

BGH v. 27.02.2026 - V ZR 189/24, BeckRS 2026, 3608

## Stimmrechtsbeschränkung von Teileigentümern an Tiefgaragenstellplätzen in der Gemeinschaftsordnung

08.05.2026

### Leitsatz

1. 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.
2. 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.

### Sachverhalt

Der Kläger ist Insolvenzverwalter einer Betriebs- und Immobiliengesellschaft mbH, die Mitglied der GdWE ist. Die Teilungserklärung (TE) regelt in § 14.6 die Stimmrechte abweichend vom Kopfprinzip, wonach jede Raumeinheit eine Stimme hat; Stellplatzeigentümer (Teileigentümer) verfügen nur über ein Stimmrecht für die Tiefgarage.

In der Eigentümerversammlung am 21.12.2022 wurden unter TOP 4 der Einzel- und Gesamtwirtschaftsplan 2023 und unter TOP 5 der Einbau einer Briefkastenanlage beschlossen. Bei beiden Beschlüssen wurden die Stimmen der Stellplatzeigentümer nicht berücksichtigt.

Der Kläger erhebt Beschlussmängelklage mit der Begründung, dass die Stellplatz-Stimmen nicht mitgezählt wurden. Sowohl das Amts- als auch das Landgericht wiesen die Klage ab. Der Kläger setzt seine Forderung mit der Revision beim BGH fort, während der Beklagte die Zurückweisung beantragt.

Fraglich ist, ob die Beschlüsse auch bei Nichtberücksichtigung der Stimmen von Teileigentümern gültig sind.

### Entscheidung

Das Berufungsgericht hatte die Stimmen der Stellplatzeigentümer unberücksichtigt gelassen und argumentiert, dass § 14.6 TE das Stimmrecht nur auf Tiefgaragen-Angelegenheiten beschränke.

Der Senat hält diese Einschränkung der Stimmen für TOP 4 (Vorschüsse wegen Wirtschaftsplan) für rechtsfehlerhaft; die Stimmen hätten gezählt werden müssen. Das Stimmrecht der Teileigentümer kann objektbezogen beschränkt werden, muss aber klar aus der Gemeinschaftsordnung hervorgehen.

Die Klausel in § 14.6 TE ist für Stellplatzeigentümer, die nicht gleichzeitig Wohnungseigentümer sind, unklar formuliert und daher teilweise nichtig. Die Verwalterbestellung und Beschlüsse über Jahresabrechnung bzw.

Prof. Dr. Heribert Heckschen  
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12  
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0  
Fax 0351 473 05 10

Wirtschaftsplan legen nahe, dass alle Wohnungseigentümer mitwirken müssen. Andere Regelungen sind dementsprechend nichtig.

Für TOP 5 kann ein Stimmrechtsausschluss unter Umständen bestehen, sofern die Kosten ausschließlich von den Wohnungseigentümern getragen werden. Der Senat benötigt jedoch weitere Feststellungen zum Gesamthalt der Gemeinschaftsordnung, weshalb eine abschließende Beurteilung derzeit nicht möglich ist.

Das Berufungsurteil wird aufgehoben, und die Sache wird an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Es muss überprüft werden, ob das Abstimmungsergebnis durch fehlende Stimmen beeinflusst wurde. Bei Einfluss auf TOP 4 ist der Beschluss insgesamt ungültig; eine Teilung nach Eigentumsgruppen ist nicht zulässig. Die Gesamtgemeinschaft muss über Vorschüsse entscheiden, Teilbeschlüsse einzelner Eigentümergruppen sind unzulässig.

## Praxishinweis

Für die Praxis ergibt sich daraus, dass ein Stimmrecht objektbezogen beschränkt werden kann, aber klar aus der Gemeinschaftsordnung hervorgehen muss. Eine unklare Formulierung führt mithin zur Teilnichtigkeit der Klausel.

Unklare Regelungen, wie jene in § 14.6 TE, sind teilweise nichtig. Bei Beschlüssen über Verwalterbestellung, Jahresabrechnung oder Wirtschaftsplan müssen alle Wohnungseigentümer mitwirken können, da auch alle betroffen sind. Deswegen ist auch eine Aufteilung nach Eigentumsgruppen unzulässig; die Gesamtgemeinschaft muss entscheiden.

Ein Stimmrechtsausschluss kann indes möglich sein, wenn die Kosten ausschließlich von den Wohnungseigentümern getragen werden. Es bedarf jedoch weiterer Feststellungen zur Gemeinschaftsordnung, bevor dies beurteilt werden kann.