



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 189/24

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja
JNEU: nein

WEG § 10 Abs. 1 Satz 2, § 25 Abs. 2 Satz 1; BGB § 134

- a) Es ist grundsätzlich möglich, das Stimmrecht der Sondereigentümer durch Vereinbarung objektbezogen zu beschränken (hier: „Angelegenheiten der Tiefgarage“). Der Umfang der Beschränkung muss sich eindeutig aus der Gemeinschaftsordnung ergeben; verbleiben bei der gebotenen objektiven Auslegung einer entsprechenden Klausel nicht aufklärbare Zweifel über deren Inhalt, ist die beabsichtigte Einschränkung unwirksam.
- b) Eine Vereinbarung, nach der bestimmte Wohnungs- bzw. Teileigentümer (hier: Stellplatzeigentümer) im Hinblick auf die Verwalterbestellung oder die auf Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan bezogenen Beschlüsse kein Stimmrecht haben, ist nichtig.

BGH, Urteil vom 27. Februar 2026 - V ZR 189/24 - LG Braunschweig
AG Göttingen

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. November 2025 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel, die Richterinnen Haberkamp, Laube und Dr. Grau

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des Landgerichts Braunschweig - 6. Zivilkammer - vom 25. Oktober 2024 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Kläger ist Insolvenzverwalter über das Vermögen einer Betriebs- und Immobiliengesellschaft mbH, die Mitglied der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) ist. § 14.6 der in der Teilungserklärung (TE) enthaltenen Gemeinschaftsordnung regelt Folgendes:

„Zum Stimmrecht: In Abweichung zum gesetzlich vorgeschlagenen Kopfprinzip entfällt auf jedes Wohnungseigentum eine Stimme ohne Rücksicht auf die Größe des zu ihm gehörenden Miteigentumsanteils. Danach hat ein jeder Eigentümer so viele Stimmen wie er Eigentümer von separaten Raumeinheiten ist. Eigentümer von Kfz-Stellplätzen in der Tiefgarage (Teileigentümer) haben nur ein Stimmrecht in Angelegenheiten der Tiefgarage. Danach hat ein jeder Eigentümer so viele Stimmen, wie er Eigentümer von separaten Kfz-Stellplätzen ist.“

2 In der Eigentümerversammlung vom 21. Dezember 2022 wurde unter TOP 4 „der Einzel- und Gesamtwirtschaftsplan 2023 und Folgemonate“ beschlossen. Der Beschluss wurde laut Protokoll von der Mehrheit der auf die Wohnungseigentümer entfallenden Stimmen angenommen. Die Stimmen der Stellplatzeigentümer wurden nicht gezählt. Unter TOP 5 wurde mit den gleichen Mehrheitsverhältnissen ein weiterer Beschluss des Inhalts gefasst, dass der Einbau einer Briefkastenanlage geduldet werden solle. Auch insoweit blieben die Stimmen der Stellplatzeigentümer unberücksichtigt.

3 Gegen diese Beschlüsse wendet sich der Kläger mit seiner Beschlussmängelklage, die er - soweit von Interesse - darauf stützt, dass die Stimmen der Stellplatzeigentümer nicht berücksichtigt worden sind. Die Klage ist vor Amts- und Landgericht ohne Erfolg geblieben. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgt der Kläger seine Anträge auf Ungültigerklärung der Beschlüsse weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Nach Ansicht des Berufungsgerichts sind die Stimmen der Stellplatzeigentümer bei der Feststellung des Abstimmungsergebnisses zu Recht unberücksichtigt

