

## Private Immobilienbesitzer

### 1. Allein- und Miteigentum: Zum Stimmrecht in der Eigentümerversammlung

**Jeder Wohnungseigentümer hat grundsätzlich eine Stimme. Das gilt auch, wenn mehrere Wohnungen nur teilweise identischen Miteigentümern gehören oder wenn der Miteigentümer einer Wohnung zugleich Alleineigentümer einer anderen Wohnung ist. Dann haben die Eigentümer jeder Wohnung je eine Stimme.**

#### Hintergrund

Die Wohnungseigentumsanlage bestand aus 3 Einheiten. Einheit Nr. 1 gehörte den Eigentümern A und B gemeinschaftlich, Einheit Nr. 2 den Eigentümern C und D je zur Hälfte und Einheit Nr. 3 C allein.

Die Eigentümer C und D luden zu einer Eigentümerversammlung. Bei dieser waren nur C und D anwesend. Beschlossen wurden dort die Bestellung eines Verwalters sowie der Abschluss eines Verwaltervertrags.

A und B erhoben gegen beide Beschlüsse Anfechtungsklage. Ihrer Ansicht nach hätten die anderen Eigentümer nicht eigenmächtig zur Versammlung laden dürfen. Außerdem wurde die erforderliche Mehrheit für die Beschlüsse nicht erreicht, weil C und D gemeinsam nur eine Stimme zustand.

#### Entscheidung

Die Anfechtungsklage war nicht erfolgreich. Das Gericht entschied, dass die Beschlüsse die erforderliche Mehrheit unabhängig davon gefunden haben, wie viele Stimmen C und D zustehen. Denn die für die Bestellung des Verwalters und den Abschluss des Verwaltervertrags erforderliche Mehrheit ist die Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Da nur C und D an der Versammlung teilgenommen haben, war die Mehrheit erreicht. Das gilt auch dann, wenn C und D insgesamt nur eine Stimme gehabt hätten.

Ein Anfechtungsgrund ergibt sich auch nicht daraus, dass C und D nicht eigenmächtig zu der Versammlung hätten einladen dürfen. Denn dieser Beschlussmangel wirkte sich nicht auf das Abstimmungsergebnis aus. Aufgrund der Mehrheitsverhältnisse in der Gemeinschaft wäre die Abstimmung nicht anders ausgefallen, wenn C und D eine gerichtliche Ermächtigung zur Einladung oder eine Verurteilung von A und B, einer Einladung zuzustimmen oder an ihr mitzuwirken, erwirkt hätten. Denn C und D haben 2 Stimmen, während A und B gemeinschaftlich nur 1 Stimme haben.

Jeder Wohnungseigentümer hat eine Stimme (Kopfprinzip), es sei denn, die Teilungserklärung sieht etwas anders vor. Das gilt auch, wenn ihm nicht nur eine, sondern mehrere Wohnungen gehören. Deshalb bestehen mehrere Stimmrechte, wenn mehrere Wohnungen nur teilweise identischen Miteigentümern gehören oder wenn wie hier der Miteigentümer einer Wohnung zugleich Alleineigentümer einer anderen Wohnung ist. Wohnungseigentümern, denen ein Wohnungseigentum gemeinschaftlich gehört, steht hierfür gemeinsam ein Stimmrecht zu, das sie nur einheitlich ausüben können.

## 2. Wohnungseigentum: Welche Regeln gelten beim Einberufen der Eigentümer?

**Das Absenden der Ladung zur Eigentümerversammlung an die jeweils letzte bekannte Adresse kann für eine ordnungsgemäße Einberufung ausreichen. Ein Verstoß gegen AGB-Klauselverbote liegt damit nicht vor, denn grundsätzlich unterliegt eine Gemeinschaftsordnung nicht der AGB-Kontrolle.**

### Hintergrund

Die Gemeinschaftsordnung einer großen Wohnungseigentümergeinschaft sah zur Einberufung von Eigentümerversammlungen vor, dass für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist, genügt.

Mit Schreiben vom 4.9.2015 lud die Verwalterin zu einer Eigentümerversammlung am 25.9.2015 ein. Auf der Versammlung beschlossen die Wohnungseigentümer die Wiederbestellung der Verwalterin.

Gegen diesen Beschluss erhoben Wohnungseigentümer Anfechtungsklage, da die Einladung mehrere Eigentümer nicht oder nicht rechtzeitig erreicht habe. Dies stellte einen Einberufungsmangel dar. Die beklagten Wohnungseigentümer meinen hingegen, dass es wegen der Regelung in der Gemeinschaftsordnung allein auf die rechtzeitige Absendung ankam.

### Entscheidung

Der Bundesgerichtshof entschied, dass die Regelung in der Gemeinschaftsordnung wirksam ist und für die Ladung aller Eigentümer gilt. Eine rechtzeitige Absendung der Ladungen an alle Eigentümer reichte demnach aus.

Grundsätzlich ist für eine fristwahrende Ladung nicht die Absendung, sondern der Zugang bei den jeweiligen Wohnungseigentümern maßgeblich. Die hier verwendete Klausel trifft eine von diesem Grundsatz abweichende Regelung. Allgemein soll die rechtzeitige Absendung der Ladungen für eine ordnungsgemäße Einberufung ausreichen. Eine Einschränkung dahingehend, dass dies nur für die Ladung von Wohnungseigentümern gelten soll, die eine Adressänderung nicht angezeigt haben, ist der Klausel nicht zu entnehmen. Sie ist nach ihrem klaren Wortlaut ohne Weiteres auch dann einschlägig, wenn die zuletzt mitgeteilte Adresse nach wie vor die richtige ist.

Diese Vereinbarung ist auch wirksam.

Insbesondere ist die Klausel nicht wegen Verstoßes gegen AGB-Vorschriften unwirksam, denn eine einseitig vorgegebene Gemeinschaftsordnung unterliegt nicht der AGB-Kontrolle. Einer analogen Anwendung der AGB-Vorschriften erteilt der Bundesgerichtshof eine Absage.

Nur in Ausnahmefällen unterliegen Regelungen aus der Gemeinschaftsordnung der AGB-Kontrolle, z. B. wenn die Gemeinschaftsordnung vorschreibt, dass die Wohnungseigentümer als Verbraucher bestimmte Verträge mit Dritten abschließen müssen oder wenn der Inhalt des Verwaltervertrags zum Bestandteil der Gemeinschaftsordnung gemacht worden ist. Ein solcher Ausnahmefall liegt hier jedoch nicht vor.

Auch im Hinblick auf den Grundsatz von Treu und Glauben ist die Klausel in der Gemeinschaftsordnung nicht zu beanstanden. Es handelt sich um eine gebräuchliche Klausel, die das Zusammenleben der Wohnungseigentümer regelt.