

Die drei Prinzipien des Stimmrechts

Armin Nowak erklärt, wonach sich das Ergebnis auf Eigentümerversammlungen richtet

Berchtesgaden – Jedes Jahr finden auch im Berchtesgadener Land Eigentümerversammlungen statt, in welchen über zahllose Beschlüsse zur Regelung des Gemeinschaftseigentums einer Wohnungseigentümergeinschaft abgestimmt wird. Ob ein Beschlussantrag in der Eigentümerversammlung durch entsprechende Mehrheit überhaupt zustande kommt, hängt entscheidend vom Ergebnis ab. Doch wonach richtet sich das Stimmrecht der Eigentümer überhaupt? Diese Frage beantwortet der Vorstand Armin Nowak der Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden.

Grundsätzlich gilt das Kopfprinzip. Hiernach steht jedem Wohnungseigentümer nur eine Stimme zu. Dabei spielt es keine Rolle, wie viele Wohneinheiten der Eigentümer besitzt. Sofern eine Wohnung jedoch mehrere Eigentümer aufweist, so können diese nur gemeinschaftlich über eine Stimme verfügen. Insofern müssen

sich gemeinschaftliche Eigentümer im Vorfeld austauschen, wie sie gemeinschaftlich ihr alleiniges Stimmrecht ausüben.

Etwas anderes kann sich zum Beispiel aus der Teilungserklärung ergeben, in welcher eine andere ausdrückliche Regelung zum Stimmrecht vereinbart wurde. Dabei ist entweder das Wertprinzip oder das Objektprinzip die Alternative. Oft werden die Köpfe auch mit den echten Köpfen verwechselt, was hier nicht gilt. Es handelt sich vielmehr um sogenannte rechtliche Köpfe.

So könnte ein Ehepaar, wenn es drei Wohnungen besitzt, tatsächlich drei Stimmen haben, wenn eine Wohnung im Eigentum der Ehefrau ist, die andere Wohnung im Eigentum des Ehemanns und die dritte beiden zu gleichen Teilen gehört. Bei dem Objektprinzip entfällt auf jede Wohnung oder jedes Teileigentum eine entsprechende Stimme. Ist ein Mitglied der

Wohnungseigentümergeinschaft also Eigentümer von drei Wohnungen, so stehen ihm bei der Abstimmung insgesamt auch drei Stimmen zu. Sofern in der Teilungserklärung das Wertprinzip bezüglich des Stimmrechts vereinbart wurde, findet ausschließlich dieses Stimmrecht Anwendung – nicht mehr das gesetzlich vorgesehene Kopfprinzip. Nach dem Wertprinzip bestimmt sich der Wert des Stimmrechts anhand der Anzahl der Miteigentumsanteile des entsprechenden Eigentümers. Diese (MEA) Miteigentumsanteile stehen in der Teilungserklärung. Bei dem Wertprinzip wird daher zur Bemessung der entsprechenden Miteigentumsanteile insbesondere oft auf die im Eigentum stehende Quadratmeterfläche des einzelnen Eigentümers abgestellt. Damit wird der Miteigentumsanteil im Vergleich zur gesamten Wohnfläche sämtlicher Eigentümer prozentual berechnet.

Einen Zwang, die tatsächliche Quadratmeterfläche zu wählen, gibt es aber nicht. Die Miteigentumsanteile können von der anteiligen Quadratmeterfläche abweichen, wenn es dafür sachliche Gründe wie eine Gartenfläche gibt. Lediglich eine extreme Abweichung wäre unzulässig.

Die Verteilung der Stimmen könnte wie folgt aussehen: Ein Eigentümer hat sechs Wohnungen in einer 1200 Quadratmeter Liegenschaft. Sie besteht aus zwölf Wohnungen. Dem Eigentümer gehören jeweils sechs Wohnungen je 100 Quadratmeter. Also bekommt er 50 Prozent der Stimmen, bei dem Kopfprinzip bekäme er nur 14,28 Prozent (1 Stimme von 7).

Das Wertprinzip bietet grundsätzlich die gerechtesten Abstimmungen und hat daher am wenigsten Konfliktpotenzial für Eigentümerversammlungen. Hier gilt das Prinzip: »Wer zahlt, schafft an«, so der Immobilienexperte Armin Nowak. fb