



Prof. Dr. Heribert Heckschen
Prof. Dr. Oswald van de Loo

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Stimmrecht nach Köpfen nach Aufteilung eines Miteigentumsanteils

09.04.2010

Leitsatz

Eine Wohnungseigentümergeinschaft bestand aus zwei Miteigentümern. Einer der Miteigentümer, dem bisher das Ober- und das Dachgeschoss als ein einheitliches Wohnungseigentum zustanden, unterteilte dieses in zwei Wohnungseigentumseinheiten und veräußerte das Dachgeschoss an einen Erwerber. In der nächsten Wohnungseigentümerversammlung, für die nach der Gemeinschaftsordnung das Stimmrecht nach Köpfen galt, überstimmten die Eigentümer von Ober- und Dachgeschoss den Eigentümer des Erdgeschosses. Dieser focht die Beschlüsse an.

Sachverhalt

Entscheidung

Das LG München I hielt die Beschlüsse in der Wohnungseigentümergeinschaft für nicht ordnungsgemäß zustande gekommen. Auch bei Geltung des sog. Kopfstimmrechtes dürfe die Unterteilung eines Wohnungseigentums nicht zu einer Einschränkung der Rechte der übrigen Miteigentümer führen. Eine derartige Unterteilung könne lediglich zu einem gespaltenen Stimmrecht führen (d. h. im vorliegenden Fall je eine halbe Stimme für die Eigentümer von Ober- und Dachgeschoss). Dadurch sei eine Majorisierung des bisherigen anderen Miteigentümers durch den unterteilenden und den neuen Miteigentümer ausgeschlossen. Zur Stützung seiner Auffassung verweist das LG München I auf den Beschluss des BGH vom 24.11.1978, in dem der BGH ausgeführt hatte, dass die Mehrheitsverhältnisse in einer WEG nicht „durch eine Teilveräußerung von Wohnungseigentum [nach Unterteilung] eine Änderung“ erfahren dürften. Die Entscheidung des LG München I kann sich auf einige Stimmen in der wohnungseigentumsrechtlichen Rechtsprechung und Literatur stützen. Nach wohl h. M. kommt es bei Geltung des Kopfstimmrechtes (anders als beim sog. Objektprinzip) demgegenüber zu einer Vermehrung der Stimmrechte.

Angesichts dieser abweichenden h. M. ist es bemerkenswert, dass das LG München I unter Berufung auf eine BGH-Entscheidung aus dem Jahre 1978 die Revision nicht zugelassen hat.

Praxishinweis