

## **WEG-Recht: Stimmenmehrung durch Übertragung an eine beherrschte Gesellschaft**

BGH, Urteil vom 14.07.2017, V ZR 290/16

Eine Wohnanlage besteht aus vier Einheiten. Ursprünglich gehörten die Wohnungen 3 und 4 dem Kläger, bis er das Eigentum an Wohnung 4 an eine UG & Co. KG übertrug. Alleiniger Gesellschafter der UG sowie Kommanditist und Geschäftsführer der KG ist ebenfalls der Kläger. In der Eigentümerversammlung beschlossen die Eigentümer mit den Stimmen der Wohnungen 1 und 2, dass die KG vom Stimmrecht ausgeschlossen sei. Gegen die Stimme des Klägers genehmigten sie sodann die Jahresabrechnung und bestellten einen Verwalter.

Der BGH entscheidet, dass die KG nicht vom Stimmrecht ausgeschlossen ist und hebt die Beschlüsse auf. Es gilt das gesetzlich vorgesehene Kopfstimmrecht. Jeder Wohnungseigentümer hat eine Stimme. Mit der Eigentumsumschreibung einer Wohnung auf die KG kam also eine weitere Stimme hinzu. Das gelte auch dann, wenn ein Wohnungseigentümer das Alleineigentum an einer von mehreren Einheiten auf eine von ihm beherrschte Gesellschaft überträgt.

Dazu Immobilienexperte Armin Nowak: Richtig, es gilt das sogenannte „rechtliche Kopfprinzip“, nicht zu verwechseln mit echten Köpfen.