

Stimmrechtsausschluss und Beschlussfähigkeit der Wohnungseigentümerversammlung

Prof. Dr. Martin Häublein,
Freie Universität Berlin

- I. Überblick über die gesetzlichen Grundlagen - § 25 Abs. 3 und Abs. 5 WEG
- II. Einige praktische Problemfälle

Fall 1: Der aufteilende Eigentümer, der zugleich Verwalter der Anlage ist, vereint noch immer 50 % der Miteigentumsanteile auf sich. Die Gemeinschaft will über die Verwalterentlastung beschließen. Der Verwalter ist unsicher, ob er eine Zweitversammlung einberufen muss.

Fall 2: Wie bei Fall 1, nur hat der Eigentümer-Verwalter diesmal nur noch 49 % der Miteigentumsanteile. Der Verwalter überlegt, wie er die Beschlussfähigkeit der Versammlung berechnen muss.

Fall 3: Der Mehrheitseigentümer (572/1000 MEA) ist mit den Hausgeldzahlungen für seine Einheiten in Verzug und daher nach einer entsprechenden Regelung der Gemeinschaftsordnung vom Stimmrecht ausgeschlossen. Der Verwalter fragt sich, ob die Erstversammlung beschlussfähig sein kann.

- III. Die Lösung der Rechtsprechung

Die nahezu einhellige Rechtsprechung (BayObLG NJW-RR 1993, 206, 207; ZfIR 2002, 296, 298; KG NJW-RR 1994, 659, 660; NZM 2002, 389, 391; OLG Düsseldorf NZM 1999, 269), der das Schrifttum in fast ebenso einmütiger Weise folgt (vgl. Staudinger/Bub, WEG, 12. Aufl. 1997, § 25 RdNr. 251; Hügel in Bamberger/Roth, BGB, 2003, § 25 RdNr. 8; Weitnauer/Lüke, WEG, 9. Aufl. 2005, § 25 RdNr. 2; Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl. 2003, § 25 RdNr. 80; Bärmann/Pick, WEG, 15. Aufl. 2001, § 25 RdNr. 17; Sauren, WEG, 4. Aufl. 2002, § 24 RdNr. 24; Vandenhouten in Köhler/Bassenge, Anwaltshandbuch Wohnungseigentumsrecht, 2004, Teil 5, RdNr. 237; Drasdo, Eigentümerversammlung, 3. Auflage, 2005, RdNr. 554) geht davon aus, dass § 25 Abs. 3 WEG keine Anwendung findet, wenn mindestens die Hälfte der Eigentümer vom Stimmrecht ausgeschlossen sind. Da die verbleibenden Eigentümer in diesem Fall unter keinen Umständen mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile auf sich vereinen könnten, sei die Einberufung einer Zweitversammlung eine „unnötige Förmerei“.

Sind jedoch nur 49,9 % der Miteigentümer (nach Anteilen) ausgeschlossen, wird § 25 Abs. 3 WEG von der h.M. ohne Einschränkungen angewendet, mit der Konsequenz, dass sämtliche stimmberechtigte Eigentümer anwesend sein müssen, damit die Versammlung überhaupt beschlussfähig ist.

- IV. Plädoyer für eine sachgerechte Interpretation von § 25 Abs. 3 WEG

Thesen: Die vom Stimmrecht Ausgeschlossenen müssen nicht nur bei der Ermittlung der erschienenen Wohnungseigentümer unberücksichtigt bleiben, sondern auch bei der Berechnung der Vergleichsgröße. Der zweite Satzteil von § 25 Abs. 3 WEG ist wie folgt zu lesen: „..., berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe der Anteile der stimmberechtigten Eigentümer,“ (s. Häublein NZM 2004, 534).

Für das ruhende Stimmrecht säumiger Eigentümer dürfen entgegen OLG Düsseldorf (ZMR 1999, 191) und KG (ZMR 2004, 144) keine Besonderheiten gelten (vgl. Häublein ZMR 2004, 723, 729).

- V. Handlungsempfehlungen für den Verwalter