

„Ruhendes“ Stimmrecht

Worauf hat der Verwalter zu **achten**?



Eingangsfall

Wohnungseigentümer W nimmt die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** in einem Rechtsstreit auf Zahlung von 30.067,52 EUR in Anspruch.

Die Wohnungseigentümer erörtern in einer Versammlung, wie von Seiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf diese Klage zu reagieren sei und wollen darüber abstimmen.

Preisfrage: Was ist das Besondere?

Eingangsfall

Verwalter V fragt sich, ob W **stimmberchtigt** ist oder ob sein Stimmrecht „ruht“.



§ 25 Absatz 2 Satz 1 WEG

Jeder Wohnungseigentümer hat eine Stimme.

Steht ein Wohnungseigentum mehreren gemeinschaftlich zu, so können sie das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.



§ 25 Absatz 5 Alt. 1 WEG

Ein Wohnungseigentümer ist nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlussfassung die Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bezüglichen **Rechtsgeschäfts** mit ihm ...betrifft.



§ 25 Absatz 5 Alt. 3 WEG

Ein Wohnungseigentümer
ist nicht stimmberechtigt,
wenn er nach § 18 WEG
rechtskräftig verurteilt ist.



§ 25 Absatz 5 Alt. 2 WEG

Ein Wohnungseigentümer ist nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlussfassung die **Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits** der **anderen** Wohnungseigentümer **gegen ihn** betrifft.



Die Lösung des BGH

Urteil v. 6.12.2013, V ZR 85/13

Ein Wohnungs-eigentümer unterliegt in entsprechender Anwendung von § 25 Abs. 5 Alt. 2 WEG einem Stimmverbot, wenn er einen Rechtsstreit gegen die Wohnungseigentümergeinschaft führt und verfahrensbezogene Maßnahmen Gegenstand der Beschlussfassung sind.



Fazit und Frage

E's Stimmrecht, das im Übrigen als Vertreterin seine Ehefrau F wahrnahm, **ruhte**.

Worauf musste Verwalter W **achten**?

1 | Grundsätzliches zum Stimmrecht

§ 21 Absatz 3 WEG

Soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt ist, können die Wohnungseigentümer eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsmäßige Verwaltung durch **Stimmenmehrheit** beschließen.



Stimmenmehrheit

Mehr „Ja-“ als
„Neinstimmen“ gegenüber
dem Beschlussantrag.

Voraussetzung: Alle mit
„Ja“ Stimmenden sind
„stimmberechtigt“



§ 25 Abs. 3 WEG

- Die Versammlung ist nur beschlussfähig, wenn die erschienenen **stimmberechtigten Wohnungseigentümer** mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile... vertreten.



Berechnung

- Nach Wortlaut des Gesetzes ist die Beschlussfähigkeit nach der **Höhe der Miteigentumsanteile sämtlicher Wohnungseigentümer** zu berechnen.
- Nach anderer Ansicht ist für die Berechnung auf die Höhe der **Miteigentumsanteile der stimmberechtigten Wohnungseigentümer** abzustellen.



Beispiel

- Sind 520/1000 Miteigentumsanteile vertreten, 120/1000 Miteigentumsanteile aber nicht stimmberechtigt, wäre die Versammlung der Eigentümer nach hM **beschlussunfähig**. Auch nach der Minderansicht gilt dies, da 440/1000 Miteigentumsanteile ($1000 - 120 : 2$) vertreten sein müssten.
- Sind 998/1000 Miteigentumsanteile vertreten, 499/1000 Miteigentumsanteile aber nicht stimmberechtigt, ist die Versammlung der Eigentümer nach hM **beschlussunfähig**. Nach der Minderansicht wäre sie **beschlussfähig**, da 250,5/1000 Miteigentumsanteile ($1000 - 499 : 2$) vertreten sein müssten.

Wohnungseigentümer

- Wer ist „Wohnungseigentümer“?



Antwort

- Grundsätzlich der, der im Grundbuch eingetragen ist.
- Besonderheiten:
 - Erwerb außerhalb des Grundbuchs
 - Miteigentum
 - gemeinsames Stimmrecht
 - „Unterteilungsfälle“
 - „Werdender“ Wohnungseigentümer



Antwort

- Vertreter
 - gewillkürte
 - gesetzliche, vor allem
 - Insolvenzverwalter
 - Zwangsverwalter



2 | Zum Ruhen

Was heißt ruhen?

- Ruhen des Stimmrechts bedeutet, dass der betreffende Wohnungseigentümer **vom Stimmrecht** und der Ausübung desselben **ausgeschlossen** ist.
- Vollständiges ruhen = für alle Gegenstände
- Teilweise ruhen = nur für konkreten Gegenstand



Wann prüfen?

Vor **jeder** Beschlussfassung!

Stimmrecht kann sich mit jedem Beschlussgegenstand **ändern!**

Stimmrecht sollte anhand der Gegenstände der Tagesordnung **vor** der Versammlung analysiert werden!



Wann prüfen?

Achtung bei
Stimmrechtsvoll-machten
des **Verwalters!**

Was gilt bei **Miteigentum?**

Was gilt bei **Gesellschaften**
als Wohnungseigentümern?



3 | Wann ruht das Stimmrecht?

Die möglichen Fälle

- Aufgrund einer Vereinbarung?
 - Nach der Gemeinschaftsordnung ruht das Stimmrecht, „wenn ein Wohnungseigentümer mit Hausgeld in Verzug ist“.
- Aufgrund eines Beschlusses?
 - Wohnungseigentümer beschließen, dass W nicht stimmberechtigt ist.



Die **möglichen** Fälle

- Aufgrund des Gesetzes?
 - § 25 Abs. 5 WEG
 - § 242 BGB
- Aufgrund der Rechtsprechung?
- Allgemeine Überlegungen?



4 | Vereinbarung und Beschluss

BGH

Urteil v. 10.12.2010, V ZR 60/10

Einem
Wohnungseigentümer, der
mit der Zahlung von
Beiträgen in Verzug ist,
kann nicht [**durch**
Vereinbarung] das
Stimmrecht entzogen
werden.



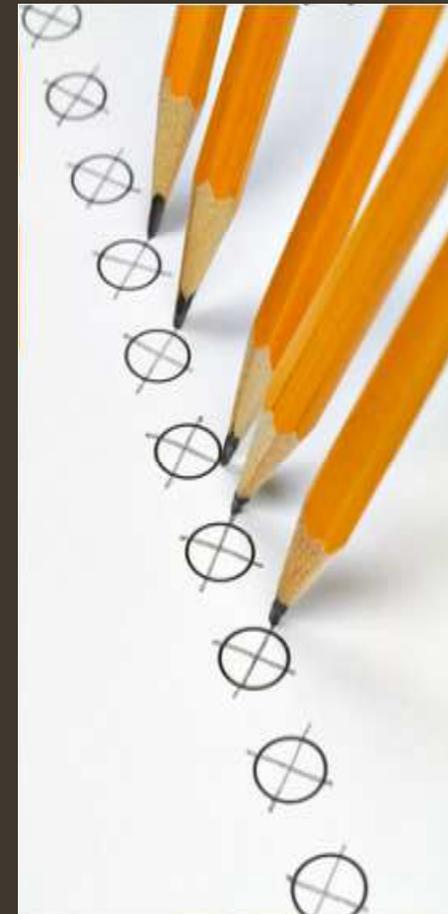
Folgerungen

- Das Ruhen des Stimmrechts wegen Zahlungsverzugs **kann nicht vereinbart** werden.
- Das Ruhen des Stimmrechts kann **nicht beschlossen** werden.
- Das ist auf alle Fälle übertragbar, oder?



