



STIMMRECHT IN DER WOHNUNGSEIGENTÜMERVERSAMMLUNG BEI BRUCHTEILSEIGENTUM

17.08.2004 Fachinformation

Die Formulierung in einer Teilungserklärung, wonach jeder Miteigentümer in der Wohnungseigentümerversammlung eine Stimme hat, ist so auszulegen, dass mehrere Eigentümer einer Wohneinheit nur eine Stimme haben und die Regelung nicht zur Vermehrung der Stimmrechte führt. Das LG Bremen hat mit Beschluss vom 9. Februar 2004 – 2 T 560/03 – in ZMR 2004, Seite 535 f. entschieden, dass, sofern die Teilungserklärung regelt, dass in der Wohnungseigentümerversammlung jeder Miteigentümer eine Stimme hat, diese Regelung bei Bruchteilseigentum mehrerer Personen in einem Wohnungseigentum nicht zu einer Vermehrung der Stimmrechte führt. Im zu entscheidenden Fall waren die Antragsteller gemeinsam Eigentümer einer Wohnung und hatten gegen einen Beschluss gestimmt. Der Verwalter wertete die ablehnenden Stimmen lediglich als eine Stimme für diese Wohneinheit. Das LG hat entschieden, dass der Verwalter die abgegebenen Stimmen richtig ausgezählt hat. Den Antragstellern als Eigentümer der Wohnung Nr. 4 steht nach Auffassung des Gerichtes nur eine Stimme zu. Die Teilungserklärung war in dieser Hinsicht jedoch auslegungsfähig, da dort geregelt war, dass in der Wohnungseigentümerversammlung jeder Miteigentümer eine Stimme hat. Daraus ist nach Auffassung des Gerichtes nicht zweifelsfrei ersichtlich, ob Wohnungseigentümer in diesem Sinne auch Bruchteilseigentümer (§ 1008 BGB) sind. Dies sei vor allem deshalb zu verneinen, weil eine solche Auslegung nicht dem Sinn und Zweck der Stimmrechtsvorschrift gerecht würde. Bei der Einbeziehung des Stimmrechts auch von Bruchteilseigentümern bestünde die Gefahr einer völlig disproportionalen Stimmengewichtung, die zudem von den Miteigentümern willkürlich durch Veräußerung an weitere Bruchteilseigentümer herbeigeführt werden könne. Es sei nicht sachgerecht, dass gemeinsame Eigentümer eines Wohnungseigentums mehr Stimmen auf sich vereinen könnten als ein Wohnungseigentümer, der Alleineigentümer von drei Wohnungseigentumen sei und ebenfalls nur eine einzige Stimme habe. Eine derart ungewöhnliche Konstellation und Konsequenz könne der Teilungserklärung nicht entnommen werden. Das Urteil liegt im Internet über .pdf-Format vor. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. Beschluss des LG Bremen vom 09.02.2004

Downloads

6532_15-04%20stimmr

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/stimmrecht-der-wohnungseigentuemerversammlung-bei-bruchteilseigentum>