geblieben. § 14.6 TE beschränke das Stimmrecht auf Angelegenheiten der Tiefgarage, die nicht Gegenstand der Beschlüsse seien. Die Regelung sei nicht nichtig, denn das Stimmrecht werde den Tiefgarageneigentümern durch die Teilungserklärung nicht grundlegend entzogen, sondern lediglich auf bestimmte Fragen beschränkt. Nichts anderes ergebe sich aus dem Umstand, dass sie über ihr Hausgeld kostenmäßig zumindest mittelbar an Maßnahmen beteiligt würden, die sie nicht beträfen. Stellplatzinhaber seien nämlich regelmäßig zugleich Wohnungseigentümer, so dass sie aufgrund des ihnen insoweit zustehenden Stimmrechts auch über Maßnahmen abstimmen, die das Eigentum außerhalb der Tiefgarage beträfen. Es sei offensichtlich Sinn der betreffenden Regelung, nicht denjenigen Eigentümern, die auch über einen Stellplatz verfügten, ein größeres Stimmengewicht zu verschaffen als Eigentümern ohne Stellplatz. Deshalb könne die Teilungserklärung nicht dahingehend erweiternd ausgelegt werden, dass Stellplatzinhaber stimmberechtigt seien, sobald sie kostenmäßig von einer Beschlussfassung betroffen seien. Die von dem Kläger zu TOP 5 vertretene Auffassung, Stellplatzinhaber hätten einen Anspruch darauf, dass ihnen ein eigener Briefkasten zugewiesen werde, sei erkennbar sachfremd, denn ein Zusammenhang mit der Nutzung eines Stellplatzes sei insoweit nicht erkennbar.

II.

5 Das hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

6 1. Jedenfalls im Hinblick auf TOP 4 (Beschlussfassung über die Vor-
schüsse aufgrund des Wirtschaftsplans) erweist sich die in § 14.6 TE enthaltene
Einschränkung des Stimmrechts der Stellplatzeigentümer entgegen der Auf-
fassung des Berufungsgerichts als nichtig, so dass deren Stimmen bei der Ab-
stimmung hätten berücksichtigt werden müssen.

- 7 a) Wie sich aus § 25 Abs. 2 Satz 1 WEG ergibt, sind bei einem Beschluss alle Wohnungseigentümer und damit auch die Stellplatzeigentümer als Teileigentümer (§ 1 Abs. 3 und 6 WEG) stimmberechtigt. Von dem gesetzlichen Regelfall des Kopfstimmrechts kann durch Vereinbarung abgewichen werden und stattdessen - wie hier in § 14.6 TE - das Objektstimmrecht vereinbart werden.
- 8 b) Dies legt - wenn auch unausgesprochen - das Berufungsgericht seiner rechtlichen Beurteilung richtig zugrunde, meint aber, die Stellplatzeigentümer seien aufgrund der Regelung in § 14.6 TE von der Stimmrechtsausübung zu TOP 4 und 5 ausgeschlossen, weil es hierin nicht um „Angelegenheiten der Tiefgarage“ gehe und diese Stimmrechtseinschränkung wirksam sei. Jedenfalls letzteres ist rechtsfehlerhaft.
- 9 aa) Grundsätzlich ist es allerdings möglich, das Stimmrecht der Sondereigentümer durch Vereinbarung nach § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG objektbezogen zu beschränken. Im Zusammenhang mit einer Mehrhausanlage hat der Senat es nicht beanstandet, wenn den Mitgliedern der für einzelne Gebäude oder Gebäudekomplexe gebildeten Untergemeinschaften die Kompetenz eingeräumt wird, unter Ausschluss der anderen Eigentümer die Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen zu beschließen, die ein zu der jeweiligen Untergemeinschaft gehörendes Gebäude betreffen, wenn zugleich bestimmt wird, dass die durch diese Maßnahmen verursachten Kosten im Innenverhältnis allein von den Mitgliedern der jeweiligen Untergemeinschaft zu tragen sind (Senat, Urteil vom 10. November 2017 - V ZR 184/16, NJW 2018, 1309 Rn. 21).
- 10 bb) Auch wenn keine Untergemeinschaften gebildet wurden, kann das Stimmrecht objektbezogen beschränkt werden. Der Umfang der Beschränkung muss sich eindeutig aus der Gemeinschaftsordnung ergeben. Abweichungen von der gesetzlichen Verteilung der Aufgaben, Kompetenzen und Kosten müssen

klar und eindeutig aus der Gemeinschaftsordnung hervorgehen (vgl. Senat, Urteil vom 26. Juni 2020 - V ZR 199/19, NJW-RR 2020, 959 Rn. 6; Urteil vom 19. Juli 2024 - V ZR 139/23, NJW 2024, 3157 Rn. 13). Dies gilt auch für den Umfang des Stimmrechts, das zu den elementaren Mitgliedschaftsrechten der Wohnungseigentümer gehört (vgl. Senat, Urteil vom 18. Januar 2019 - V ZR 72/18, NJW-RR 2019, 909 Rn. 17 mwN). Verbleiben bei der gebotenen objektiven Auslegung einer entsprechenden Klausel nicht aufklärbare Zweifel über deren Inhalt, ist die beabsichtigte Einschränkung unwirksam (vgl. Senat, Urteil vom 22. März 2019 - V ZR 298/16, NJW 2019, 3716 Rn. 8 zu einer Zweckbestimmung). So verhält es sich hier.

