

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0258]

## Zum Umfang des Stimmrechts - Wohnungseigentümer, der an mehreren Einheiten beteiligt ist

Gilt das Kopfstimmrecht (§ 25 Abs. 2 WEG), hat ein Eigentümer, der Alleineigentümer einer Einheit ist und an einer weiteren Einheit als Miteigentümer beteiligt ist, für die ihm alleine gehörende Einheit eine Stimme, zudem besteht eine weitere Stimme für die Miteigentümergeinschaft.

LG Frankfurt, Urteil vom 13.2.2020, Az. 2-13 S 133/19

### **Der Fall:**

Angefochten wurden die Beschlüsse zur Verwalterbestellung und zum Verwaltervertrag. In der Teilungserklärung ist festgelegt, dass sich „das Stimmrecht nach dem WEG“ bestimmt.

Die Anfechtungskläger sind gemeinsam Eigentümer der Einheit Nr. 2.

Die beiden übrigen Wohnungseigentümer sind gemeinschaftlich zu je 1/2 Eigentümer der Wohnung Nr. 1, eine Mit-Eigentümerin ist darüber hinaus Eigentümerin der Wohnung Nr. 3.

### **Das Problem:**

Wie viele Stimmen haben beim gesetzlichen Kopfprinzip die verklagten - mehrfach berechtigten bzw. beteiligten - Wohnungseigentümer?

Hat ein Eigentümer, der an mehreren Wohnungen berechtigt ist, nur ein Wahlrecht, für welche Wohnung er sein Stimmrecht ausüben will?

### **Aus der Entscheidung des Gerichts:**

Ein Eigentümer, der Alleineigentümer einer Einheit ist und darüber hinaus Bruchteilseigentümer einer weiteren Einheit, hat eine Stimme für die ihm allein gehörende

Einheit und darüber hinaus eine Mitstimmberechtigung für die Einheit, an der er einen Bruchteil hält, wobei sich insoweit für diese Einheit die Verpflichtung zur einheitlichen Stimmabgabe aus § 25 Abs. 2 S. 2 WEG ergibt (OLG Frankfurt, ZMR 1997, 156; OLG Dresden, ZMR 2005, 894; Riecke/Schmid § 25 Rn. 55; Schneider, WE-Recht, S. 248 f.).

§ 25 Abs. 2 S. 1 WEG stellt sicher, dass jedem Alleineigentümer eine Stimme zusteht. § 25 Abs. 2 S. 2 WEG schränkt dies für den Fall, dass eine Wohnung im Eigentum mehrerer Personen steht, dahin ein, dass dies nicht zu einer Stimmrechtsvermehrung führt, sondern weiterhin lediglich eine Stimme besteht, die einheitlich auszuüben ist. Bereits aus dem Aufbau des Gesetzes folgt, dass § 25 Abs. 2 S. 1 WEG die bestimmende Regel über die Stimmrechte ist.

Maßgeblich ist daher, ob die Eigentümer verschiedener Einheiten identisch („jeder Wohnungseigentümer“) sind oder nicht. Bei einer Teilidentität ist bereits nach dem Wortlaut der Vorschrift nicht von demselben Wohnungseigentümer auszugehen, sondern von verschiedenen Eigentümern, denen auch jeweils ein Stimmrecht zusteht.

Denn wenn diese Gemeinschaften nicht in vollem Umfang personenidentisch sind, sind bereits nach materiellem Recht für die Wohnungen verschiedene Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Ob etwas anderes gilt, wenn verschiedene Einheiten denselben Eigentümern mit unterschiedlichen Beteiligungsquoten gehören, bedarf hier keiner Entscheidung, denn ein solcher Fall liegt nicht vor. Ebenso kann dahinstehen, ob lediglich ein Stimmrecht besteht, wenn ein Alleineigentümer auch die Personenmehrheit beherrscht.

Ausgeschlossen erscheint ein Ergebnis, dass das Stimmrecht nur für die Köpfe berücksichtigt, die daraus resultieren, dass die Betreffenden Alleineigentümer einer Wohnung sind und das gemeinschaftliche Eigentum unberücksichtigt lässt.

Angesichts der Bedeutung des Stimmrechtes in der Versammlung als das zentrale Mitgliedschaftsrecht des Wohnungseigentümers, hätte ein derartiger Stimmrechtsausschluss einer eindeutigen gesetzgeberischen Regelung bedurft.

Dieses Problem kann aber auch nicht dadurch gelöst werden, dass man das Stimmrecht nur für die gemeinsame Wohnung bestehen lässt und dort beteiligten Eigentümern für Wohnungen, die in ihrem Alleineigentum stehen, kein (weiteres) Stimmrecht mehr zubilligt.

### **Praxis-Tipp:**

**In der Gemeinschaftsordnung sollte vom Notar eine eindeutige Regelung getroffen werden.■**

### **Fachautor:**



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht