

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 1s21731_08
letzte Aktualisierung: 26.1.2010

LG München I, 19.10.2009 - 1 S 21731/08

WEG § 25 Abs. 2 S. 2

Kopfstimmrecht nach Aufteilung eines Miteigentumsanteils in der Wohnungseigentümergemeinschaft

Teilt ein Miteigentümer in einer WEG, in der das Kopfstimmrecht gilt, seinen Miteigentumsanteil ohne die Zustimmung der übrigen Miteigentümer auf und veräußert den neu hinzugewonnenen Anteil an einen Dritten, führt das nicht zu einer Stimmrechtsmehrung, obwohl die WEG nun aus einem Miteigentümer mehr besteht.

LG MÜNCHEN I

Az. 1 S 21731/08

Im Namen des Volkes

Verkündet am 19.10.2009

AG Pfaffenhofen a. d. Ilm 1 C 83/08 WEG

..., Der/die Urkundsbeamte/-in

Leitsatz:

Teilt ein Miteigentümer in einer WEG, in der das Kopfstimmrecht gilt, seinen Miteigentumsanteil ohne die Zustimmung der übrigen Miteigentümer auf und veräußert den neu hinzugewonnenen Anteil an einen Dritten, führt das nicht zu einer Stimmrechtsmehrung, obwohl die WEG nun aus einem Miteigentümer mehr besteht.

Sachverhalt:

Die WEG bestand ursprünglich aus zwei Miteigentumsanteilen (Erdgeschoss und Ober-/Dachgeschoss). Die Kläger erwarben im Jahr 1990 den Miteigentumsanteil „Erdgeschoss“. Im gleichen Jahr teilte der damalige Eigentümer des Ober-/Dachgeschosses seinen Anteil in einen Anteil „Obergeschoss“ und einen Anteil „Dachgeschoss“ auf und veräußerte den Anteil „Dachgeschoss“ an einen Dritten. Der Anteil „Dachgeschoss“ gehört nunmehr dem Beklagten zu 1), der Anteil „Obergeschoss“ dem Beklagten zu 2). Die Kläger haben einen Beschluss angefochten, den die beiden Beklagten gegen die Stimme der Kläger gefasst haben. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Aufgrund der Säumnis der Beklagten in der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht erging Versäumnisurteil gegen die Beklagten. Hiergegen legten die Beklagten form- und fristgerecht Einspruch ein.

In der Wohnungseigentumssache

(...)

wegen Beschlussanfechtung

erlässt das Landgericht München I, 1. Zivilkammer, durch Vizepräsident des Landgerichts Spielbauer, Richterin am Landgericht Gößmann und Richter am Landgericht Dr. Tetenberg aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 19.10.2009 auf die Berufung der Kläger gegen das Endurteil des Amtsgerichts Pfaffenhofen a.d. Ilm vom 13.11.2008 folgendes

Endurteil:

I.

Das Versäumnisurteil vom 07.09.2009 bleibt aufrechterhalten.

II.

Die Beklagten tragen samtverbindlich auch die weiteren Kosten des Rechtsstreits.

III.

Die Revision wird nicht zugelassen.

IV.

Der Streitwert wird auf 3.000 € festgesetzt.

Gründe:

I.

Von einer Darstellung des Sachverhalts wird gemäß §§ 540 II, 313a I 1 ZPO abgesehen, da ein Rechtsmittel gegen das vorliegende Urteil unzweifelhaft nicht in Betracht kommt: Die Revision wurde nicht zugelassen; eine Nichtzulassungsbeschwerde ist nach § 62 Abs. 2 WEG n. F. ausgeschlossen, da es sich vorliegend um eine Streitigkeit nach § 43 Nr. 4 WEG handelt (Spielbauer/Then, WEG, § 62 Rz. 6).

II.

Aufgrund des zulässigen Einspruchs der Beklagten gegen das Versäumnisurteil vom 07.09.2009 war der Prozess fortzuführen. Das Versäumnisurteil war jedoch aufrechtzuerhalten, weil die zulässige Berufung der Kläger begründet ist. Der von den Klägern angefochtene Beschluss der Eigentümerversammlung vom 27.12.2007, TOP 1, war für ungültig zu erklären.

Die Beklagten hatten für den Beschluss gestimmt, die Kläger dagegen. Damit ist die erforderliche Mehrheit nicht zustande gekommen. Denn die Stimme der Kläger ist genauso gewichtig wie die Stimmen der beiden Beklagten.

1. Laut der Teilungserklärung vom 01.07.1981 bestand die WEG ursprünglich nur aus zwei Miteigentumsanteilen (Erdgeschoss und Ober-/Dachgeschoss), wobei gemäß § 6 der Gemeinschaftsordnung das Kopfprinzip galt. Es handelte sich also um eine Zweiergemeinschaft, in der jeder der beiden Miteigentümer eine Stimme hatte. Mehr als zwei (gleichgewichtige) Stimmen waren bei dieser, durch die Teilungserklärung vorgegebenen Sachlage nicht möglich: Sollte einer der Miteigentumsanteile von mehreren Personen gehalten werden, würde das wegen § 25 II 2 WEG nicht zu einer Stimmenmehrung führen.

2. Diese Ausgangslage hat sich durch den Umstand, dass der Miteigentumsanteil für das Ober-/Dachgeschoss von dem damaligen Miteigentümer im Jahr 1990 in einen Miteigentumsanteil Obergeschoss und einen Miteigentumsanteil Dachgeschoss aufgeteilt wurde und der Dachgeschossanteil an einen Dritten veräußert wurde, nicht geändert.

a) Teilt ein Miteigentümer seinen Miteigentumsanteil ohne die Zustimmung der übrigen Miteigentümer auf und veräußert den neu gewonnenen Anteil, führt das grundsätzlich nicht zu einer Stimmrechtsmehrung, obwohl die WEG nun aus einem Miteigentümer mehr besteht (BGH NJW 1979, 870, 871; OLG Stuttgart NZM 2005, 312; Spielbauer/Then, WEG, § 25 Rz. 8 a. E.; Jennißen/Elzer, § 25 Rz. 40, 42; Palandt/Bassenge, 68. Aufl., § 25 WEG Rz. 6). Die Gegenansicht (OLG Düsseldorf NZM 2004, 234; KG NZM 2000, 671; Bärman/Merle, WEG, 10. Aufl., § 25 Rz. 39; Kümmel, in: Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG; 8. Aufl., § 25 Rz. 11; Riecke, in: Riecke/Schmid, WEG, 2. Aufl., § 25 Rz. 59; Staudinger/Bub, § 25 WEG Rz. 156) überzeugt nicht.

(1) Eine Stimmrechtsmehrung hätte zur Folge, dass die einseitige Aufteilung und Veräußerung eines Miteigentumsanteils durch den betreffenden Miteigentümer die übrigen Miteigentümer in ihrer Stimmkraft beschränken würde, obwohl sie der Aufteilung nicht zugestimmt haben. Einen solch wesentlichen Eingriff in das Miteigentumsrecht und den Status der übrigen Eigentümer kann ein einzelner Eigentümer jedoch nicht ohne deren Zustimmung vornehmen (BGH NJW 1979, 870, 871; Jennißen/Elzer, WEG, § 25 Rz. 40 unter Hinweis auf Art. 14 GG).

(2) Das Argument der Gegenmeinung, dass hier letztlich nichts anderes gelten könne, als in dem Fall, in dem ein Eigentümer zunächst mehrere Miteigentumsanteile hält, die er später an jeweils verschiedene Erwerber veräußert (KG NZM 2000, 671, 672; Bärmann/Merle, WEG, 10. Aufl., § 25 Rz. 39; Riecke, in: Riecke/Schmid, WEG, 2. Aufl., § 25 Rz. 59; Staudinger/Bub, § 25 WEG Rz. 156), ist nicht zwingend.

Zwar entspricht es allgemeiner Ansicht, dass in letzterem Fall jeder der Erwerber ein eigenes Kopfstimmrecht erwirbt, so dass im Ergebnis eine Stimmrechtsmehrung eintritt (OLG München NZM 2007, 45; OLG Stuttgart NJW-RR 1994, 525, 526; Spielbauer/Then, WEG, § 25 Rz. 8; Palandt/Bassenge, 68. Aufl., § 25 WEG Rz. 6).

