

Bei Interessenkollision ist Stimmrecht ausgeschlossen

Ein Wohnungseigentümer hatte seine Eigentümergemeinschaft auf Zahlung von mehreren tausend Euro verklagt. Nach Einreichung und Zustellung der Klage sollte auf einer zu diesem Zweck anberaumten Eigentümerversammlung beschlossen werden, ob die Gemeinschaft sich gegen die Klage verteidigt.

Zunächst wurde auf der Versammlung beschlossen, dass der klagende Wohnungseigentümer vom Stimmrecht ausgeschlossen sein sollte. Zudem wurde der Beschluss gefasst, dass sich die Gemeinschaft gegen die Klage verteidigt und zu diesem Zweck einen Rechtsanwalt beauftragt.

Ein Wohnungseigentümer, der als Vertreter des klagenden Eigentümers auftrat, hatte gegen die Beschlüsse gestimmt. Wegen des beschlossenen Stimmrechtsausschlusses wurde die Stimme jedoch nicht gewertet.

Gegen diese Entscheidung reichte der mit seiner Stimme ausgeschlossene Wohnungseigentümer Klage ein.

Der BGH bestätigte, dass der klagende Wohnungseigentümer gemäß § 25 Abs. 5 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zu Recht mit seiner Stimme ausgeschlossen wurde.

Entsprechend § 25 Abs. 5 WEG soll einem Wohnungseigentümer dann kein Stimmrecht zustehen, wenn ein Beschluss einen Rechtsstreit zum Gegenstand hat, an dem der Wohnungseigentümer als Gegner der Eigentümergemeinschaft beteiligt ist.

Ein als Gegner der Eigentümergemeinschaft auftretender Wohnungseigentümer soll mit seiner Stimme die Prozessführung nicht beeinflussen können. Gemäß § 25 Abs. 5 WEG ist ein Wohnungseigentümer nicht stimmberechtigt, wenn ein Beschluss die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits mit ihm betrifft.

§ 25 Abs. 5 WEG war im entschiedenen Rechtsstreit entsprechend anzuwenden, da gemäß dieser gesetzlichen Vorschrift Wohnungseigentümer, bei denen eine Interessenkollision vorliegt, mit ihrer Stimme bei sie betreffenden Beschlüssen ausgeschlossen sein sollen.

Der Ausschluss des Stimmrechts konnte auch nicht dadurch umgangen werden, dass ein anderer Wohnungseigentümer durch den betroffenen Wohnungseigentümer mit der Ausübung beauftragt wurde. Liegt ein Stimmrechtsausschluss vor, kann ein betroffener Wohnungseigentümer keine dritte Person mit der Abgabe seiner Stimme beauftragen (BGH, Urteil v. 06.12.13, Az. V ZR 85/13).