

Es ist unzulässig, Wohnungseigentümer gänzlich von der Stimmabgabe auszuschließen – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts München I (LG München I) vom 07.02.2019, 36 S 5357/18 WEG

I.

Ein wesentliches Recht der Wohnungseigentümer ist das Stimmrecht. Durch die Abstimmung entweder in der Eigentümerversammlung oder während eines schriftlichen Beschlussverfahrens haben die Wohnungseigentümer die Möglichkeit, die Geschicke der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) mitzugestalten. Die Entscheidung des LG München I unterstreicht, dass auch durch eine Vereinbarung dieses Recht der Wohnungseigentümer nicht ausgeschlossen werden kann.

II.

Die Parteien sind Wohnungseigentümer innerhalb einer WEG. Auf einer Eigentümerversammlung von Februar 2018 fassten die Wohnungseigentümer mehrere Beschlüsse. Abgestimmt wurde nach Miteigentumsanteilen. Zur Abstimmung waren sowohl die Wohnungseigentümer von Wohnungen, als auch die Wohnungseigentümer von Tiefgaragenstellplätzen zugelassen. Die Teilungserklärung hatte demgegenüber vorgesehen, dass den Wohnungseigentümern der Tiefgaragenstellplätze kein Stimmrecht in der Eigentümerversammlung zustehen sollte. Nach Auffassung der beklagten Wohnungseigentümer war dies unwirksam und die Teilungserklärung umzudeuten, dass eine Abstimmung nach Miteigentumsanteilen erfolgt. Hiergegen wandte sich der Kläger. Erinstanzlich hat das angerufene Amtsgericht alle auf der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse für nichtig erklärt. Die Eigentümer hätten keine Beschlusskompetenz besessen, den Abstimmungsmodus zu ändern. Das mit der Berufung angerufene LG München I hat demgegenüber die Klage abgewiesen, die gefassten Beschlüsse seien nicht rechtswidrig. Zwar sei der Ausschluss des Stimmrechtes der Wohnungseigentümer der Tiefgaragenstellplätze unwirksam. Es sei auch nicht korrekt, eine Umdeutung dahingehend vorzunehmen, dass nach Miteigentumsanteilen abgestimmt werde. Vielmehr hätte nach Köpfen abgestimmt werden müssen. Dieser Fehler führe aber nicht zur Nichtigkeit, sondern allenfalls zur Anfechtbarkeit. Hieran fehle es aber, da nach dem unstreitigen Vortrag der Parteien der Fehler keine Auswirkungen auf das Abstimmungsergebnis gehabt habe.

III.

1.

Die Probleme, die in einer WEG auftauchen, werden entweder im Rahmen von Beschlüssen innerhalb einer Eigentümerversammlung geregelt, oder im schriftlichen Beschlussverfahren. Beschlüsse im schriftlichen Beschlussverfahren müssen einstimmig ergehen, sodass sich hier die Frage nicht stellt, nach welchem Abstimmungsmodus die Abstimmung gewertet werden soll. Beschlüsse in einer Eigentümerversammlung können dagegen mit absoluter Mehrheit bzw. soweit gesetzlich vorgeschrieben mit bestimmten qualifizierten Mehrheiten gefasst werden. Hier stellt sich die Frage, ob bei den Abstimmungen diese Mehrheiten erreicht sind.

2.

Soweit in der Teilungserklärung nichts anderes vereinbart wird, gilt die gesetzliche Regelung, d.h. es wird nach Köpfen abgestimmt. In der Teilungserklärung können aber andere Abstimmungsmodi vereinbart werden, etwa nach Miteigentumsanteilen oder nach Einheiten.

Beispiel:

Die WEG Musterstraße besteht aus fünf Einheiten, denen Miteigentumsanteile von $2 \times 50/1000$, $1 * 100/1000$ und $2 * 400/1000$ zugeordnet werden. Die WEG besteht aus fünf Eigentümern.

a) Wird eine Abstimmung nach Miteigentumsanteilen in der Teilungserklärung vereinbart, bestehen 2 Stimmrechte zu $50/1000$, 1 Stimmrecht zu $100/1000$ und 2 Stimmrechte zu $400/1000$.

b) Wird dagegen eine Abstimmung nach Einheiten vereinbart, hat jeder Eigentümer eine Stimme.

c) Bleibt es bei der gesetzlichen Abstimmung nach Köpfen hat ebenfalls jeder Eigentümer eine Stimme.

Je nach gewählten Abstimmungsmodus ergeben sich daher sehr unterschiedliche Stimmrechte.

