

Wohnungseigentum: Stimmrecht in der Eigentümerversammlung

Frau F. aus Ismaning fragt: Ich habe kürzlich eine Eigentumswohnung erworben. Bei der letzten Eigentümerversammlung hat der Verwalter einfach nach Anzahl der Teilnehmer bei den Beschlussfassungen abgestimmt. In unserer Teilungserklärung steht aber, dass nach Miteigentumsanteilen abzustimmen ist. Kann ich verlangen, dass der Verwalter in der nächsten Versammlung nach Miteigentumsanteilen abstimmen lässt?

Antwort:

Ja können Sie! Bei sehr klaren Abstimmungsverhalten wird das Ergebnis wohl nicht tangiert werden. Häufig fallen Abstimmungen aber auch sehr knapp aus und dann kann die Anwendung des richtigen Stimmrechtsprinzips eine große Rolle spielen. Es gibt verschiedene Stimmrechtsprinzipien. Im Wohnungseigentumsgesetz ist das sog. Kopfprinzip verankert. Dies bedeutet, dass die gesetzliche Regelung davon ausgeht, dass jedem Wohnungseigentümer unabhängig von der Größe und des Wertes seines Miteigentumsanteils eine Stimme zusteht. Ein Eigentümer hat hiernach immer eine Stimme, selbst wenn er mehrere nach dem Grundbuch selbstständige Wohnungsrechte an einem Grundstück besitzt. Sind mehrere Personen gemeinsam Eigentümer einer Eigentumswohnung, zum Beispiel Eheleute, können sie ihr Stimmrecht nur gemeinschaftlich ausüben, da ihnen nur eine Stimme zusteht. Von dem gesetzlich verankerten Kopfprinzip kann durch Vereinbarung abgewichen werden und Teilungserklärungen/Gemeinschaftsordnungen sehen häufig das Objektprinzip oder das Wertprinzip vor. Durch einen Mehrheitsbeschluss kann das geltende Stimmprinzip jedoch nicht abgeändert werden. Beim Objektprinzip hängt das Stimmrecht von der Anzahl der Wohnungs- und Teileigentumseinheiten ab. Jeder Eigentümer hat dann so viele Stimmen, wie er Sondereigentumsrechte hat. Die Größe der Einheiten spielt hierbei keine Rolle. Dies kann dazu führen, dass ein Garageneigentümer die gleiche Stimmkraft hat wie der Eigentümer einer großen Wohnung. Letztlich findet sich in Teilungserklärungen häufig das Wertprinzip. Hierbei richtet sich die Stimmkraft nach der Größe der im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile. In der Praxis wird diese Möglichkeit am häufigsten gewählt. Das Wertprinzip beruht vor allem darauf, dass der Eigentümer mit dem größeren Miteigentumsanteil auch einen höheren Anteil an den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 16 Abs. 2 WEG) zu tragen hat und ihm daher eine höhere Stimmkraft zugebilligt werden soll.



Rain Melanie Sterns-Kolbeck
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

**Infos unter: Haus + Grund München
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66
www.hug-m.de, info@hug-m.de**

