

## Ein Rechtstipp von Margit Krönert

Rechtsanwältin und  
Fachanwältin für Verkehrsrecht  
Tel. 0355 / 22 523  
[info@rechtsanwalt-bk.de](mailto:info@rechtsanwalt-bk.de)  
[www.rechtsanwalt-bk.de](http://www.rechtsanwalt-bk.de)



---

### Wohnungseigentum - Stimmrecht bei Rückstand beim Hausgeld

Der BGH hatte sich mit der Frage zu beschäftigen, welche Auswirkungen der **Zahlungsverzug von Hausgeld auf die Teilnahme und das Stimmrecht eines Wohnungseigentümers hat**.

Im speziellen Fall war in der **Teilungserklärung** geregelt, dass die Versammlung einen Wohnungseigentümer, der mit Zahlungen **von Beiträgen länger als einen Monat in Verzug** ist, **von der Teilnahme und der Abstimmung ausschließen kann**; der Betroffene hierbei kein Stimmrecht habe und mit vollständiger Zahlung der Rückstände die Wirkung obiger Beschlüsse entfalle.

Daraufhin beschlossen die Wohnungseigentümer den Entzug des Stimmrechts und den Ausschluss derjenigen Wohnungseigentümer von der Versammlung, die mit ihren Hausgeldzahlungen mehr als einen Monat in Verzug waren.

Die Klägerin, die aufgrund dessen nicht mehr an der Versammlung teilnehmen konnte, wandte sich dagegen als auch gegen sämtliche nach ihrem Ausschluss gefassten Beschlüsse. Zu Recht, wie der BGH mit Urteil vom 10.12.2010 entschied.

Zwar lasse das **Wohnungseigentumsrecht den Wohnungseigentümern** nach § 10 II 2 WEG **weitgehend freie Hand**, wie sie ihr Verhältnis untereinander ordnen wollen, **Schranken** ergeben sich **jedoch für den Inhalt der Gemeinschaftsordnung** nach §§ 134, 138 BGB sowie §§ 307 ff. BGB bzw. § 242 BGB.

Die Gestaltungsfreiheit endet nach der Rechtsprechung des BGH jedoch dort, wo die personenrechtliche Gemeinschaftsstellung des Wohnungseigentümers ausgehöhlt wird. Erst recht ist nach Auffassung des **BGH ein allgemeiner Ausschluss von Versammlungen der Wohnungseigentümer unzulässig**, da dem Mitglied dadurch nicht nur faktisch sein Stimmrecht genommen wird, sondern ihm auch darüber hinaus die Befugnis abgeschnitten wird, auf die Willensbildung der Gemeinschaft durch Rede und Gegenrede Einfluss zu nehmen. Diese fällt jedoch ebenfalls in den Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte. Lediglich wenn auf andere Art und Weise eine geordnete Durchführung einer Versammlung nicht gewährleistet werden kann (z.B. bei nachhaltiger und trotz Androhung des Ausschlusses andauernde erhebliche Störung der Versammlung), ist ein Eingriff in das



**Büro Cottbus**  
Berliner Straße 157, 03046 Cottbus  
Tel: 0355 / 22 523  
Fax: 0355 / 35 555 08

**Büro Hoyerswerda**  
Wittichenauer Straße 8,  
02977 Hoyerswerda  
Tel: 03571 / 60 277 08

Teilnahmerecht statthaft. Bei einem Zahlungsverzug von Beiträgen liegt ein erforderlicher versammlungsspezifischer Bezug aber nicht vor. Das gilt grundsätzlich auch für den Fall eines erheblichen Beitragsrückstandes und der damit einhergehenden schwerwiegenden Pflichtverletzung.

Der rechtsfehlerhafte Ausschluss der Klägerin stellt nach dem BGH einen so schwerwiegenden Verstoß dar, da Teilnahme- und Mitwirkungsrechte eines Mitglieds in gravierender Weise ausgehebelt werden, so dass es nicht darauf ankommt, ob die gefassten Beschlüsse auch bei einer Mitwirkung des ausgeschlossenen Mitglieds die erforderliche Mehrheit gefunden hätten, sondern die nachfolgend, d.h. nach Ausschluss der Klägerin, **gefassten Beschlüsse ungültig sind**.

#### **Fazit:**

Selbst wenn feststeht, dass sich ein Beschlussmangel auf das Abstimmungsergebnis nicht ausgewirkt hat, kommt u.U. eine Ungültigkeitserklärung in Betracht.

#### **Margit Krönert**

Rechtsanwältin und  
Fachanwältin für Verkehrsrecht

Wir beraten und vertreten Sie als Anwalt nicht nur in Cottbus, Hoyerswerda, Senftenberg, Spremberg, Kamenz oder Bautzen, sondern bundesweit z.B. in Bußgeldsachen und Strafsachen, als Strafverteidiger oder bei der Unfallregulierung bzw. Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen. Sie hat weiterhin den Kurs für den Titel Fachanwalt für Mietrecht und WEG-Recht erfolgreich abgeschlossen.

Durch Rechtsanwalt Bandmann verfügt die Kanzlei über einen weiteren Anwalt mit dem Titel Fachanwalt für Verkehrsrecht.

Dieser Beitrag ist urheberrechtlich geschützt. Der genannte Rechtsanwalt/in ist Urheber. Eine Verwendung ist nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung zulässig.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei Urteilen um Einzelfallentscheidungen zu einem konkreten Zeitpunkt handelt. Inwiefern diese auf Ihren Fall heute anwendbar sind, muss konkret geprüft werden. Der Beitrag wurde gewissenhaft zusammengestellt. Eine Haftung für die Richtigkeit des Inhaltes wird aber nicht übernommen.



**Büro Cottbus**  
Berliner Straße 157, 03046 Cottbus  
Tel: 0355 / 22 523  
Fax: 0355 / 35 555 08

**Büro Hoyerswerda**  
Wittichenauer Straße 8,  
02977 Hoyerswerda  
Tel: 03571 / 60 277 08