

Stimmrechtsausschluss eines Eigentümers nur bei schwerwiegenden Fällen

Der in § 25 Abs. 5 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geregelte Stimmrechtsausschluss erfasst nicht jede Interessenkollision eines Wohnungseigentümers. Das gilt selbst dann, wenn der streitgegenständliche Beschluss einen bereits bestehenden Rechtsstreit betrifft, so der Bundesgerichtshof (BGH).

Eine Eigentümergeinschaft stritt über die Rechtmäßigkeit einer beschlossenen baulichen Veränderung. Ein Wohnungseigentümer hatte eine Mauer entfernen und ein Fenster zumauern lassen. Außerdem vergrößerte er u. a. in seiner Souterrain-Wohnung ein Fenster und ließ davor eine Holzterrasse errichten. Ein Wohnungseigentümer ging gegen diese baulichen Veränderungen gerichtlich vor. Zwischenzeitlich stimmte aber die Eigentümergeinschaft in einer Eigentümerversammlung per Beschluss diesen baulichen Veränderungen zu. In dem sich anschließenden gerichtlichen Verfahren sollte dann geklärt werden, ob der Beschluss rechtswidrig war, weil der die Baumaßnahmen veranlassende Wohnungseigentümer mitabgestimmt hatte.

Der BGH beanstandete in seinem Urteil nicht, dass der die Umbauten initiiierende Wohnungseigentümer an der Abstimmung teilgenommen hatte. § 25 Abs. 5 WEG, der einen Stimmrechtsausschluss von Wohnungseigentümern vorsieht, war damit nicht verletzt. Das Stimmrecht gehört zum Kernbereich der elementaren Mitgliedschaftsrechte und darf nur ausnahmsweise, unter eng begrenzten Voraussetzungen, eingeschränkt werden. Dies ist nicht bei jeder Interessenkollision, sondern nur in besonders schwerwiegenden Fällen gerechtfertigt. Allein der Umstand, dass die Beschlussfassung Einfluss auf einen Rechtsstreit hat, genügt hier nicht. Denn ein solcher Beschluss kann ja mit einer Anfechtungsklage angegriffen werden (BGH, Urteil vom 14.10.11, Az. V ZR 56/11).