sollte.

Gegen diesen Beschluss reichte ein Wohnungseigentümer eine Anfechtungsklage ein. Er war der Ansicht, dass der Beschluss nichtig war, weil die Gemeinschaft zur Änderung des Umlageschlüssels nicht befugt war.

Nach Beurteilung des LG München war der angefochtene Beschluss zunächst einmal nicht nichtig. Zwar war die Gemeinschaft weder gemäß § 16 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) noch aus § 16 Abs. 4 WEG zu dem Beschluss befugt, da diese Vorschriften keine Instandhaltungskosten erfassten.

Eine Beschlusskompetenz der Gemeinschaft folgte aber aus der Gemeinschaftsordnung. Dass die hiernach notwendige Mehrheit nicht erreicht wurde, führte nicht zur Nichtigkeit des Beschlusses.

Der Umstand, dass die Öffnungsklausel eine bestimmte Mehrheit forderte, führte nicht dazu, dass die Beschlusskompetenz der Eigentümergemeinschaft nur bei Erreichen der Quote vorlag (LG München I, Urteil v. 13.01.14, Az. 1 S 1817/13 WEG).