

Eigentümerversammlung Kopfstimmenprinzip

Jeder Eigentümer hat unabhängig von der Zahl der Wohnungen, die ihm gehören, nur eine Stimme.

Doch wie sieht es aus, wenn mehrere Wohnungen nur teilweise denselben Miteigentümern gehören oder einem zusätzlichen Alleineigentümer anderer Räumlichkeiten? Hat ein solcher Eigentümer dennoch nur eine Stimme oder kommen ihm zwei Stimmen bei der Abstimmung zu?

Diese Frage hat der BGH in einer aktuellen Entscheidung beantwortet (Urteil v. 20.11.2020, Az. V ZR 64/20).

Im entschiedenen Fall ging es um eine aus 3 Wohnungseigentümern bestehende Eigentümergemeinschaft. Von den 3 vorhandenen Wohnungen gehörten 2 jeweils einem Eigentümer, die dritte Wohnung gehörte einem der beiden und einem weiteren Eigentümern.

Auf der Eigentümerversammlung hatten 2 der Eigentümer für die Bestellung des Verwalters gestimmt. Es handelte sich um 2 Eigentümer einer Wohnung, von denen einer eine weitere Wohnung im Haus besaß. Der dritte Eigentümer war mit der Bestellung des Verwalters nicht einverstanden. Er war der Ansicht, die erforderliche Stimmenmehrheit sei nicht zustande gekommen, da den beiden Eigentümern insgesamt nur eine Stimme zukomme. Er erhob daher Anfechtungsklage gegen die Verwalterbestellung.

Kopfstimprinzip heißt: Ein Kopf eine Stimme

Der BGH entschied gegen den klagenden Eigentümer. Der Beschluss über die Verwalterbestellung war mehrheitlich zustande gekommen, da den beiden Eigentümern, die für die Verwalterbestellung gestimmt hatten, 2 Stimmen zukamen. Nach dem in der Gemeinschaft geltenden Kopfstimmenprinzip (§ 25 Abs.2 WEG) hat nämlich jeder Eigentümer eine Stimme und damit das Recht an Entscheidungen mitzuwirken. Gibt man bei unterschiedlich zusammengesetzten Personengemeinschaften oder in Konstellationen mit einem Alleineigentümer trotz des Eigentums an mehreren Wohnungen nur ein Stimmrecht, werden tatsächlich vorhandene Eigentümer von der Abstimmung ausgeschlossen.

Etwas anderes ergibt sich nach Auffassung des BGH auch nicht durch die Möglichkeit der Vermehrung von Stimmrechten durch Veräußerung, und zwar auch wenn es um einen Verkauf an nahe Angehörige geht. Bei der Abstimmung in Ihrer Eigentümergemeinschaft kann eine Stimme das Zünglein an der Waage sein. Daher ist es für Sie wichtig zu wissen, welchen Wert den einzelnen Stimmen zukommt. Jetzt wissen Sie: Träger des Stimmrechts ist der Wohnungseigentümer, also derjenige, der im Wohnungsgrundbuch als Eigentümer eingetragen ist. Deshalb bestehen mehrere Stimmrechte, wenn mehrere Wohnungen nur teilweise identischen Miteigentümern gehören oder wenn wie hier der Miteigentümer einer Wohnung zugleich Alleineigentümer einer anderen Wohnung ist. Wohnungseigentümern, denen ein Wohnungseigentum gemeinschaftlich gehört, steht hierfür gemeinsam ein Stimmrecht zu, dass sie nur einheitlich ausüben können