



Bundesministerium
der Justiz

INGEGANGEN

09. JUNI 2010



Bundesministerium der Justiz, 11015 Berlin

Dr. Max Stadler, MdB

Parlamentarischer Staatssekretär
bei der Bundesministerin der Justiz

An das
Mitglied des Deutschen Bundestages
Herrn Norbert Geis
Platz der Republik 1
11011 Berlin

HAUSANSCHRIFT Mohrenstraße 37, 10117 Berlin

TEL +49 (030)18 580-9010

FAX +49 (030)18 580-9048

E-MAIL pst@bmi.bund.de

31. Mai 2010

Sehr geehrter Herr Kollege,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 4. Mai 2010. Darin regen Sie an, Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) zu prüfen.

Zu Recht weisen Sie darauf hin, dass nach geltender Rechtslage ein einzelnes Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft über die Mehrheit der Stimmrechte verfügen kann, wenn anstelle des dispositiven gesetzlichen Kopfprinzips (§ 25 Absatz 2 Satz 1, § 10 Absatz 2 Satz 2 WEG) etwa das sogenannte Wertprinzip vereinbart ist, also eine Stimmkraft nach Miteigentumsanteilen.

Ich sehe allerdings keinen Anlass, deswegen das Kopfprinzip zwingend festzuschreiben oder die Stimmkraft nach Miteigentumsanteilen zwingend nach oben hin zu begrenzen. Denn auch dann würde es wieder eine Minderheit geben, die möglicherweise nicht mit bestimmten Mehrheitsentscheidungen einverstanden ist. Eine zwingend nach dem Kopfprinzip gebildete Mehrheit bestünde zwar notwendig aus mehreren Personen. Es ist aber nicht gesagt, dass eine solche „Mehrpersonen-Mehrheit“ ihre Interessen gegenüber der Minderheit rücksichtsvoller durchsetzen würde als eine „Einpersonen-Mehrheit“.

Deswegen finde ich nicht, dass zwingende Stimmkraftverteilungsschlüssel ein geeignetes Instrument wären, um Minderheiten in Wohnungseigentümergeinschaften vor Mehrheitsmacht zu schützen.

-2-

Unabhängig von der Stimmkraftverteilung erfolgt ein wirksamer Minderheitenschutz vielmehr über die jeweiligen materiellen Beschlussvoraussetzungen. Zum Beispiel kann ein Mehrheitsbeschluss zur Änderung eines Kostenverteilungsschlüssels gemäß § 16 Absatz 3 WEG nicht nach Gutdünken der Mehrheit gefasst werden. Erforderlich ist vielmehr, dass die Änderung „ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.“ Zur Auslegung dieser Anforderung sagt die Begründung des Gesetzentwurfs (Bundestagsdrucksache 16/887, S. 23): „Sowohl für die Entscheidung des „Ob“ einer Änderung der Kostenverteilung als auch für die des „Wie“ muss es ... einen sachlichen Grund geben. Die Wohnungseigentümer dürfen also nicht willkürlich entscheiden. Angesichts der Mehrzahl der in Betracht kommenden Verteilungsschlüssel sind sie gehalten, den auszuwählen, der den Interessen der Gemeinschaft und des einzelnen Wohnungseigentümers angemessen ist und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt.“

Solche materiellen Beschlussanforderungen gewährleisten einen wirksamen Minderheitenschutz ohne Rücksicht auf die jeweilige Stimmkraftverteilung.

Eine gesetzliche Stimmkraftbeschränkung wäre zudem systemfremd. Auch bei sonstigen Personenverbänden, wie etwa Personen- oder Kapitalgesellschaften, kann einzelnen Personen die Stimmenmehrheit zustehen. Gesetzliche Beschränkungen der Stimmkraft sind nirgends vorgesehen. Im Gegenteil: Gemäß § 134 Absatz 1 Satz 2 des Aktiengesetzes sind bei einer börsennotierten Aktiengesellschaft gewillkürte Stimmkraftbeschränkungen sogar unzulässig.

Schließlich wäre eine zwingende Beschränkung der Stimmkraft, die einer Person zustehen kann, auch unpraktikabel. Denn die Beschränkung könnte etwa dadurch unterlaufen werden, dass eine Person mehrere Einheiten nicht selbst sondern durch Tochtergesellschaften oder Treuhänder hält. Um auch solche Fälle mittelbarer Beteiligung zu erfassen, wäre ein kompliziertes gesetzliches Zurechnungssystem erforderlich. In der Praxis wären Verwalter wohl regelmäßig überfordert, wenn sie auf solcher Grundlage die Stimmkraftverteilung in einer Eigentümerversammlung feststellen müssten.

Aus entsprechenden Gründen halte ich es auch nicht für sinnvoll, Stimmrechtsvollmachten für die Eigentümerversammlung zwingend zu beschränken, etwa indem man eine Dauerbevollmächtigung ausschließt. Auch das würde nur zu einer möglichen Umverteilung von Stimmkraft führen, den Minderheitenschutz jedoch letztlich nicht erhöhen. Eine solche Einschränkung der Privatautonomie des Vollmachtgebers wäre nicht gerechtfertigt.

Von Gesetzes wegen kann ein Verwalter jederzeit durch Mehrheitsbeschluss abberufen werden (§ 26 Absatz 1 Satz 1 WEG). Da das Gesetz also keine materiellen „Abberufungsgründe“ statu-

-3-

iert, können sie auch nicht deutlicher formuliert werden. Im Übrigen würden auch gesetzliche Abberufungsgründe nichts daran ändern, dass es einer Mehrheit bedarf, die den Abberufungsbeschluss fasst. Daher würden auch klar konturierte gesetzliche Abberufungsgründe insoweit keinen weitergehenden Minderheitenschutz gewährleisten.

Mit freundlichen Grüßen

