

G. Ermittlung der Stimmenmehrheit

1. Regelfall

120 Die für einen wirksamen Beschluss erforderliche **Mehrheit der Stimmen** der Wohnungseigentümer richtet sich zwingend (dh abweichende Vereinbarungen sind – ganz im Gegensatz etwa zu vom Gesetz abweichenden Kostenaufteilungen – nicht zulässig) **nach dem Verhältnis aller Miteigentumsanteile** (und nicht etwa bloß nach der Mehrheit der in der Eigentümerversammlung vertretenen Anteile oder nach der Mehrheit jener Anteile, für die im Rahmen eines schriftlichen Umlaufbeschlusses eine Stimme abgegeben wurde) (§ 24 Abs 4 Satz 1 WEG). Eine Ausnahme besteht dann, wenn für die Liegenschaft im schriftlichen Einvernehmen aller Wohnungseigentümer von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheiten geschaffen (§ 32 Abs 2 WEG; siehe Rz 45) oder solche vom Gericht auf Antrag eines oder mehrerer Wohnungseigentümer(s) festgesetzt (§ 32 Abs 6 WEG; siehe Rz 25) und jeweils mit abweichenden Abstimmungseinheiten verbunden wurden. Diesfalls ermittelt sich innerhalb einer Abstimmungseinheit die erforderliche Anteilsmehrheit anhand der diese Abstimmungseinheit bildenden Anteile.

121 Enthält sich ein Wohnungseigentümer der Stimme oder nimmt er an der Beschlussfassung gar nicht erst teil, so ist seine Stimme keinesfalls verwertbar. **Aus der Nichtabgabe einer Stimme darf weder die Zustimmung noch die Ablehnung** zu der Maßnahme, welche den Gegenstand des Beschlusses bildet, **abgeleitet werden**. Allfällige Vereinbarungen der Wohnungseigentümer, die derartige Zustimmungs- oder Ablehnungsfiktionen vorsehen, sind unwirksam. Auch aus der Willenserklärung „*Ich schließe mich der Mehrheit an*“ kann kein eindeutiger Wille des Wohnungseigentümers erschlossen werden, sodass meines Erachtens auch eine solche Stimme wirkungslos zu bleiben hat.

Auf einen Blick – eindeutiges Beschlussergebnis

Für ein eindeutiges Beschlussergebnis ist es erforderlich, dass sich die Mehrheit der Wohnungseigentümer (berechnet nach allen Miteigentumsanteilen der Liegenschaft bzw einer wirksam vereinbarten oder vom Gericht festgesetzten abweichenden Abstimmungseinheit) eindeutig für oder gegen den Gegenstand der Beschlussfassung ausgesprochen hat.

Beispiel für die Ermittlung der erforderlichen Mehrheit:

Die Summe der die Miteigentumsanteile bestimmenden Nutzwerte beträgt auf der Liegenschaft 1437. Für ein eindeutiges Beschlussergebnis bedarf es der ausdrücklichen Zustimmung oder Ablehnung der Wohnungseigentümer mit einem Anteil von insgesamt wenigstens 719/1437.

Bei Stimmengleichheit (die freilich im Regelfall wegen der aufgrund der Nutzwertermittlung grundsätzlich „unrunden“ Anteilsverhältnisse selten zustande kommt) kann jeder Wohnungseigentümer die nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffende Entscheidung des Gerichts beantragen (§ 24 Abs 4 Satz 2 WEG).

122

2. Stimmrechtsausschluss

Ist Gegenstand der beabsichtigten Beschlussfassung ein **Rechtsgeschäft, Rechtsverhältnis oder Rechtsstreit mit einem Wohnungseigentümer** (bzw mit einer Person, mit der ein Wohnungseigentümer durch ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis verbunden ist), so **steht diesem Wohnungseigentümer kein Stimmrecht zu** (§ 24 Abs 3 WEG).

123

Auf einen Blick – Stimmrechtsausschluss

Im Falle eines Stimmrechtsausschlusses ist der Miteigentumsanteil des vom Stimmrecht ausgeschlossenen Wohnungseigentümers aus der Gesamtmenge der Anteile der Liegenschaft bzw einer wirksam vereinbarten oder vom Gericht festgesetzten abweichenden Abstimmungseinheit herauszurechnen. Das für einen eindeutigen Mehrheitsbeschluss gegebene Zustimmungs- oder Ablehnungserfordernis reduziert sich damit auf die Mehrheit der verbleibenden Anteile.

Beispiel für die Ermittlung der erforderlichen Mehrheit bei Stimmrechtsausschluss:

Beträgt etwa obigem Beispiel folgend (Gesamtnutzwert der Liegenschaft = 1437) der Miteigentumsanteil eines Wohnungseigentümers 89/1437, so reduziert sich im Falle eines Stimmrechtsausschlusses dieses Wohnungseigentümers die für die Beschlussfassung relevante Gesamtmenge der Anteile auf 1348 (1437 minus 89). Diesfalls bedarf es für ein eindeutiges Beschlussergebnis der ausdrücklichen Zustimmung oder Ablehnung der Wohnungseigentümer mit einem Anteil von insgesamt wenigstens 675/1348.

