



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

BGH v. 27.04.2012 - V ZR 211/11, IMR 2012, 291

Stimmrecht nach Teilung eines Wohnungseigentums

06.09.2012

Leitsatz

1. Teilt ein Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentum ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer auf und veräußert die neu geschaffenen Einheiten, entstehen bei Geltung des Kopfstimmrechts keine weiteren Stimmrechte. (Leitsatz nicht amtlich)
2. Die Zustimmung des Verwalters zu einer solchen Teilveräußerung führt nicht zu einer Vermehrung der Stimmrechte. (Leitsatz nicht amtlich)

Sachverhalt

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft, zu deren Wohnanlage ein Vorderhaus mit 11 Wohnungseigentumseinheiten und ein Hinterhaus mit der Wohnungseigentumseinheit Nr.12 gehören. Das Stimmrecht ist nicht festgelegt. Zur Veräußerung von Wohnungseigentum ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Die Inhaberin der Wohnungseinheit Nr. 12 teilte ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer ihre Einheit in sechs Wohneinheiten und drei Garageneinheiten und veräußerte anschließend eine davon. In der Eigentümerversammlung legten die übrigen Wohnungseigentümer fest, dass dem Erwerber der neuen Einheit kein eigenes Stimmrecht zustehe. Die Klägerin will jedoch feststellen lassen, dass auch der Erwerber und die zukünftigen Erwerber ihrer geteilten Wohnungseinheiten das selbstständige Stimmrecht zustehe. In den Tatsacheninstanzen war die Klage erfolglos. Mit der zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihre Anträge weiter ohne Erfolg.

Entscheidung

Der BGH entschied, dass weder dem Erwerber der neuen Wohnungseinheit Nr. 12, noch den künftigen Erwerbern der neu geschaffenen Wohnungseinheiten ein volles Stimmrecht zustehe. Ein Wohnungseigentümer kann zwar vorbehaltlich gem. § 12 WEG zustimmungsfrei seine Einheit teilen und weiterveräußern, jedoch muss der Status der übrigen Wohnungseigentümer gewahrt bleiben. Dies ist jedoch nicht der Fall, wenn durch die Teilung einer Einheit und die Weiterveräußerung dazu führen, dass den Erwerbern der neu geschaffenen Einheiten ein eigenständiges Stimmrecht zusteht. Das bestehende Stimmrecht ist wegen der Selbstständigkeit der neu geschaffenen Einheiten von deren Erwerbern nach Bruchteilen und nicht analog § 25 Abs. 2 WEG zur gesamten Hand auszuüben. Erwerber neu geschaffener Einheiten sind nicht schutzwürdig, da sie die Gelegenheit haben die Teilungserklärung einzusehen.

Praxishinweis

Die bisherige Rechtsprechung war sich nicht ganz einig. Teilweise waren sie der Ansicht, auch bei eigenmächtiger Teilung des Wohnungseigentums, erlangen die Erwerber nach § 25 Abs. 2 WEG das volle



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, da das Wohnungseigentumsgesetz keine Bruchteils-Wohnungseigentümer verschiedener Einheiten kennt. Auch der BGH bemerkte diesen Widerspruch, als er darauf hinwies, dass der Veräußerer der neu geschaffenen Wohnungseinheiten seine Käufer über das später regelwidrig nur zu einem Bruchteil bestehende Kopf-Stimmrecht aufzuklären hat. Denn sonst wurde er seine Pflichten aus dem Kaufvertrag verletzen. Fraglich ist nun, ob der Veräußerer die Verschaffung eines vollen Stimmrechts aus dem Kaufvertrag schuldet. Entgegen dem vorliegenden Sachverhalt, kann jedoch nicht das gesamte Hinterhaus Sondereigentum ohne gemeinschaftseigene Zugangsflächen zu den einzelnen Wohnungen sein, denn der unterteilende Eigentümer darf nicht eigenmächtig Gemeinschaftseigentum begründen.