3.

Die Wohnungseigentümer können zwar durch Vereinbarung von der gesetzlichen Abstimmungsregelung abweichen und haben große vertragliche Freiheiten. Unzulässig ist dagegen, wie im entschiedenen Fall einem Wohnungseigentümer das Stimmrecht gänzlich zu entziehen.

4.

Stellt sich eine Vereinbarung in der Teilungserklärung als unwirksam heraus, stellt sich die Frage, ob durch Auslegung und Umdeutung die Regelung möglicherweise gerettet werden kann. Dies hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. Im entschiedenen Fall war keine Umdeutung möglich, da sich eindeutig ergab, dass die Eigentümer der Tiefgaragenstellplätzen kein Stimmrecht haben sollten.

5.

Regelmäßig wird der Abstimmungsmodus bei Begründung der WEG festgelegt. Im Laufe der Zeit kann sich der Bestand einer Wohnungseigentümergeinschaft ändern. So können beispielsweise 2 Einheiten zusammengelegt oder 1 Einheit zu 2 Einheiten getrennt werden. Dies hat nicht automatisch Auswirkungen auf die Stimmrechte (siehe hierzu meinen Beitrag „Vorsicht bei der Zusammenlegung von Einheiten in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)“).

6.

a)

Die Entscheidung des LG München I unterstreicht auch, wie wichtig es ist genau zu klären, ob in einer Eigentümerversammlung ein Beschluss gefasst wurde. Der Kläger in der besprochenen Entscheidung ging zunächst davon aus, dass über den Abstimmungsmodus ein Beschluss gefasst worden wäre. Wäre dies der Fall gewesen, wäre dieser Beschluss nichtig gewesen, da die Eigentümer keine Beschlusskompetenz gehabt hätten, einen solchen Abänderungsbeschluss zu fassen. Tatsächlich hatten die Eigentümer aber keinen Beschluss gefasst, sondern lediglich bei der Abstimmung den neuen Abstimmungsmodus angewandt. Dies führte lediglich zur Anfechtbarkeit der Beschlüsse.

b)

Wird nach einem falschen Abstimmungsmodus abgestimmt (zum Beispiel wie hier nach Miteigentumsanteilen statt nach Kopfteilen oder nach Kopfteilen statt nach Miteigentumsanteile) führt dies nur zur Aufhebung der betroffenen Beschlüsse, wenn die Möglichkeit besteht, dass der Fehler Auswirkungen auf das Beschlussergebnis hat. Umgekehrt formuliert: Leiden die Beschlüsse an einem solchen Fehler können sie nur gerettet werden, wenn mit Sicherheit feststeht, dass der Fehler keinen Einfluss auf das Beschlussergebnis hat. Die Beweislast hierfür liegt nicht bei dem die Anfechtungsklage erhebenden Eigentümer, sondern bei den beklagten Wohnungseigentümern.

c)

Die Entscheidung des LG München I unterstreicht auch, wie wichtig es ist genau vorzutragen. Die Beklagten haben substantiiert vorgetragen, warum die Anwendung des falschen Abstimmungsmodus keine Auswirkungen auf das Beschlussergebnis hatte. Der Kläger ist dem nicht entgegengetreten, sondern stellte noch in der Berufungsinstanz alleine darauf ab, dass die Beschlüsse auch dann nichtig seien. Dies wertete das LG München I dahingehend, dass die Behauptungen der Beklagten, die fehlerhafte Anwendung des Abstimmungsmodus habe keine Auswirkungen gehabt, unstreitig sei. Dies führt dann dazu, dass die betroffenen Beschlüsse nicht aufgehoben wurden.

IV.

Wohnungseigentümer können durch Vereinbarung sehr weitreichende Regelungen hinsichtlich des Abstimmungsmodus treffen. Das Stimmrecht eines Wohnungseigentümers kann aber nicht vollständig ausgeschlossen werden. Wird bei einer Abstimmung ein fehlerhafter Abstimmungsmodus angewandt, sind die betroffenen Beschlüsse anfechtbar, wenn die Möglichkeit besteht, dass bei Anwendung des richtigen Abstimmungsmodus ein anderes Ergebnis herausgekommen wäre. Ob eine Regelung in der Teilungserklärung unwirksam ist, oder möglicherweise noch gerettet werden kann ist schwierig zu bestimmen. Ebenso ist es schwierig zu bestimmen, ob im jeweiligen Einzelfall die Anwendung eines fehlerhaften Abstimmungsmodus Auswirkungen auf das Abstimmungsergebnis hatte. Hier ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.