

# Das Verwalter-Telegramm

**Ausgabe Mai 2022**

## **Eigentümer als Verwalter: Wann hat er kein Stimmrecht? LG Hamburg, Urteil vom 02.02.2022, Az. 318 S 31/21**

1. 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 gegen ihn betrifft oder wenn er nach § 18 rechtskräftig verurteilt ist (§ 25 Abs. 5 WEG a.F.)
2. Zur Unterscheidung zwischen den Rechtsgeschäften, die § 25 Abs. 5 WEG a.F. unterfallen, von solchen, in denen es keine Rechtfertigung für einen Ausschluss des Stimmrechts gibt, ist danach zu differenzieren, ob der Schwerpunkt der Angelegenheit in der Verfolgung privater Sonderinteressen oder in der Wahrnehmung mitgliedschaftlicher Interessen liegt.
3. Allein eine wirtschaftliche Verbundenheit zwischen der Mehrheitseigentümerin und der Verwaltung über die Muttergesellschaft führt vorliegend zu keinem Stimmrechtsausschluss.
4. Ist der Inhalt des Beschlusses die sofortige Abberufung der Verwaltung und die außerordentliche Kündigung des Verwaltervertrags aus wichtigem Grund, kann die Verwaltung die Mehrheitseigentümerin wirksam vertreten, wenn die Mehrheitseigentümerin ihre Vollmacht im Außenverhältnis für die Verwaltung weisungsgebunden beschränkt hat.

5. Eine Ausnahme von dem Stimmrecht des zum Verwalter bestellten Wohnungseigentümers ist allerdings dann zu machen, wenn ein wichtiger Grund für seine Abberufung aus dem Verwalteramt und für eine (außerordentliche) Kündigung des Verwaltervertrages vorliegt.
6. Auch wenn ein wichtiger Grund für die Abberufung des Verwalters vorliegt, kann ein einzelner Wohnungseigentümer nicht zwingend die Abberufung des Verwalters nach § 21 Abs. 4 WEG a.F. verlangen. Vielmehr steht den Wohnungseigentümern für ihre Entscheidung ein Beurteilungsspielraum zu. Deshalb lässt sich ein Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Abberufung des Verwalters erst dann bejahen, wenn allein dessen Abberufung ordnungsmäßiger Verwaltung entspräche.

### **Sachverhalt:**

In der Versammlung einer Hamburger Wohnungseigentümergeinschaft wird der Antrag, den Verwalter abuberufen und den Verwaltervertrag außerordentlich zu kündigen mit Stimmenmehrheit abgelehnt. Die klagende Wohnungseigentümerin beantragt beim Amtsgericht Hamburg-Blankenese, den Beschluss für ungültig zu erklären mit der Begründung, dass die 37 Stimmen der durch die Verwaltung vertretenen Mehrheitseigentümerin nicht hätten berücksichtigt werden dürfen. Die Verwaltung sei nicht berechtigt gewesen, die Mehrheitseigentümerin bei der Stimmabgabe zu vertreten, weil sie, wenn sie Wohnungseigentümerin gewesen wäre, einem Stimmverbot unterlegen hätte. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht Hamburg die Klage abgewiesen.

### **Entscheidung:**

Das Landgericht führt aus, dass

- a) weder ein Stimmverbot der Mehrheitseigentümerin gegeben war bzw.
- b) es kein Stimmverbot der Verwaltung als Vertreterin gab.

#### **zu a)**

Das Stimmverbot des § 25 Abs. 5 WEG a.F. soll als Ausnahmenvorschrift nur bestimmte Fälle der Interessenkollision erfassen. Die Mehrheitseigentümerin und die Verwalterin sind vorliegend zwei juristisch eigenständige Gesellschaften, die über den gleichen Mutterkonzern miteinander verbunden sind und in deren Konzernabschluss einzubeziehen sind.