11 (1) Die Ausgangsüberlegung des Berufungsgerichts ist zwar zutreffend. Hiernach liegt der Gemeinschaftsordnung erkennbar die Überlegung zugrunde, dass Eigentümer eines Tiefgaragenstellplatzes (Teileigentümer) regelmäßig auch Eigentümer von Wohnungseigentum sind. Durch die Stimmrechtsbeschränkung soll verhindert werden, solchen Eigentümern bei der Entscheidung über Maßnahmen, die das Gemeinschaftseigentum außerhalb der Tiefgarage betreffen, durch zusätzliche Stimmen einen größeren Einfluss einzuräumen als denjenigen, die nur über Wohnungseigentum verfügen. Dies soll dadurch erreicht werden, dass die Inhaber von Stellplätzen nur über die die Tiefgarage betreffenden Angelegenheiten mit abstimmen dürfen.

12 (2) Diese Überlegung greift aber bereits dann nicht ein, wenn die Teileigentümer eines Tiefgaragenstellplatzes nicht zugleich auch Wohnungseigentümer sind. Es verhält sich bei selbständigen Teileigentumseinheiten insoweit anders als bei der Einräumung von Sondernutzungsrechten an Stellplätzen im gemeinschaftlichen Eigentum. Während Sondernutzungsrechte untrennbar mit dem Wohnungseigentum verbunden sind, können selbständige Teileigentumseinhei-

ten isoliert veräußert werden. Selbst wenn im Zeitpunkt der Errichtung der Teilungserklärung Wohnungseigentum und Teileigentum in einer Hand lagen, kann sich dies durch separate Veräußerungen ändern. Ob auch für Teileigentümer, die nicht zugleich Wohnungseigentümer sind, das Stimmrecht eingeschränkt werden soll oder nicht, lässt sich der Klausel nicht mit der erforderlichen Klarheit entnehmen.

13 (3) Da die Klausel infolgedessen so verstanden werden kann, dass sie auch das Stimmrecht separater Stellplatzeigentümer auf „Angelegenheiten der Tiefgarage“ beschränkt, erweist sie sich jedenfalls im Hinblick auf den Beschlussgegenstand von TOP 4 als nichtig.

14 (a) Der Senat hat bereits entschieden, dass die Gestaltungsfreiheit für Gemeinschaftsordnungen dort endet, wo die personenrechtliche Gemeinschaftstellung der Wohnungseigentümer ausgehöhlt wird, und dass das mitgliedschaftsrechtliche Element des Wohnungseigentums einen allgemeinen Ausschluss des Wohnungseigentümers vom Stimmrecht verbietet. Hiergegen verstoßende Regelungen sind nach § 134 BGB nichtig (vgl. Senat, Urteil vom 10. Dezember 2010 - V ZR 60/10, NJW 2011, 679 Rn. 8). Auch eine Vereinbarung, nach der - wie hier - bestimmte Wohnungs- bzw. Teileigentümer im Hinblick auf die Verwalterbestellung oder die auf Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan bezogenen Beschlüsse kein Stimmrecht haben, ist nichtig, weil das Stimmrecht im Hinblick auf Beschlussgegenstände dieser Art nicht rechtswirksam abbedungen werden kann.

15 (b) Bei der Verwalterbestellung ergibt sich dies schon daraus, dass es - selbst bei Bildung verselbständigter Untergemeinschaften - nur einen Verwalter der GdWE gibt (vgl. nur Bärmann/Becker, WEG, 16. Aufl., § 26 Rn. 10 mwN). Da dessen Bestellung wegen der erheblichen wirtschaftlichen Bedeutung zu den wesentlichen Entscheidungen einer GdWE gehört, muss jeder Wohnungs- bzw.

