

Amtsgericht Wiesbaden

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 1 Abs. 6, 25 Abs. 2 WEG

- 1. Bestimmt die Teilungserklärung, dass ein Wohnungseigentümer, der mehrere Wohnungen besitzt, für jede Wohnung eine Stimme hat, führt dies dazu, dass jeder Eigentümer nicht nur für sein Wohnungseigentum, sondern auch für sein Teileigentum jeweils eine Stimme in der Wohnungseigentümerversammlung besitzt.**
- 2. Da Wohnungs- und Teileigentum keine unterschiedliche Rechtsqualität zukommt, bestimmt § 1 Abs. 6 WEG, dass die Vorschriften über das Wohnungseigentum für das Teileigentum entsprechend gelten.**
- 3. Wird daher in einer Teilungserklärung nur der Begriff Wohnungseigentümer verwendet, umfasst dieser nicht lediglich die Wohnungseigentümer, sondern auch die Teileigentümer.**

AG Wiesbaden, Urteil vom 13.01.2013; 92 C 4523/11

Tenor:

Es wird festgestellt, dass dem Kläger als Teileigentümer der Liegenschaft D, ebenso wie den Wohnungseigentümern ein Stimmrecht im Rahmen der Wohnungseigentümerversammlungen zusteht.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des nach dem Urteil zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft D. Die Liegenschaft besteht aus 14 Wohnungseigentumseinheiten und 8 Teileigentumseinheiten. Der Kläger ist Eigentümer des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 2.5 und einer Teileigentumseinheit. Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung ist in § 17 Abs. 2 der Gemeinschaftsordnung wie folgt geregelt: „In der Wohnungseigentümerversammlung hat grundsätzlich jeder Wohnungseigentümer eine Stimme. Er kann sich durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen

Vertreter vertreten lassen. Ist ein Wohnungseigentümer Eigentümer mehrerer Wohnungen, so hat er für jede Wohnung eine Stimme. Der Bevollmächtigte kann auch ein anderer Miteigentümer sein. Die Übertragung des Stimmrechts an einen Bevollmächtigten ist zulässig.“

Am 28.06.2011 fand eine Eigentümerversammlung statt, in der unter anderem die Stimmrechtsproblematik erörtert wurde. Die Verwaltung erklärte auf Anfrage, das Stimmrecht werde so praktiziert, dass die 14 Wohnungen je 1 Stimme hätten, Hobbyräume dagegen keine.

Mit der vorliegenden Klage begehrt der Kläger die Feststellung, dass ihm als Teileigentümer ebenfalls ein Stimmrecht zusteht. Er ist der Auffassung, in der Gemeinschaftsordnung sei das Objektprinzip festgelegt.

Der Kläger beantragt festzustellen,

dass dem Kläger als Teileigentümer der Liegenschaft D, ebenso wie den Wohnungseigentümern ein Stimmrecht im Rahmen der Wohnungseigentümerversammlungen zusteht.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Auffassung, die Regelung in der Gemeinschaftsordnung entspreche der gesetzlichen Bestimmung des § 25 Abs. 2 WEG, so dass das sogenannte Kopfstimmrecht gelte.

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird ergänzend auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig und begründet.

Der Kläger besitzt als Teileigentümer eine Stimme in der Eigentümerversammlung.

Entgegen der Auffassung der Beklagten ist in der Gemeinschaftsordnung das in § 25 Abs. 2 WEG normierte Kopfprinzip abbedungen und durch das Objektprinzip ersetzt worden. Den Beklagten ist zunächst zuzugeben, dass Satz 1 von § 17 Abs. 2 der Gemeinschaftsordnung, nach dem jeder Wohnungseigentümer grundsätzlich eine Stimme in der Eigentümerversammlung hat, so verstehen werden könnte, dass die Gemeinschaftsordnung schlicht den Gesetzeswortlaut des § 25 Abs. 2 WEG wiederholt. Die Regelung in der Gemeinschaftsordnung belässt es jedoch hierbei nicht, sondern bestimmt in § 17 Abs. 2 Satz 3, dass ein Wohnungseigentümer, der mehrere Wohnungen besitzt, für jede Wohnung eine Stimme hat. Mit dieser Regelung ist das Kopfprinzip abbedungen durch das Objektprinzip ersetzt worden.

Dies führt dazu, dass der Kläger nicht nur für sein Wohnungseigentum, sondern auch für sein Teileigentum jeweils eine Stimme in der Wohnungseigentümerversammlung besitzt. Einziger Unterschied zwischen Wohnungseigentum und Teileigentum ist die bauliche Eignung und

Zweckbestimmung des Sondereigentums. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung (§ 1 Abs. 2 WEG), Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienende Räumen (§ 1 Abs. 3 WEG). Da somit Wohnungs- und Teileigentum keine unterschiedliche Rechtsqualität zukommt, bestimmt § 1 Abs. 6 WEG, dass die Vorschriften über das Wohnungseigentum für das Teileigentum entsprechend gelten. Wird daher in einer Teilungserklärung nur der Begriff Wohnungseigentümer verwendet, umfasst dieser nicht lediglich die Wohnungseigentümer, sondern auch die Teileigentümer (s. Rieke/Schmid „Fachanwaltskommentar Wohnungseigentumsrecht“ 3. Aufl., Köln 2010 § 1 Rdnr. 39). Nichts anderes kann im vorliegenden Fall gelten, in dem die Gemeinschaftsordnung regelt, dass jede Wohnung eine Stimme besitzt. Dies ist im Sinne des § 1 Abs. 6 WEG dahin auszulegen, dass jede Wohnungs- und jedes Teileigentum eine Stimme besitzt (s. OLG Hamm ZMR 2008, 60 ff vgl. DNotI-Report 2009, 131 ff).

Somit war antragsgemäß festzustellen, dass der Kläger auch in seiner Eigenschaft als Teileigentümer eine Stimme in der Eigentümerversammlung besitzt. Das hierfür erforderliche Rechtsschutzbedürfnis war zu bejahen, nachdem die Verwalterin in der Eigentümerversammlung etwas anderes vertreten hat.

Die Kosten des Rechtsstreits waren den Beklagten als unterlegene Partei aufzuerlegen (§ 91 Abs. 1 ZPO), Eine Kostenentscheidung zu Lasten der Beigeladenen gemäß § 49 Abs. 2 WEG kam nicht in Betracht. Zwar hat die Beigeladene durch ihre Äußerung in der Eigentümerversammlung die Tätigkeit des Gerichts veranlasst hat, es trifft sie jedoch kein grobes Verschulden, da die Beigeladene keine Juristin ist und die Frage der Stimmrechtsproblematik im vorliegenden Fall bis zur Entscheidung des OLG Hamm nicht eindeutig entschieden war.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.