

WEGNEWS

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Martin Metzger

Der BGH schafft weitere Fakten zu Stimmrechten!

Ein Wohnungseigentümer ist entsprechend § 25 Abs. 5 Alt. 1 WEG bei der Beschlussfassung über ein Rechtsgeschäft mit einer rechtsfähigen Personengesellschaft jedenfalls dann nicht stimmberechtigt, wenn er an der Gesellschaft mehrheitlich beteiligt und deren Geschäftsführer oder geschäftsführender Gesellschafter ist.

BGH, Urteil vom 13.01.2017 – V ZR 138/16

Das Problem:

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft, in welcher sich das Stimmrecht nach Miteigentumsanteil richtet. Der Beklagte ist mit einem MEA von 504/1000 Mehrheitseigentümer; die klagenden übrigen Wohnungseigentümer haben zusammen 496/1000 Miteigentumsanteile. Sie wenden sich gegen die Beschlüsse, die auf der Versammlung der Wohnungseigentümer vom 28.03.2014 zu TOP 3 und TOP 4 mit der Stimmenmehrheit des Beklagten gefasst wurden. Zu TOP 3 beschlossen die Wohnungseigentümer, den Verwalter zu beauftragen, mit der C.Immobilien GmbH & Co.KG einen Vertrag über die Belieferung der Anlage mit Wärme zu schließen. Diese betreibt auf einem benachbarten Grundstück eine Heizungsanlage und beliefert mehrere Eigentumswohnanlagen in der Nachbarschaft. Der Beklagte ist Kommanditist der KG und Geschäftsführer von deren Komplementär-GmbH, an der er mit 51% der Geschäftsanteile beteiligt ist. Die übrigen 49% der Geschäftsanteile der Komplementär-GmbH stehen seiner Ehefrau zu. Die Vorinstanzen haben die Beschlüsse für ungültig erklärt. Das Landgericht hat die Berufung zugelassen

und diese Entscheidung auf die grundsätzliche Bedeutung der höchstrichterlich nicht geklärten Frage gestützt, unter welchen Voraussetzungen ein Wohnungseigentümer von der Beschlussfassung der Vornahme eines Rechtsgeschäftes mit einer jur. Person ausgeschlossen ist, an der er als Gesellschafter beteiligt ist und/oder deren Geschäfte er führt.

Die Entscheidung des BGH:

Nach Auffassung des BGH hat das Berufungsgericht richtig entschieden und der Beschluss zu TOP 3 ist nicht wirksam zustande gekommen, weil der Beklagte bei der Abstimmung nicht stimmberechtigt war. Nach dem Wortlaut des § 25, Absatz 5, WEG, erfasse die Vorschrift zwar nur Rechtsgeschäfte mit dem Wohnungseigentümer selbst. Sie sei aber entsprechend anzuwenden, wenn eine vergleichbare Interessenslage bestehe. Entscheidend sei, ob sich der Wohnungseigentümer bei der Stimmrechtsausübung vom Interesse der Gesellschaft leiten lasse. Das ist hier der Fall. Im Besonderen stellt der BGH aber klar, dass bei der Anwendung des § 25, Absatz 5, WEG, besondere Zurückhaltung angebracht ist. Das Stimmrecht gehört zu den elementaren Mitgliedschaftsrechten. Da es ein wesentliches Mittel zur Mitgestaltung der Gemeinschaftsangelegenheit bildet, darf es nur ausnahmsweise und unter eng begrenzten Vorschriften eingeschränkt werden.

Praxis-Tipp:

Die Situation hat man schon das eine oder andere Mal – der Versammlungsleiter ist Miteigentümer. Und gleichzeitig Gesellschafter des zu beauftragenden Hausmeisterdienstes. Immer häufiger in der Praxis ist, dass auch Verwaltungen technische

Dienstleistungen über dritte Firmen anbieten, an denen die Gesellschafter der Verwaltung beteiligt sind. Hier ist Vorsicht geboten – das Stimmrecht ist gefährdet. Unabhängig der Stilfrage – man darf sich an der Stelle fragen, ob die versteckte Eigenbeauftragung eines nachhaltigen und gedeihlichen Beziehungsmanagements dienlich ist – bietet die Praxis andere Lösungen. Besteht zu einem Beschluss Unsicherheit darüber, ob das eigene Stimmrecht schon rechtsmissbräuchlich wäre, verhilft die weisungsfreie Vollmacht zu bestimmten Tagesordnungspunkten zur Neutralität. Auch die ehrliche und offene Ansprache der vermeintlichen Interessenskollision und vorsichtshalber der Stimmrechtsverzicht für den einzelnen Miteigentumsanteil dürfte in der Praxis regelmäßig zum Erfolg führen. Es kann nämlich viele Vorteile haben, einen Miteigentümer oder den Verwalter als Hausmeister oder ausführenden Handwerker im Boot zu haben. Dessen Engagement für die Gemeinschaft ist in der Regel messbar höher als die eines fremden Dritten. Und selten wird ein möglicher Stimmrechtsausschluss – wie im dargestellten Fall – gleich zu einem abgelehnten Mehrheitsbeschluss führen. ■

Fachautor:



Martin Metzger

- Mitglied im Autorenteam Elzer-Fritsch-Meier, WEG 2. Aufl. 2014
- Fachreferent