Teileigentümer daran mitwirken können. Für die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung nach § 28 WEG aF hat der Senat entschieden, dass sie stets durch die Gesamtgemeinschaft erfolgen muss (vgl. Senat, Urteil vom 16. Juli 2021 - V ZR 163/20, NJW 2021, 3057 Rn. 11), also jeder Wohnungs- und Teileigentümer sein Stimmrecht ausüben können muss. Das gilt erst recht unter Geltung des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes, da nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG nunmehr nur noch über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse entschieden wird (vgl. Emmerich, ZWE 2021, 596, 597). Ebenso verhält es sich, wenn - wie unter TOP 4 - über die aufgrund des Wirtschaftsplans zu zahlenden Vorschüsse (§ 28 Abs. 1 Satz 1 WEG) abgestimmt wird, zumal ein solcher Beschluss, wie es auch hier der Fall ist, regelmäßig Zahlungspflichten der Stellplatzeigentümer begründet. Das ist der Grund, warum Klauseln dieser Art üblicherweise anders formuliert und nur einzelne Teilbereiche von der Stimmrechtsausübung ausgenommen werden; dann ist - anders als hier - klargestellt, dass Beschlüsse über die übrigen Angelegenheiten von der Gesamtgemeinschaft gefasst werden müssen (zu einer solchen Klausel siehe etwa Senat, Urteil vom 20. Mai 2011 - V ZR 175/10, NJW-RR 2011, 1232 Rn. 1).

- 16 2. Auch die gegen TOP 5 gerichtete Beschlussanfechtungsklage lässt sich mit der gegebenen Begründung nicht abweisen. Zwar ist nicht ausgeschlossen, dass sich der Stimmrechtsausschluss im Hinblick auf Erhaltungsmaßnahmen bzw. bauliche Veränderungen außerhalb der Tiefgarage - zu denen die unter TOP 5 beschlossene Duldung des Einbaus einer Briefkastenanlage gehört - gemäß § 139 BGB aufrechterhalten lässt. Denn ein objektbezogener Stimmrechtsausschluss ist offenkundig gewollt und insoweit im Grundsatz auch nicht zu beanstanden; er setzt aber voraus, dass die Kosten allein von den Wohnungseigentümern und nicht von den Teileigentümern getragen werden (vgl. oben

Rn. 9). Ob es sich so verhält, kann der Senat mangels darauf bezogener Feststellungen zu dem Gesamtinhalt der Gemeinschaftsordnung nicht beurteilen.

III.

- 17 1. Das Berufungsurteil kann deshalb keinen Bestand haben und ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Selbst entscheiden und der Berufung stattgeben kann der Senat nicht, weil die Sache nicht zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Vielmehr bedarf es weiterer Feststellungen zu dem Inhalt der Gemeinschaftsordnung (TOP 5, vgl. oben Rn. 16) bzw. zu der Kausalität (TOP 4 und ggf. auch TOP 5).
- 18 a) Das Berufungsgericht hat - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - keine Feststellungen dazu getroffen, ob sich der Beschlussmangel, wie der Kläger vorträgt, die Beklagte aber in Abrede stellt, auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt hat. Fehlt es hieran, scheidet eine Ungültigerklärung der Beschlüsse aus (vgl. nur Senat, Urteil vom 2. Juli 2021 - V ZR 201/20, ZWE 2021, 410 Rn. 32 mwN).
- 19 b) Entsprechende Feststellungen wären nur entbehrlich, wenn es sich bei der Stimmrechtsbeschränkung um einen schwerwiegenden Verstoß handelte, der dazu führte, dass das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht eines Mitgliedes der GdWE in gravierender Weise ausgehebelt würde; dann kommt es nicht darauf an, ob der gefasste Beschluss auch bei einer Mitwirkung der (ausgeschlossenen) Mitglieder die erforderliche Mehrheit gefunden hätte. Dies hat der Senat bei einem - auf der Grundlage einer entsprechenden Ermächtigung in der Gemeinschaftsordnung beschlossenen - Entzug des Stimmrechts und des Ausschlusses eines Wohnungseigentümers von der Eigentümerversammlung, der mit der Zahlung von Beiträgen in Verzug war, angenommen (vgl. Senat, Urteil vom

10. Dezember 2010 - V ZR 60/10, NJW 2011, 679 Rn. 10). Um einen solch gravierenden Fall handelt es sich hier nicht. Abgesehen davon, dass die Stellplatzeigentümer an der Versammlung jedenfalls teilnehmen und ihr Rederecht ausüben konnten, ist ihnen das Stimmrecht nicht gänzlich entzogen, sondern es ist nur teilweise beschränkt worden.