Schrifttum

- Das Ruhen des Stimmrechts **kann vereinbart** werden.
 - BeckOK WEG/*Steinmeyer* WEG § 25 Rn 55
 - Bärmann/*Seuß/Rüscher* C Rn 782
 - *Gottschalg* NZM 2012, 271, 273
 - *Hügel/Elzer* WEG § 25 Rn 85
 - früher hM
- Das Ruhen des Stimmrechts kann **nicht vereinbart** werden.
 - Bärmann/*Merle* WEG § 25 Rn 190



5 | Gesetz

§ 25 Absatz 5 WEG

- Ein Wohnungseigentümer ist **nicht stimmberechtigt**, wenn
 - die Beschlussfassung die Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bezüglichen Rechtsgeschäfts mit ihm oder
 - die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits der anderen Wohnungseigentümer gegen ihn betrifft oder
 - wenn er nach § 18 WEG rechtskräftig verurteilt ist.

Vornahme Rechtsgeschäft

- Allgemeines
 - **jedes** Rechtsgeschäft vor allem:
 - Kaufvertrag (Gas, Öl)
 - Dienstvertrag (Architekt, Hausmeister, Verwaltervertrag)
 - Werkvertrag (Bauen, Schneeräumen)
- mit „ihm“?
 - Angehöriger? [-]
 - Unternehmen des Wohnungseigentümers?
 - Wohnungseigentümer hat **Mehrheit**.

Verflechtung(en)

- Juristische Person, zum Beispiel GmbH, ist Wohnungseigentümer. Vertrag soll mit ihrem **Geschäftsführer** geschlossen werden.
 - Ist die GmbH vom Stimmrecht ausgeschlossen?
Wie ist zu unterscheiden?
- Vertrag soll mit einer KG geschlossen werden.
 - Der Wohnungseigentümer ist Kommanditist.

Merle, in: Bärmann, WEG, 12. Auflage
2013, § 25 Rn. 167

- Die Kriterien können vom Vorsitzenden der Versammlung **unproblematisch** festgestellt werden. Zwar entzieht sich die Beteiligung eines Wohnungseigentümers an einer juristischen Person oder Personengesellschaft regelmäßig dem Kenntnisbereich des Vorsitzenden.
- Diese Schwierigkeiten lassen sich aber dann ausräumen, wenn es dem **betreffenden Wohnungseigentümer obliegt**, seine Beteiligung an der Drittgesellschaft nachzuweisen.
- Erbringt dieser keinen entsprechenden Nachweis, so muss es dem Vorsitzenden möglich sein, den Wohnungseigentümer, ähnlich wie einen Vertreter, der seine Vertretungsmacht nicht nachweisen kann, von der Beschlussfassung auszuschließen.

Vornahme Rechtsgeschäft

- im Schwerpunkt **mitgliedschaftliche** Rechte und Interessen
 - Bestellung
- einheitliche Beschlussfassung
 - Bestellung + Vertrag
- Entlastung

Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits

- Es muss sich um einen Rechtsstreit zwischen den Wohnungseigentümern oder um einen Rechtsstreit zwischen einem Wohnungseigentümer und dem Verband Wohnungseigentümergeinschaft handeln.
- Der Begriff „Rechtsstreit“ ist **weit** auszulegen. Ihm unterfallen sämtliche streitigen Zivilverfahren sowie die WEG-Verfahren ihrem vollen Umfang nach von der Einleitung, über den Inhalt bis hin zur Beendigung – also auch ein (Prozess-)Vergleich oder eine Klagerücknahme.

Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits

- Der betroffene Wohnungseigentümer muss im beabsichtigten Rechtsstreit Beklagter, Antragsgegner **oder** – entgegen des Wortlauts, aber nach Sinn und Zweck, der Entstehung und der Systematik – Schuldner bzw. Kläger, Antragsteller oder Gläubiger sein – wobei es nicht darauf ankommt, ob er „als Wohnungseigentümer“ oder in einer **anderen** Funktion, etwa als Beirat oder Verwalter, in Anspruch genommen werden soll.
- Umfasst werden Vorbereitungsmaßnahmen wie Beschlüsse zu Fristsetzungen, Mahnungen, die Einholung eines Gutachtens, die Erhebung einer Sonderumlage, das Mahnverfahren, der einstweilige Rechtsschutz (§§ 916 ff., 935 ff. ZPO), ein Schiedsgerichtsverfahren oder die Einschaltung eines Anwalts.
- Maßnahme zur Vorbereitung der Zwangsvollstreckung.

