

Wie viele Stimmen stehen einem Wohnungseigentümer zu, wenn er ein Sondereigentum allein hält und ein weiteres Sondereigentum zusammen mit einem anderen Wohnungseigentümer? – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Frankfurt/Main (LG Frankfurt/Main) vom 13.02.2020, 2 – 13 S 133/19

I.

Das entscheidende Organ einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) zur Willensbildung ist die Eigentümerversammlung. Hier werden die Probleme geregelt, welche innerhalb einer WEG auftreten. Maßgeblich ist dabei, wie die Mehrheit zu berechnen ist und wie viele Stimmen auf die jeweiligen Wohnungseigentümer entfallen. Die Entscheidung des LG Frankfurt/Main beschäftigt sich mit der Frage, welche Stimmen einem Wohnungseigentümer zustehen, der einmal Alleineigentümer einer Sondereigentumseinheit ist und gleichzeitig zusammen mit einem anderen Eigentümer Bruchteilsigentümer einer weiteren Einheit.

II.

Kläger und Beklagte sind Wohnungseigentümer in einer aus drei Einheiten bestehenden WEG: Die Kläger sind zusammen Eigentümer der Einheit Nr. 2. Die Beklagte zu 1 ist Alleineigentümerin der Einheit Nr. 3 und zusammen mit der Beklagten zu 2 je zur Hälfte Eigentümer der Einheit Nr. 1. Im Dezember 2018 luden die Beklagten nur einen der beiden Kläger zu einer Wohnungseigentümerversammlung ein. An dieser nahm der eingeladene Kläger nicht teil. Auf der Eigentümerversammlung wurde ein Verwalter gewählt und beschlossen, dem Verwaltervertrag zuzustimmen. Sowohl das erstinstanzlich angerufene Amtsgericht, als auch das mit der Berufung angerufene LG Frankfurt/Main haben die hiergegen angestrebte Anfechtungsklage abgewiesen. Der Beklagte zu 1 habe zwei Stimmrechte: einmal für die Einheit Nr. 3 und zum anderen für die Einheit Nr. 3. Das Stimmrecht für die Einheit Nr. 1 könne aber nur zusammen mit der Beklagten zu 2 ausgeübt werden. Somit sei die Abstimmung ordnungsgemäß erfolgt und auch der Fehler bei der Einladung wirke sich nicht aus.

III.

1.

Für den einzelnen Wohnungseigentümer ist die Eigentümerversammlung das maßgebliche Organ, auf dem er sich an der Willensbildung der WEG beteiligen kann. Daher müssen auch die wesentlichen Fragen von der Eigentümerversammlung entschieden werden. Es ist unzulässig, Entscheidungen auf den Verwalter oder den Verwaltungsbeirat oder sonstige Dritte zu verlagern.

Entscheidend ist daher, wie viele Stimmen der einzelne Wohnungseigentümer bei der Abstimmung in der Eigentümerversammlung ausüben kann. Sofern die Wohnungseigentümer wie im vorliegenden Fall nichts anderes bestimmt haben, gilt nach der gesetzlichen Regelung, dass jeder Wohnungseigentümer eine Stimme hat (§ 25 Abs. 2 WEG). Den Wohnungseigentümern steht es aber frei durch Vereinbarung (etwa in der Teilungserklärung) eine andere Berechnung der Stimmen zu vereinbaren. Daher kann auch vereinbart werden, dass die Anzahl der Miteigentumsanteile entscheidend sein soll oder die Anzahl der Einheiten.

Beispiele:

- 1) Kopfprinzip: Die WEG besteht aus fünf Einheiten. Von diesen fünf Einheiten hält A 3 Einheiten und B und C jeweils eine Einheit.
- 2) Wertprinzip: Die WEG hat insgesamt 1000 Miteigentumsanteile (MEA). A hält 500 von 1000 MEA, B 300 von 1000 MEA und C 200 von 1000 MEA.

- 3) Objektprinzip: die WEG besteht aus fünf Einheiten. A hält drei Einheiten und B und C jeweils eine Einheit.

In Beispiel 1 hat A nicht etwa drei Stimmen, sondern nur eine Stimme. Auch B und C haben jeweils eine Stimme. Demgegenüber hat aber in Beispiel 3 A 3 Stimmen, da er drei Einheiten hält und diese entscheidend sind. B und C haben wieder nur eine Stimme. In Beispiel 2 hat A 500 Stimmen, während B 300 Stimmen hat und C 200 Stimmen.

In der Praxis ergeben sich immer wieder Problematiken, wenn wie im Beispiel 3 oder auch im Beispiel 2 ein Eigentümer so viele Stimmen auf sich vereinigen kann, dass er ein Übergewicht gegenüber den anderen Eigentümern hat. Probleme ergeben sich auch, wenn eine Einheit in zwei oder mehrere kleinere Einheiten aufgeteilt wird oder wenn Einheiten zusammengelegt werden. Hier stellt sich dann die rechtliche Problematik, wie sich das Stimmrecht verändert (s. hierzu meinen Beitrag „[Vorsicht bei der Zusammenlegung von Einheiten in einer Wohnungseigentümergeinschaft](#)“).

2.

Im vorliegenden Fall hatte die WEG keine vom Gesetz abweichenden Regelung getroffen. Daher galt das Kopfprinzip. Da allerdings der Beklagte zu 1 nicht nur Alleineigentümer der Einheit Nr. 3 war, sondern auch hälftiger Miteigentümer der Einheit Nr. 1 stellte sich die Frage, wie viele Stimmen ihm zustehen. Sowohl das erstinstanzlich angerufene Amtsgericht, wie auch das LG Frankfurt/Main haben sich dafür entschieden, ihm zwei Stimmen zuzubilligen, wobei eine Stimme nur gemeinsam mit der Miteigentümerin der Einheit Nr. 1 ausgeübt werden kann. Die vom LG Frankfurt/Main dafür angeführten Gründe sind auch überzeugend, sodass davon auszugehen ist, dass zukünftig auch andere Gerichte dem folgen.

3.

Erwerber und auch Personen, die bereits Eigentümer in einer WEG sind, müssen daher genau prüfen, wie die Stimmrechtslage in einer WEG ist. Gerade ein Interessent, der sich in einer relativ kleinen WEG einkaufen möchte, sollte genau prüfen, welche Möglichkeiten er hat auf die Geschicke der WEG Einfluss zu nehmen. So muss ein Erwerber der sich in eine WEG einkaufen möchte, bei der das Kopfprinzip gilt und ein Eigentümer (noch) mehrere Einheiten hält, damit rechnen, dass dieser Mehrheitseigentümer einzelne Einheiten verkauft und sich damit das Stimmenverhältnis für den Erwerber verschlechtert.

IV.

Ist ein Wohnungseigentümer nicht nur Alleineigentümer einer Sondereigentumseinheit, sondern auch Miteigentümer einer weiteren Einheit, hat er nicht nur die Stimme für sein Alleineigentum. Er kann auch zusammen mit den anderen (Bruchteils)eigentümern für das zusätzliche Sondereigentum abstimmen. Im Zusammenhang mit der Frage, welche Stimmen einem einzelnen Wohnungseigentümer zustehen können sich auch weitere rechtliche Fragen auf tun. Hier ist dann juristische 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.