

Das „Kopfprinzip“ gilt bei Eigentümerversammlungen

Armin Nowak, Vorstand der Immobilien AG aus Berchtesgaden, beantwortet grundlegende Fragen zu dieser Thematik

Berchtesgadener Land. Jedes Jahr finden auch im Landkreis Eigentümerversammlungen statt, in denen über zahllose Beschlüsse zur Regelung des Gemeinschaftseigentums einer Wohnungseigentümergeinschaft abgestimmt wird. Grundsätzliche Fragen rund um dieses Thema beantwortet Immobilienexperte Armin Nowak, Vorstand der Immobilien AG aus Berchtesgaden.

Ob ein Beschlussantrag in der Eigentümerversammlung durch entsprechende Mehrheit überhaupt zustande kommt, hängt entscheidend vom Abstimmungsergebnis ab, so Nowak. „Hierbei stellt sich die Frage, ob richtig abgestimmt wurde und ob die Stimmverteilung der einzelnen Eigentümer richtig berücksichtigt wurde. Der Verwalter soll ja den Beschluss nach der Abstimmung verkünden.“ Doch wonach richtet sich das Stimmrecht der Eigentümer überhaupt?

1. Das „Kopfprinzip“:

Wie die Überschrift vermuten lässt, gilt laut Nowak grundsätzlich immer das „Kopfprinzip“, welches in Paragraph 25 Abs. 2 des Wohneigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) berücksichtigt wird. Nach diesem „Kopfprinzip“ steht jedem Wohnungseigentümer, unabhängig davon, wie viele Wohnungen bzw. Einheiten in seinem Eigentum stehen, nur eine Stimme zu. Sofern also mehrere Wohnungen im Eigentum einer Person stehen, so hat dieser „nur“ den gleichen Einfluss auf das Abstimmungsergebnis wie der Wohnungseigentümer, der ausschließlich Eigentümer einer Wohnung ist.

Sofern eine Einheit bzw. Wohnung jedoch mehrere Eigentümer aufweist, wie zum Beispiel bei Ehepartnern, einer GbR et cetera, so können diese nur gemeinschaftlich über eine Stimme verfügen. Insofern müssen sich ge-

meinschaftliche 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 kommt entweder das „Wertprinzip“ oder das „Objektprinzip“ als Alternative zum „Kopfprinzip“ in Betracht. Oft werden die Köpfe auch mit den echten Köpfen verwechselt, was hier nicht gilt. Es handelt sich vielmehr um sogenannte rechtliche Köpfe. So könnte eine 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.

2. Das „Objektprinzip“:

Bei dem „Objektprinzip“ entfällt auf jedes „Objekt“ bzw. Wohnung oder Teileigentum eine entsprechende Stimme. Ist ein Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft also Eigentümer von drei Wohnungen, so stehen auch drei Stimmen zu.

3. Das „Wertprinzip“:

Sofern in der Teilungserklärung das „Wertprinzip“ im Hinblick auf das Stimmrecht vereinbart wurde, findet ausschließlich dieses Anwendung und nicht mehr das gesetzlich vorgesehene „Kopfprinzip“. In der Praxis findet dabei das „Wertprinzip“ mittlerweile am häufigsten Anwendung. Nach diesem bestimmt sich der „Wert“ des Stimmrechts anhand der Anzahl der Miteigentumsanteile des Eigentümers. Diese (MEA) Miteigentumsanteile stehen in der Teilungserklärung. Bei dem „Wertprinzip“ wird daher zur Be-

messung der entsprechenden Miteigentumsanteile insbesondere oft auf die im Eigentum stehende Quadratmeterfläche des einzelnen Eigentümers abgestellt, um sodann prozentual den Miteigentumsanteil im Vergleich zur gesamten Wohnfläche sämtlicher Eigentümer zu berechnen. Einen Zwang, die tatsächliche Quadratmeterfläche zu wählen, gibt es aber nicht. Die Miteigentumsanteile können tatsächlich von der anteiligen Quadratmeterfläche abweichen, wenn es dafür sachliche Gründe gibt, wie eine Gartenfläche oder eine bessere Lage der Wohnung im Haus. Lediglich eine extreme Abweichung wäre unzulässig.

Sofern also zugunsten eines Eigentümers mit sechs Wohnungen in einer 1200-Quadratmeter-Liegenschaft, bestehend aus zwölf Wohnungen zu jeweils 100 Quadratmetern, sechs Wohnungen gehören, stehen ihm

500/1000 MEA bezüglich seines Stimmrechts zu. Also gut die Hälfte der Stimmen. Bei dem Kopfprinzip wären es nur 14,28 Prozent (eine Stimme von sieben). Dies hätte entsprechend zur Folge, dass seine Stimme einen deutlich höheren Einfluss im Hinblick auf ein Abstimmungsergebnis hätte als ein Eigentümer einer Wohnung.

Im Gegenzug hätte jedoch auch ein Eigentümer einer einzelnen und größeren Wohnung einen entsprechend größeren Einfluss auf das Abstimmungsergebnis im Vergleich zu einem Eigentümer von insgesamt zwei in der Summe kleineren Wohnungen. Das Wertprinzip bietet grundsätzlich die gerechtesten „Abstimmungen“ und hat daher am wenigsten Konfliktpotenzial. Hier gilt: „Wer zahlt schafft an“, so der Immobilienexperte Armin Nowak.

– red