

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [534]

Jedes Sondereigentum hat ein Stimmrecht!

Das Stimmrecht von Wohnungseigentümern kann grundsätzlich vereinbarungsrechtlich objektbezogen beschränkt werden (z. B. auf „Angelegenheiten der Tiefgarage“).

Eine solche Beschränkung ist jedoch nur wirksam, wenn sie eindeutig und zweifelsfrei geregelt ist; verbleibende Auslegungszweifel führen zur Unwirksamkeit.

Eine Vereinbarung, die bestimmten Eigentümern bei zentralen Beschlüssen (z. B. Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Verwalterbestellung) das Stimmrecht entzieht, ist nichtig (§ 134 BGB).

BGH, Urteil vom 27.02.2026 – V ZR 189/24

Der Fall:

Der Kläger (Insolvenzverwalter) gehört einer Wohnungseigentümergeinschaft an, deren Gemeinschaftsordnung das Stimmrecht der Stellplatzeigentümer auf „Angelegenheiten der Tiefgarage“ beschränkt.

In einer Eigentümerversammlung wurden u. a. beschlossen:

TOP 4: Wirtschaftsplan (Vorschüsse)

TOP 5: Duldung einer Briefkastenanlage

Die Stimmen der Stellplatzeigentümer wurden hierbei nicht berücksichtigt.

Die gegen die Beschlüsse gerichtete Anfechtungsklage blieb in den Vorinstanzen erfolglos. Der Kläger rügte insbesondere die rechtswidrige Nichtberücksichtigung der Stimmen.

Das Problem:

Im Mittelpunkt steht die Frage, in welchem Umfang das Stimmrecht einzelner Eigentümer durch Gemeinschaftsordnung be-

schränkt werden darf.

Dabei kollidieren:

- die Gestaltungsfreiheit der Wohnungseigentümer (§ 10 WEG) mit
- dem elementaren Mitgliedschaftsrecht auf Mitwirkung (Stimmrecht).

Zu klären ist insbesondere:

- Sind objektbezogene Stimmrechtsbeschränkungen zulässig?
- Wo verlaufen die Grenzen solcher Beschränkungen, insbesondere bei wirtschaftlich bedeutsamen Beschlüssen?

Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH hebt das Berufungsurteil auf und verweist die Sache zurück.

1. Grundsatz: Zulässigkeit mit Grenzen
 - Objektbezogene Stimmrechtsbeschränkungen sind grundsätzlich zulässig.
 - Voraussetzung: klare und eindeutige Regelung in der Gemeinschaftsordnung.
 - Unklare Klauseln sind unwirksam.

2. Unwirksamkeit der konkreten Klausel
Die hier verwendete Regelung ist unwirksam, weil:

- sie nicht eindeutig regelt, ob auch isolierte Stellplatzeigentümer (ohne Wohnungseigentum) erfasst sind,
- damit Auslegungszweifel verbleiben.

3. Absolute Grenze: Kernbereich des Stimmrechts

Unabhängig davon ist die Regelung jedenfalls teilweise nichtig, soweit sie Stellplatzeigentümer von zentralen Beschlüssen ausschließt:

- Wirtschaftsplan (§ 28 WEG)
- Jahresabrechnung
- Verwalterbestellung

Begründung:

- Diese Entscheidungen betreffen die gesamte Gemeinschaft und oft auch Zahlungspflichten aller Eigentümer.
- Ein Ausschluss würde das Mitgliedschaftsrecht aushöhlen → Verstoß gegen § 134 BGB.

Praxis-Tipp:

Grundsätzlich kann man sich merken:

Bei Beschlussgegenständen, die alle Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer betreffen, müssen auch alle Beteiligten ein Stimmrecht haben, unabhängig davon, was die Gemeinschaftsordnung aussagt.



Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