20 2. Für das weitere Verfahren weist der Senat insbesondere im Hinblick auf TOP 4 auf Folgendes hin:

21 a) Im Rahmen der Prüfung, ob sich die Nichtberücksichtigung der Stimmen der Stellplatzeigentümer ausgewirkt hat, wird das Berufungsgericht vorab klären müssen, mit welchem Gewicht die Stimmen der Mitglieder der Beklagten zu zählen sind. Ginge man insoweit angesichts der Nichtigkeit der bestehenden Regelung in § 14 Nr. 6 TE von dem im Gesetz als Regelfall vorgesehenen sog. Kopfprinzip aus, entfielen auf jedes Mitglied der beklagten GdWE nur eine Stimme, unabhängig davon, wie viele Einheiten ihm gehören (§ 25 Abs. 2 Satz 1 WEG). Ein solches Ergebnis wird im Zweifel nicht gewollt sein, weil es sich weit von dem in § 14 Nr. 6 TE sowohl für die Wohnungs- als auch für die Teileigentümer angelegten Objektstimmrecht entfernte. Insoweit wird zu erwägen sein, die Regelung nur im Hinblick auf die Stimmrechtseinschränkung der Stellplatzeigentümer als teilnichtig anzusehen. Dies würde voraussetzen, dass sie im Hinblick auf das Stimmrechtsprinzip (Objektstimmrecht) auch ohne den nichtigen Teil getroffen worden wäre (§ 139 BGB), also auf jedes Wohnungseigentum und auf jedes Teileigentum (Tiefgarage) eine Stimme entfallen sollte. Demgegenüber wird eine Gewichtung der Stimmen nach Miteigentumsanteilen - im Wege einer ergänzenden Auslegung - wohl eher nicht in Betracht kommen, da die Stimmrechte gerade ohne Rücksicht auf die Größe des jeweiligen Miteigentumsanteils bestehen sollten.

- 22 b) Sollte das Berufungsgericht zu dem Ergebnis gelangen, dass sich der Beschlussmangel auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt hat, wäre der Beschluss zu TOP 4 insgesamt für ungültig zu erklären. Entgegen der Auffassung der Beklagten wäre es nicht möglich, den Beschluss über die Vorschüsse nur insoweit für ungültig zu erklären, als er sich auf die Stellplatzeigentümer bezieht, selbst wenn die Vorschüsse - wie es die Revisionserwiderung im Wege der Gegenrüge geltend macht - getrennt nach Wohnungs- und Teileigentumseinheiten ermittelt worden sein sollten.
- 23 aa) Zwar kann nach der Rechtsprechung des Senats der Beschluss über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse (§ 28 Abs. 2 Satz 1 WEG) teilweise angefochten bzw. für ungültig erklärt werden. Vorauszusetzen ist, dass die Abrechnungsspitze eine rechnerisch selbständige und abgrenzbare fehlerhafte Kostenposition enthält und anzunehmen ist, dass die Wohnungseigentümer den Beschluss auch mit dem unbeanstandet gebliebenen Teil gefasst hätten (vgl. Senat, Urteil vom 11. April 2024 - V ZR 96/24, ZWE 2025, 281 Rn. 24). Bei Beschlüssen nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG kann im Ausgangspunkt nichts anderes gelten.
- 24 bb) Darum geht es hier aber nicht. Wie bereits oben ausgeführt (vgl. Rn. 15), muss zwingend die Gesamtgemeinschaft über Beschlüsse nach § 28 Abs. 1 und 2 WEG entscheiden. Teilbeschlüsse einzelner Eigentümergruppen scheiden insoweit aus. Alle Eigentümer müssen die Möglichkeit haben, über die Zuordnung der voraussichtlichen Gesamtkosten der GdWE mitzuentcheiden (vgl. Senat, Urteil vom 16. Juli 2021 - V ZR 163/20, NJW 2021, 3057 Rn. 11 zu § 28 WEG aF). Dem widerspräche es, den Beschluss zu TOP 4 nur in Bezug auf

die die Stellplatzeigentümer betreffenden Vorschüsse für ungültig zu erklären.

Brückner

Göbel

Haberkamp

Laube

Grau

Vorinstanzen:

AG Göttingen, Entscheidung vom 05.12.2023 - 19 C 1/23 -

LG Braunschweig, Entscheidung vom 25.10.2024 - 6 S 242/23 -

Verkündet am:

27. Februar 2026

Rinke, Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle