

# Das Verwalter-Telegramm

**Ausgabe Juni 2021**

## **Stimmrechtsvermehrung in Wohnungseigentümergeinschaften**

**In den Wohnungseigentümersammlung hat jeder Wohnungseigentümer nach dem sogenannten Kopfstimmrecht grundsätzlich eine Stimme. Ist ein Wohnungseigentümer an mehreren Wohnungen mit unterschiedlichen Beteiligungsverhältnissen beteiligt, kann ein mehrfaches Stimmrecht entstehen.**

Der Gesetzgeber sieht für Wohnungseigentümersammlungen grundsätzlich das so genannte **Kopfstimmrecht** vor, so dass jeder Wohnungseigentümer eine Stimme ausüben kann, unabhängig davon, wie viele Wohnungseigentumseinheiten durch einen Wohnungseigentümer erworben wurden. Von diesem gesetzlichen Grundsatz kann durch Bestimmungen in der Teilungserklärung abgewichen werden, verbleibt es hingegen bei dem gesetzlichen Leitbild, kann ein Wohnungseigentümer gleichwohl Inhaber mehr als einer Stimme in einer Wohnungseigentümersammlung sein. Es kommt zu einer so genannten **faktischen Stimmrechtsvermehrung**, wenn ein Wohnungseigentümer nicht lediglich das Alleineigentum an einer Wohnung hält, sondern eine Miteigentümergeinschaft an einem Wohnungseigentumsrecht begründet. Hält ein Wohnungseigentümer das

Alleineigentum z.B. an zwei Wohnungen, hat er nach dem Kopfstimmrecht grundsätzlich eine Stimme; wird indes ein Miteigentumsanteil an einer Wohnung auf einen Dritten übertragen, entsteht eine Bruchteilseigentümergeinschaft an dem betreffenden Wohnungseigentum und diese Bruchteilseigentümergeinschaft erwirbt wiederum ein eigenes Stimmrecht und zwar auch dann, wenn der vorherige Alleineigentümer die Bruchteilseigentümergeinschaft aufgrund eines ganz überwiegenden Miteigentumsanteils dominiert.

Bei einer etwaigen Patt-Situation in einer Wohnungseigentümergeinschaft kann ein Wohnungseigentümer mit mehr als einer Wohnungseigentumseinheit mithin durch Veräußerung eines Bruchteils an den Wohnungseigentumseinheiten an Dritte eine Stimmrechtsvermehrung herbeiführen und damit ggf. die Patt-Situation auflösen. In rechtlicher Hinsicht ist dies nicht zu bestanden, da die Erwerber auch eines geringen Teils eines Miteigentums an einer Wohnung vollwertige Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft werden und daher auch die Gelegenheit erhalten müssen, die Mitgliedschaftsrechte in einer Wohnungseigentümersammlung auszuüben. Die übrigen Miteigentümer müssen mithin mit den etwaigen Folgen einer Stimmrechtsvermehrung grundsätzlich leben.

Die entsprechenden Grundsätze bekräftigte der für das Wohnungseigentumsrecht zuständige

*V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes mit Urteil vom 20.11.2020 zu dem Geschäftszeichen V ZR 64/20. [Link zum Urteil](#)*

### **Aktualisierungshinweis!**

In dem Verwaltertelegramm Ausgabe April 2021 wurde erörtert, dass nach dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes ab dem 01.12.2020 die Wohnungseigentümergeinschaft und nicht mehr einzelne Wohnungseigentümer berechtigt sind, die Beseitigung baulicher Veränderungen geltend zu machen. Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat indes nunmehr mit Urteil vom 07.05.2021,

Geschäftszeichen V ZR 299/19 für Altfälle entschieden, dass ein einzelner Wohnungseigentümer, der einen Rückbau fordert auch weiterhin berechtigt ist, den Rechtsstreit fortzuführen, so lange nicht die Wohnungseigentümergeinschaft die Angelegenheit an sich zieht. Für Altfälle bleibt es mithin bei der bisherigen Rechtslage.

Das Verwalter-Telegramm erhalten Sie zukünftig einmal im Monat zusätzlich neben dem Newsletter. Wenn Sie dies nicht möchten, senden Sie uns bitte eine kurze E-Mail an [newsletter@breiholdt-voscherau.de](mailto:newsletter@breiholdt-voscherau.de) bzw. [verwaltertelegramm@breiholdt-legal.de](mailto:verwaltertelegramm@breiholdt-legal.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)