

Es ist nicht rechtsmissbräuchlich, wenn ein Wohnungseigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft in Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts noch an einer zweiten Einheit in der Wohnungseigentümergeinschaft beteiligt ist – Anmerkung zu Beschluss des Oberlandesgerichts Dresden (OLG Dresden) vom 29.07.2020, 3 B 719/05

I.

Wohnungseigentümergeinschaften regeln ihre alltäglichen Angelegenheiten durch Beschlüsse in der Eigentüerversammlung. Wesentlich hierbei ist das Stimmrecht der einzelnen Wohnungseigentümer. Die Entscheidung des OLG Dresden beschäftigt sich mit der Frage, ob es rechtsmissbräuchlich ist, wenn ein Wohnungseigentümer über eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) noch an weiteren Einheiten in der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) beteiligt ist.

II.

In dem noch nach altem Verfahrensrecht zu entscheidenden Verfahren sind die Antragstellerin und die Antragsgegner Mitglieder in einer WEG. Die Antragsgegnerin zu 1 ist Alleineigentümerin der Einheiten 1, 2, 5, 8 und 10. Sie ist außerdem über eine GbR jeweils noch an den Einheiten 7 und 9 zu jeweils 90% beteiligt. Die Antragstellerin wendet sich gegen Beschlüsse der WEG und ist der Auffassung, es sei rechtsmissbräuchlich, wenn ein Wohnungseigentümer sich über eine GbR an anderen Einheiten in der WEG beteiligt. Dem hat das OLG Dresden in dem Beschluss eine Absage erteilt. Das OLG Dresden hält es grundsätzlich für zulässig, dass ein Wohnungseigentümer sich über eine GbR auch noch an anderen Einheiten beteiligt. Vielmehr müsse im jeweiligen Einzelfall genau geprüft werden, ob der jeweilige Beschluss den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

III.

1.

Für den einzelnen Wohnungseigentümer ist wichtig, welche Stimmkraft er innerhalb der WEG hat. Ist er nach dem jeweils geltenden Stimmrecht in der Minderheit läuft er Gefahr, regelmäßig von der Mehrheit überstimmt zu werden. Dann muss er Beschlüsse, die ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen Anfechtungsklage erheben und gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen. Beschlüsse, die er anders fassen wollte, die aber ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, kann er nicht verhindern.

2.

Dementsprechend ist es für einen Erwerber in einer WEG wichtig, sich im vorne hinein auch darüber zu informieren, wie die WEG sich zusammensetzt. Es macht einen deutlichen Unterschied, ob eine aus 10 Einheiten bestehende WEG auf zehn Einzeleigentümer verteilt ist oder ob einzelne Eigentümer entweder alleine oder zusammen mit anderen noch an weiteren Einheiten beteiligt sind.

Erwerber können dabei auch nicht darauf vertrauen, dass ein Stimmübergewicht eines Eigentümers über Rechtsmissbräuchlichkeit korrigiert wird. Es ist nicht rechtsmissbräuchlich, wenn ein Wohnungseigentümer als Alleineigentümer an weiteren Einheiten in der WEG beteiligt ist. Ebenso wenig ist es rechtsmissbräuchlich, wenn er über eine GbR mit anderen an weiteren Einheiten beteiligt ist.

Umso wichtiger ist es im Einzelfall genau zu prüfen, ob die Beschlüsse ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

IV.

Da die wesentlichen Probleme in einer WEG durch Beschluss geregelt werden, ist es für einen Erwerber in einer WEG wichtig, zu wissen welche Stimmkraft er innerhalb der WEG hat. Erkennt er bei der

Prüfung der Stimmkraft, dass ein Wohnungseigentümer über eine GbR noch an anderen Einheiten beteiligt, kann er nicht darauf hoffen, dass die zusätzliche Stimmkraft dieses Wohnungseigentümers wegen Rechtsmissbräuchlichkeit reduziert wird. Vielmehr muss er genau prüfen, ob im Einzelfall die Beschlüsse ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung. Ebenso stehe ich gerne zur Verfügung für die Prüfung der Frage, welche Stimmkraft innerhalb einer WEG besteht.

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.