Diese Verbindung über den Mutterkonzern stellt aber kein privates Sonderinteresse der Mehrheitseigentümerin von besonderem Gewicht dar, dass nicht mehr durch das legitime Mitwirkungsinteresse der Beschlussbildung der Eigentümergemeinschaft gedeckt ist. Allein eine wirtschaftliche Verbundenheit zwischen der Mehrheitseigentümerin und der Verwaltung über die Muttergesellschaft birgt noch nicht die Gefahr, dass die Mehrheitseigentümerin ihr Stimmrecht zum wirtschaftlichen Nachteil der Eigentümergemeinschaft ausübt. Sofern die Mehrheitseigentümerin bei der Abstimmung auch die Konzerninteressen der gemeinsamen Muttergesellschaft berücksichtigt, können diese neben ihren mitgliedschaftlichen Interessen bestehen. Dafür, dass diese Interessen im konkreten Fall über das mitgliedschaftliche Interesse überwogen haben, gab es keine Anhaltspunkte.

**zu b)**

Die Verwaltung konnte die Mehrheitseigentümerin wirksam vertreten, weil die Mehrheitseigentümerin ihre Vollmacht weisungsgebunden beschränkt hat. Wird, wie vorliegend, die Vollmacht im Außenverhältnis in der Weise beschränkt, dass der Bevollmächtigte nur mit „Ja“ oder „Nein“ stimmen kann, kommt ein evtl. Interessenkonflikt nicht zum Tragen.

**Hinweis:**

§ 25 Abs. 5 WEG a.F. entspricht § 25 Abs. 4 WEG n.F.

## **Aktuelle Entscheidungen im Wohnungseigentumsrecht**

**Ein Beschluss, der im Widerspruch zu bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Duldung des regelmäßigen Haltens von Lieferfahrzeugen in der auf dem Grundstück der Wohnungseigentümer befindlichen Feuerwehrezufahrt zusagt, ist nichtig.**

BGH, Urteil vom 28.01.2022; V ZR 106/21 [Link zum Urteil](#)

1. Wohnungseigentümer beschließen, es zu dulden, dass ein Fahrzeug, das den Laden eines Mieters beliefert, jeden Tag auf einer Fläche, die im gemeinschaftlichen Eigentum steht, kurzzeitig parken darf, obwohl dadurch der Zugang zum Sondereigentum erschwert wird. Fraglich ist allein, ob der Beschluss wegen Verstoßes gegen das öffentliche Recht (Schutz der Feuerwehrezufahrt) nichtig ist.
2. Der BGH bejaht die Nichtigkeit, weil die verletzte Norm gerade dem Schutz der Wohnungseigentümer dient. Zum einen dient die Norm der Gefahrenabwehr und dem Brandschutz und schützt damit sowohl die Wohnungseigentümer als auch Dritte. Zum anderen könnte der Versicherungsschutz im Brandfall gefährdet sein.

### **Eigentümergeinschaft ist kein Kaufmann**

OLG Celle, Beschluss vom 22.12.2021; 18 AR 27/21 [Link zum Urteil](#)

1. Dass die Wohnungseigentümergeinschaft teilrechtsfähig ist, steht außer Frage, lässt jedoch ihre Einordnung als Kaufmann unberührt. Wer im Sinne des § 38 Abs. 1 ZPO Kaufmann ist, bestimmt das Handelsrecht.
2. Demnach ist eine Wohnungseigentümergeinschaft nicht zwangsläufig als Kaufmann gem. § 38 Abs. 1 ZPO einzuordnen.

Wenn Sie das Verwalter-Telegramm nicht möchten, senden Sie uns bitte eine kurze E-Mail an [newsletter@breiholdt-voscherau.de](mailto:newsletter@breiholdt-voscherau.de) mit dem Stichwort: Abbestellung Verwaltertelegramm.

Bei Interesse an unserem monatlichen kostenlosen Newsletter, klicken Sie gerne hier [Newsletter-Anmeldung](#).

Unser Impressum finden Sie unter: [www.breiholdt-voscherau.de](http://www.breiholdt-voscherau.de)