Ein wirtschaftliches Naheverhältnis kann nach der Rechtsprechung nicht nur dann bestehen, wenn der an der Willensbildung der Gemeinschaft teilnehmende Wohnungseigentümer als Gesellschafter oder Geschäftsführer des im Wege der Beschlussfassung zu beauftragenden Geschäftspartners der Eigentümergemeinschaft fungiert. Es sei auch konzernmäßigen Verflechtungen und wirtschaftlichen Beteiligungen nachzugehen, die auf gleich gerichtete Interessen schließen lassen. Selbst Abhängigkeiten, die sich aus einem Dienstvertrag oder aus der ständigen Zusammenarbeit in einem Auftrags- oder Werkvertragsverhältnis ergeben, könnten ein wirtschaftliches

124

Naheverhältnis indizieren. Mit der Wahrscheinlichkeit und dem Gewicht der Nachteile, die der Eigentümergemeinschaft drohen, würde sich auch der Wertungsmaßstab, der an das wirtschaftliche Naheverhältnis anzulegen ist, ändern. Eine in diesem Sinne unbedenkliche Maßnahme könne die Mitwirkung eines dem Geschäftspartner der Eigentümergemeinschaft nahestehenden Wohnungseigentümers an der Willensbildung der Gemeinschaft rechtfertigen; umgekehrt wüchse die Notwendigkeit eines Stimmrechtsausschlusses mit dem Gefahrenpotential. Ein Verwalterwechsel sei für diese Überlegungen exemplarisch. Bei einem Naheverhältnis eines Wohnungseigentümers zu der als Verwalter ausersehenen natürlichen oder juristischen Person sei stets zu hinterfragen, ob im konkreten Fall eine den Gemeinschaftsinteressen abträgliche Verwaltung etwa durch einen Strohmännchen dieses Wohnungseigentümers droht.

Beispiele für Stimmrechtsausschluss:

- Wohnungseigentümer A (gleichzeitig Immobilienreuhänder) soll zum Verwalter der Liegenschaft bestellt werden. A ist sowohl bei der Beschlussfassung über die Kündigung der Vorverwaltung als auch bei der Bestellung seiner Person zum Verwalter vom Stimmrecht ausgeschlossen (bei der Kündigung der Vorverwaltung deshalb, weil sie ja eine Voraussetzung für seine eigene Bestellung ist, weshalb A auch hier schon befangen ist).
- Wohnungseigentümer B (gleichzeitig Immobilienreuhänder) soll als Verwalter der Liegenschaft gekündigt werden. B ist bei der Beschlussfassung über die Aufkündigung des Verwaltungsvertrags vom Stimmrecht ausgeschlossen, nicht aber bei der Beschlussfassung über die Bestellung eines neuen Verwalters (bei der Bestellung eines neuen Verwalters deshalb nicht, weil er diesbezüglich nicht befangen ist).
- Zwischen einer Bau-GmbH, an welcher der Wohnungseigentümer C mehrheitlich beteiligt ist, und einem weiteren Bauunternehmen soll die Entscheidung getroffen werden, an wen ein Generalauftrag zur Durchführung einer thermisch-energetischen Sanierung des Hauses erteilt werden soll. C ist bei der Beschlussfassung über die Erteilung des Sanierungsauftrags vom Stimmrecht ausgeschlossen.
- Gegen den Gatten der Wohnungseigentümerin D, der als Heizungsinstallateur im Zuge von seitens der Eigentümergemeinschaft beauftragten Montagearbeiten an der zentralen Wärmeversorgungsanlage einen Schaden an der Liegenschaft verursacht hat, wird eine auf vertraglichen Schadenersatz gestützte Klage erwohnen. D ist bei der Beschlussfassung über eine Klageeinbringung gegen ihren Gatten vom Stimmrecht ausgeschlossen.

125 Ein vom Stimmrecht ausgeschlossener Wohnungseigentümer muss dennoch Gelegenheit zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung, in der der betreffende Beschluss gefasst werden soll, haben. Er hat zwar kein Stimmrecht, dessen ungeachtet

aber das Recht, sich zum Gegenstand der Beschlussfassung zu äußern. Wird ihm solcherart das Äußerungsrecht verwehrt, so kommt der Beschluss nicht ordnungsgemäß zustande und ist daher wegen eines formellen Mangels anfechtbar (§ 24 Abs 6 WEG; siehe Rz 184 ff).

Hat bei der Beschlussfassung ein Miteigentümer (oder haben miteinander in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis stehende Personen) aufgrund der Neuberechnung der Stimmanteile nunmehr die Stimmenmehrheit, kann der ausgeschlossene Miteigentümer gegenüber diesem Miteigentümer (diesen Miteigentümern) auch auf die in einem solchen „Dominantorfall“ dem Schutz der Minderheit dienenden Anfechtungsrechte (§ 30 Abs 2 WEG; siehe Rz 26) zurückgreifen.

126