Jedoch ist der Fall nicht mit der hier gegebenen Konstellation vergleichbar, in der ein Miteigentumsanteil erst später aufgeteilt und so nachträglich ein neuer Anteil geschaffen wird. Aus der Teilungserklärung ergibt sich nämlich, wie viele Miteigentumsanteile eine Anlage insgesamt hat. Die Miteigentümer können dem jederzeit zuverlässig entnehmen, wie viele Stimmen nach Köpfen es in der Anlage maximal geben kann, wenn ein Miteigentümer, der aktuell über mehrere Einheiten verfügt, diese später an verschiedene Erwerber veräußert. Die dadurch maximal mögliche Zahl von Stimmen ist in diesem Fall also direkt in der Teilungserklärung angelegt, sie ist mitvereinbart. Demgegenüber kann eine spätere Aufteilung eines Miteigentumsanteils der Teilungserklärung nicht entnommen werden. Eine darauf beruhende Erhöhung der Stimmrechtszahl ist daher aus der Teilungserklärung nicht ersichtlich. In sie haben die Miteigentümer durch den Beitritt zur Teilungserklärung also nicht eingewilligt. Deshalb brauchen sie - anders als in dem Fall, in dem ein Miteigentümer mehrere von Anfang an existierende Miteigentumsanteile an mehrere Erwerber veräußert - die Beschneidung ihrer Stimmrechte ohne ihre gesonderte Zustimmung nicht hinzunehmen.

(3) Gegen eine Stimmrechtsmehrung spricht auch der Rechtsgedanke des § 25 II 2 WEG. Demnach gibt es auch bei Geltung des Kopfprinzips maximal so viele Stimmrechte wie Miteigentumsanteile. Zweck der Norm ist die Vermeidung einer disproportionalen Stimmengewichtung (Riecke, in: Riecke/Schmid, WEG, 2. Aufl., § 25 Rz. 18): Ein Eigentümer soll die Stimmkraft der übrigen Eigentümer nicht dadurch nach Belieben beschneiden dürfen, dass er seinen Anteil auf mehrere Personen verteilt und so mehrere Köpfe in die WEG einbringt. Diese gesetzliche Vorgabe darf nicht dadurch umgangen werden, dass der Eigentümer stattdessen seinen Anteil bis zur Grenze der Aufteilbarkeit aufspaltet und an andere veräußert und auf diese Weise die Anzahl der Köpfe in der WEG erhöht. Eine solche Umgehung würde aber drohen, wenn in diesem Fall eine Stimmenmehrung einträte: Ein Eigentümer etwa, der mit seiner Ehefrau einen Anteil (z. B. bestehend aus einer Wohnung und einer Garage) hält, könnte die Regelung des § 25 II 2 WEG, wonach beide nur eine Stimme haben, dadurch unterlaufen, dass er seinen Anteil nochmals aufteilt (etwa in einen Anteil Wohnung und einen Anteil Garage) und den neuen Anteil auf seine Frau überträgt.

(4) Zu befürchten wäre bei der Annahme einer Stimmrechtsmehrung überdies ein gewisser Wettlauf der Miteigentümer: In einer in mehrere „Lager“ zerfallenen WEG, wie sie nicht selten vorkommt, könnte durch möglichst viele Aufteilungen versucht werden, seinem „Lager“ die Stimmenmehrheit zu verschaffen. Das hätte mit einer ausgewogenen proportionalen Stimmengewichtung, wie sie § 25 II 2 WEG bezweckt, nichts mehr gemein.

(5) Das Ergebnis, dass eine Stimmenmehrung nicht allein durch Aufteilung und Veräußerung eines Miteigentumsanteils eintritt, ist schließlich allein interessengerecht.

Die übrigen Miteigentümer sind schutzwürdig. Sie haben keinen Einfluss auf die Aufteilung und Veräußerung des Anteils des betreffenden Miteigentümers. Die negativen Konsequenzen, die eine gleichwohl damit verbundene Stimmrechtsmehrung für sie hätte, werden hier besonders

deutlich: Die Kläger würden ihr 50%-Stimmrecht verlieren und nur noch ein 1/3-Stimmrecht haben. Die durchaus wichtige Möglichkeit, Mehrheitsbeschlüsse verhindern zu können, würde ihnen allein durch einen Akt des Bewohners der Obergeschosswohnung, auf den sie keinen Einfluss haben, genommen.

Die Erwerber des durch die Aufteilung neu entstandenen Anteils sind demgegenüber nicht schutzwürdig. Sie können vor dem Erwerb Einblick in die Teilungserklärung nehmen. Da die Teilungserklärung den Miteigentumsanteil, den sie erwerben wollen, nicht als gesonderten Anteil ausweist, dürfen sie auch nicht darauf vertrauen, ein dementsprechendes Stimmrecht auf Kosten der übrigen Eigentümer zu erlangen. Es ist schließlich auch nicht so, dass sie überhaupt kein Stimmrecht erhielten. Sie erhalten einen Teil des Stimmrechts des aufteilenden Miteigentümers, wobei dahinstehen kann, ob sie dieses Stimmrecht dann entsprechend § 25 II 2 WEG nur gemeinsam mit dem aufteilenden Eigentümer ausüben dürfen, oder ob die Stimme des aufteilenden Eigentümers nach Bruchteilen aufzuteilen ist (BGH NJW 1979, 870, 871).

b) Die Aufteilung und Veräußerung eines Miteigentumsanteils hätte demnach nur dann eine Stimmrechtsmehrung zur Folge, wenn sie allseitig vereinbart worden wäre; dazu bedürfte es allerdings der Zustimmung aller Eigentümer, insbesondere also auch der Kläger. Daran fehlt es hier. Eine solche Zustimmung liegt insbesondere nicht darin, dass die Parteien nach dem nicht näher spezifizierten, von den Klägern bestrittenen Vortrag der Beklagten jahrelang davon ausgingen, dass es drei gleichgewichtige Stimmen gäbe. Die jahrelange Praxis alleine stellt noch keine Vereinbarung und auch noch keine Zustimmung der Kläger in die Stimmrechtsmehrung dar, zumal die Kläger hier offenbar erst im Jahr 2007 bemerkten, dass dies nicht der Rechtslage entsprach.

c) Entgegen der Ansicht der Beklagten ist hier eine Stimmrechtsmehrung auch nicht wegen eines fehlenden Vertrauensschutzes der Kläger anzunehmen, weil die Kläger bei Erwerb des Anteils wussten bzw. hätten wissen müssen, dass der obere Anteil aufgeteilt und veräußert werden würde. Denn eine Stimmrechtserhöhung aufgrund einer einseitigen Aufteilung und Veräußerung eines Miteigentumsanteils hat nicht deswegen zu unterbleiben, weil und sofern die übrigen Miteigentümer von der Aufteilung nichts wussten; sie hat vielmehr zu unterbleiben, weil die übrigen Eigentümer ohne ihre (positive) Zustimmung durch die einseitige Aufteilung eines Miteigentumsanteils nicht in ihren Miteigentumsrechten beschnitten werden dürfen.

III.

1. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 I ZPO.

2. Die Revision war gemäß § 543 I Nr. 1, II ZPO nicht zuzulassen, da die vorliegende Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erforderlich ist.

Die entscheidende Rechtsfrage, ob die einseitige Aufteilung und Veräußerung eines Miteigentumsanteils bei Geltung des Kopfstimmrechts zu einer Stimmrechtsmehrung führt, wurde nämlich bereits vom BGH durch Beschluss vom 24.11.1978 (NJW 1979, 870) entschieden. In der Entscheidung des BGH ging es zunächst um die Frage, ob eine solche Aufteilung und Veräußerung ohne die Zustimmung der übrigen Eigentümer möglich ist. Der BGH hat die Frage bejaht, allerdings explizit nur unter der Prämisse, dass die Aufteilung und Veräußerung keine wesentlichen Nachteile für die übrigen Miteigentümer, insbesondere keine Stimmrechtsmehrung mit sich bringt. Damit ist die Aussage des BGH, dass es in diesem Fall keine solche Stimmrechtsmehrung gibt, eine tragende Erwägung der Entscheidung. Die Kammer hat sich der Ansicht des BGH angeschlossen.

3. Eine Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit war nicht veranlasst, da ein Rechtsmittel gegen das Urteil nicht mehr gegeben ist. Die Revision wurde nicht zugelassen. Die Nichtzulassungsbeschwerde ist gemäß §§ 62 II, 43 Nr. 4 WEG nicht gegeben.

4. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 49a GKG.