

»» Wohnungseigentumsrecht «« von RA Rüdiger Fritsch [0148]

Stimmrechtsausschluss für „Trickser“?

Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung stellt eines der wichtigsten Rechte des Wohnungseigentümers dar. Schließlich kann der einzelne Eigentümer regelmäßig nur durch seine Stimmabgabe bei Beschlussfassungen anlässlich der jährlichen Eigentümerversammlung direkten Einfluss auf die Verwaltung seines Wohnungseigentums nehmen.

Daher ist es vielen Eigentümern ein Dorn im Auge, wenn ein sog. Mehrheitseigentümer, der aufgrund der Anzahl seiner Stimmrechte die grundsätzlich mit einfacher Mehrheit zu fassenden Entscheidungen der Gemeinschaft dominiert. Welche Grenzen einer solchen Majorisierung der Eigentümergemeinschaft zu setzen sind, hat der Bundesgerichtshof kürzlich in einer Grundsatzentscheidung aufgezeigt.

BGH, Urt. v. 14.7.2017, Az.: V ZR 290/16

Der Fall:

In einer Vierer-Wohnungseigentümergemeinschaft hält Herr A das Eigentum an zwei Einheiten. Da in der Gemeinschaft das gesetzliche Kopfstimmrecht (§ 25 Abs. 2 S. 1 WEG) gilt, wonach jedem Eigentümer, gleich wie viele Einheiten oder Miteigentumsanteile er besitzt, nur eine Stimme in der Eigentümerversammlung zusteht, können die beiden anderen Eigentümer den A notfalls immer überstimmen. Da dies den A stört, überträgt er das Eigentum an einer seiner Einheiten auf die von ihm als Gesellschafter und Geschäftsführer beherrschte A-GmbH. Als in der nächsten Eigentümerversammlung wichtige Entscheidungen zur Beschlussfassung anstehen, möchte A die Beschlussfassung mit nunmehr zwei Stimmrechten „torpedieren“, indem er das Zustandekommen einer Mehrheit

verhindert. Daraufhin beschließen die beiden anderen Eigentümer kurzerhand, dass A wegen „rechtswidriger Majorisierung“ vom Stimmrecht ausgeschlossen sei.

Dies will sich A nicht gefallen lassen und zieht vor Gericht.

Das Problem:

Grundsätzlich entspricht es dem Kopfstimmrecht, dass dem A in der Eigentümerversammlung zwei Stimmrechte, einmal als Eigentümer A und einmal als Eigentümer A-GmbH, zustehen. Fraglich ist aber zunächst, ob es rechtlich zulässig ist, durch „Verschiebung“ des Eigentums an einer Einheit auf eine von demselben Eigentümer beherrschte Gesellschaft ein zusätzliches Stimmrecht zu erzeugen. Weiter ist problematisch, dass A hierdurch in der Eigentümergemeinschaft eine dominierende Stellung erwirbt, da in diesem Fall ohne seine Zustimmung kein positiver Beschluss mehr zustande kommen kann.

Die Entscheidung des BGH:

Der Bundesgerichtshof entscheidet zunächst, dass bei der Geltung des sog. Kopfstimmrechts grundsätzlich auch dann ein neues Stimmrecht entsteht, wenn ein Eigentümer Alleineigentum an einer von mehreren Einheiten auf eine von ihm beherrschte juristische Person überträgt. Hält ein Eigentümer mehrere Einheiten, so der BGH, so sei jederzeit damit zu rechnen, dass aufgrund des Kopfstimmrechts bei einer Veräußerung an Dritte neue Stimmrechte entstehen. Dies sei im gesetzlichen Kopfprinzip des § 25 Abs. 2 WEG so angelegt. Der Erwerber von Wohnungseigentum könne sich, wenn er sich hiergegen schützen wolle, über die

Möglichkeit einer solchen Stimmrechtsmehrung rechtzeitig durch Einsichtnahme in die Teilungserklärung informieren. Zudem reicht es nach Meinung des BGH für einen Stimmrechtsausschluss aufgrund rechtswidriger Majorisierung nicht aus, wenn ein mit den Stimmen eines Mehrheitseigentümers gefasster Beschluss den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht.

Ein Stimmrechtsausschluss könne nur dann greifen, wenn die Art und Weise der Stimmrechtsausübung die übrigen Wohnungseigentümer so offenkundig und ohne jeden Zweifel in treuwidriger Weise benachteiligt, dass der Ausgang eines gerichtlichen Verfahrens nicht abgewartet werden kann.

Praxis-Tipp:

Nach der Entscheidung des BGH darf nur in krassen Ausnahmefällen von einem Stimmrechtsverbot zu Lasten des majorisierenden Eigentümers ausgegangen werden. In allen anderen Fällen ist die Stimmabgabe zu berücksichtigen und die anderen Eigentümer sind auf eine Beschlussanfechtung verwiesen. ■

Fachautor:



**Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch**

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauvertragsrecht