

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [346]

Stimmrechtsverbot des Mehrheitseigentümers!

Eine Ausnahme vom Stimmrecht des zum Verwalter bestellten Wohnungseigentümers ist dann zu machen, wenn ein wichtiger Grund für seine Abberufung aus dem Verwalteramt und für eine (außerordentliche) Kündigung des Verwaltervertrags vorliegt (vgl. BGH, Urteil vom 19.09.2002 - V ZB 30/02, IMRRS 2003, 0036).

Die bloße wirtschaftliche Verbundenheit zwischen dem Mehrheitseigentümer und der Verwaltung über eine Konzerngesellschaft führt zu keinem Stimmrechtsausschluss bei der Abstimmung über die Abberufung der Verwaltung.

LG Hamburg, Urteil vom 02.02.2022 - 318 S 31/21 (nicht rechtskräftig)

Der Fall:

Die WEG lehnt durch Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung mehrheitlich die Abberufung des Verwalters und außerordentliche Kündigung des Verwaltervertrags ab (TOP 4). Die einfache Mehrheit kommt deswegen zu Stande, weil sich der Mehrheitseigentümer, der mit der Verwaltung über einen Konzern verbunden ist, in der Eigentümerversammlung von der Verwaltung vertreten lässt.

Das Problem:

Das Gericht musste klären, ob ggf. Stimmrechtsverbote existieren und dies Einfluss auf den o. g. Beschluss hatte.

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Klage war abzuweisen, weil die Beschlussergebnisse ordnungsgemäß festgestellt und verkündet wurden. Die Mehrheitseigentümerin unterlag bei der Abstimmung über den Beschluss zu

TOP 4 keinem Stimmverbot.

Ein Wohnungseigentümer ist nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlussfassung die Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bezüglichen Rechtsgeschäfts mit ihm oder die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits gegen ihn betrifft oder wenn er nach § 18 rechtskräftig verurteilt ist (§ 25 Abs. 5 WEG a.F.).

Das Stimmverbot des § 25 Abs. 5 WEG n.F. soll als Ausnahmevorschrift nur bestimmte Fälle der Interessenkollision erfassen, den Wohnungseigentümer aber nicht schlechthin daran hindern, an Entscheidungen über die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums mitzuwirken.

Da das Stimmrecht des Wohnungseigentümers ein wesentliches Mittel zur Mitgestaltung der Gemeinschaftsangelegenheiten ist, darf es nur ausnahmsweise unter eng begrenzten Voraussetzungen eingeschränkt werden. Zur Unterscheidung zwischen den Rechtsgeschäften, die § 25 Abs. 5 WEG a. F. unterfallen, von solchen, in denen es keine Rechtfertigung für einen Ausschluss des Stimmrechts gibt, ist danach zu differenzieren, ob der Schwerpunkt der Angelegenheit in der Verfolgung privater Sonderinteressen oder in der Wahrnehmung mitgliedschaftlicher Interessen liegt (vgl. BGH, Urteil vom 19.09.2002 - V ZB 30/02, Rn. 31).

Unter Berücksichtigung dieser Maßstäbe unterlag die Mehrheitseigentümerin vorliegend keinem Stimmverbot hinsichtlich des Beschlusses zu TOP 4.

Praxis-Tipp:

Das LG stellte auch klar: Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts

unterlag die Verwaltung als Vertreterin der Mehrheitseigentümerin ebenfalls keinem Stimmverbot.

Inhalt des Beschlusses zu TOP 4 war die sofortige Abberufung der Verwaltung und die außerordentliche Kündigung des Verwaltervertrags aus wichtigem Grund.

Die Verwaltung hat die Mehrheitseigentümerin hierbei wirksam vertreten können, weil die Mehrheitseigentümerin ihre Vollmacht im Außenverhältnis für die Verwaltung weisungsgebunden beschränkt hat. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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