Verurteilung nach § 18 WEG

- Die Besonderheit ist, dass der betroffene Wohnungseigentümer bei allen Beschlussfassungen nicht mitstimmen darf, einerlei welchen Inhalts und welchen Gegenstands.
- Maßgeblich ist die formelle Rechtskraft.



Verurteilung nach § 18 WEG

- Im Falle des § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG kann ein Wohnungseigentümer bis zur Erteilung des Zuschlags die Wirkungen des Urteils dadurch **abwenden**, dass er die Verpflichtungen, wegen deren Nichterfüllung er verurteilt ist, einschließlich der Verpflichtung zum Ersatz der durch den Rechtsstreit und das Versteigerungsverfahren entstandenen Kosten sowie die fälligen weiteren Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung erfüllt. Das Stimmrecht „lebt dann wieder auf“.

6 | Rechtsprechung

Stimmrechtsmissbrauch

- Herrschende Meinung, zum Beispiel
- **LG Mainz, Beschluss v. 15. 8. 2011 – 306 T 129/08**
- Stimmen, die unter **Missbrauch des Stimmrechts** abgegebenen werden, sind **unwirksam** und bleiben bei der Feststellung des Beschlussergebnisses unberücksichtigt.
 - Ermessensreduzierung auf Null
 - Majorisierung

Vor allem: Majorisierung!

- Für die Annahme einer Majorisierung bedarf es auf Seiten des Majorisierenden zum einen einer **Mehrheit der Stimmen**.
- Zum Stimmenübergewicht müssen **weitere Umstände** hinzutreten, die sich als Verstoß gegen die Pflicht zur Rücksichtnahme auf die Interessen der Gemeinschaft und damit gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung darstellen.
- Zur Ermittlung dieser Umstände ist die Lage sorgfältig zu ermitteln und sind alle Prüfsteine umfassend miteinander abzuwägen. Eine **Regel**, wann eine Majorisierung vorliegt, ist weder allgemein noch **begrifflich darstellbar**.

Majorisierungs-Fälle, unter anderem:

- wenn sich der Mehrheitseigentümer **unangemessene** Vorteile verschafft.
- Wenn ein **persönlich ungeeigneter oder fachlich unfähiger** Verwalter gewählt wird.



Was muss der Verwalter beachten?

- Der Verwalter darf die Stimme desjenigen, der sein Stimmrecht missbraucht – das kann auch ein einzelner Wohnungseigentümer sein – **nicht mitzählen!**



7 | Sonderfall

Verband als Wohnungseigentümer

- Ist der Verband Wohnungseigentümerge meinschaft Wohnungseigentümer
- ... ruht sein Stimmrecht nach zurzeit herrschender Meinung



8 | Ruhen des Stimmrechts und **Vertretung**

Keine Umgehung

- Ist ein Wohnungseigentümer vom Stimmrecht ausgeschlossen, kann er auch **keinen** Vertreter bestellen, und damit den Ausschluss umgehen.
- Ist der Vertreter, wäre er Wohnungseigentümer, vom Stimmrecht ausgeschlossen, kann er nicht Vertreter sein.
 - Untervollmacht?

Problemfälle

- Juristische Person, zum Beispiel GmbH, ist Wohnungseigentümer. Vertrag soll mit ihrem Geschäftsführer geschlossen werden. Ist die GmbH vom Stimmrecht ausgeschlossen?

9 | Was muss der **Verwalter** beachten?

Überblick

- **Prüfung** des Stimmrechts bzw. seines Ruhens vor jeder Beschlussfassung!
- **Kenntnis** der „Ruhensfälle“

