

Stimmrecht nach Wertprinzip

Gemäß § 25 Abs. 2 WEG hat jeder Wohnungseigentümer bei der Abstimmung in der Eigentümerversammlung eine Stimme. Abweichende Regelungen in der Gemeinschaftsordnung sind zulässig. So sehen viele Gemeinschaftsordnungen vor, dass sich das Stimmrecht nach Miteigentumsanteilen richtet. Das Stimmrecht bemisst sich in diesem Fall nach dem Umfang bzw. Wert der Miteigentumsanteile, welche der jeweilige Eigentümer inne hat. Man spricht deshalb in diesem Fall von einem **Stimmrecht nach dem Wertprinzip**.

Die **Stimmrechtsverteilung** nach dem Wertprinzip bringt im Einzelfall durchaus Vorteile mit sich. So wird das Stimmrecht nach Miteigentumsanteilen dem Umstand gerecht, dass § 16 Abs. 2 WEG die Kosten- und Lastentragungspflicht ebenfalls nach der Größe der Miteigentumsanteile bemisst.

Es besteht allerdings kein Grundsatz, dass sich das Stimmrecht und die Verteilung von Kosten und Lasten nach dem gleichen **Verteilungsschlüssel** richten müssen. Das Stimmrecht nach dem Wertprinzip kann auch nach anderen Kriterien bemessen werden. (OLG Karlsruhe 23.07.1986, Az.: 11 W 8/86 , WuM 1988, 325).

Das Stimmrecht nach dem Wertprinzip bringt die Gefahr mit sich, dass der Mehrheitseigentümer die übrigen Eigentümer majorisiert. Die **Majorisierung** als solche führt nicht zur Unwirksamkeit entsprechender Regelungen. Die Minderheit ist durch das Anfechtungsrecht gemäß § 23 Abs.4 WEG hinreichend geschützt (s." **Majorisierung**").

Fall-Beispiel

Majorisierung durch Mehrheitseigentümer

In der Wohnungseigentümergeinschaft X entfallen auf den Inhaber der Gewerbeeinheiten 29 % der Miteigentumsanteile. Nach der Gemeinschaftsordnung verfügt der Eigentümer der Gewerbeeinheiten über 51% der Stimmen. Ist diese Regelung zulässig?

Ja. Allein der Umstand, dass die absolute Stimmenmehrheit einem Teileigentumsrecht eingeräumt ist, obwohl mit ihm nicht einmal 30 % der Miteigentumsanteile verbunden sind, führt nicht zur Sittenwidrigkeit dieser Regelung (OLG Zweibrücken 10.07.1989, Az.: 3 W 72/89).