

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [295]

Wie viele Stimmen hat ein Eigentümer beim Kopfstimmrecht?

Wenn mehrere Wohnungen nur teilweise identischen Miteigentümern gehören oder wenn der Miteigentümer einer Wohnung zugleich Alleineigentümer einer anderen Wohnung ist, haben die Eigentümer jeder Wohnung bei Geltung des Kopfstimmprinzips je eine Stimme.

Das Kopfstimmrecht eines Wohnungseigentümers entfällt nicht, wenn er Miteigentümer einer anderen Wohnung wird oder bleibt. Das gilt auch, wenn er Mehrheitseigentümer anderer Wohnungen ist oder wird.

BGH, Urteil vom 20. November 2020
Az. V ZR 64/20

Der Fall:

Die Parteien sind die Mitglieder einer WEG, welche aus drei Eigentumswohnungen besteht:

Wohnung 1: A + B	(Beklagt)
Wohnung 2: C + D	(Kläger)
Wohnung 3: A	(Beklagt)

Das Stimmrecht richtet sich nach dem Kopfprinzip (§ 25 Abs. 2 WEG).

Mit Schreiben vom 3.12.2018 luden die Beklagten die Kläger zu einer Wohnungseigentümerversammlung ein. Gegenstand der Versammlung sollte die Wahl eines Verwalters sein. An der Versammlung nahmen nur die Beklagten teil. Sie bestellten den Verwalter und genehmigten den Verwaltervertrag.

Die Kläger waren mit den Beschlüssen nicht einverstanden. Im Rahmen der Anfechtung trugen die Kläger vor, dass die Beklagten nicht eigenmächtig zu der Eigentümerversammlung einladen durften.

Diese hätten zusammen auch nur eine Stimme, sodass die erforderliche Mehrheit nicht erreicht sei.

Das Problem:

Gemäß § 25 Abs. 2 WEG hat jeder Wohnungseigentümer eine Stimme. Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben. Das Kopfprinzip kann in der Praxis oft zu unübersichtlichen Konstellationen führen, insbesondere entstehen oft Verständnisprobleme, wenn einem Wohnungseigentümer eine Wohnung allein gehört und er noch an weiteren Wohnungen mit anderen Personen beteiligt ist. Zu diesem Problem durfte sich der BGH nun erstmalig äußern.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der angefochtene Beschluss hat die erforderliche Mehrheit für die Verwalterbestellung unabhängig davon gefunden, ob den beiden Beklagten eine oder zwei Stimmen zustehen. Denn die für die Bestellung des Verwalters (inkl. Abschluss des Verwaltervertrages) reicht die Mehrheit abgegebenen Stimmen (...). Diese Mehrheit war hier infolge des Nichterscheins der Kläger auch dann erreicht, wenn die Beklagten insgesamt nur eine Stimme hätten.

Wenn mehrere Wohnungen nur teilweise identischen Miteigentümern gehören oder wenn der Miteigentümer einer Wohnung zugleich Alleineigentümer einer anderen Wohnung ist, haben die Eigentümer jeder Wohnung bei Geltung des Kopfstimmrechts je eine Stimme. Das Kopfstimmrecht eines Wohnungseigentümers entfällt nicht, wenn er Miteigentümer einer anderen Wohnung wird oder bleibt. Das gilt auch, wenn er Mehrheitseigentümer anderer Wohnungen ist oder wird.

Die angefochtenen Beschlüsse sind auch nicht deshalb für ungültig zu erklären, weil die Beklagten ohne Abstimmung mit den Klägern zu der Wohnungseigentümerversammlung eingeladen haben, auf der sie gefasst worden sind. Zwar waren die Beklagten nicht befugt zu einer Eigentümerversammlung einzuladen, der Einladungsmangel wirkt sich allerdings nicht auf die gefassten Beschlüsse aus. Die Ungültigkeitserklärung eines Beschlusses scheidet in der Regel aus, wenn feststeht, dass sich der Beschlussmangel auf das Abstimmungsergebnis nicht ausgewirkt hat.

Praxis-Tipp:

Bei Geltung des Kopfstimmrechts ist stets zu prüfen, ob eine Alleinberechtigung und/oder eine Beteiligung an einer Rechtsgemeinschaft vorliegt.

Beispiel: Gehören dem Wohnungseigentümer eine Wohnung und ist er noch mit seiner Ehefrau zusammen Eigentümer einer anderen Wohnung, bestehen zwei Stimmen. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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