

Verzug mit Hausgeldzahlung: Ausschluss von Eigentümerversammlung und Entzug des Stimmrechts ist rechtswidrig.

Auch wenn ein Wohnungseigentümer mit Hausgeldzahlungen in Verzug ist, kann er deshalb nicht von einer Eigentümerversammlung ausgeschlossen werden. Auch das Stimmrecht darf ihm nicht aus diesem Grund entzogen werden, entschied der Bundesgerichtshof (BGH) im Dezember 2010.

Ein Wohnungseigentümer war mit seinen Hausgeldzahlungen mehr als einen Monat im Rückstand. Auf einer Eigentümerversammlung beschlossen die anderen anwesenden Wohnungseigentümer, den säumigen Eigentümer von der Versammlung auszuschließen. Außerdem wurde ihm per Beschluss das Stimmrecht entzogen. In der Teilungserklärung war geregelt, dass Wohnungseigentümer, die mit Beitragszahlungen länger als einen Monat überfällig sind, von der Teilnahme an der Eigentümerversammlung und der Abstimmung ausgeschlossen werden.

Erst nach Zahlung der Rückstände soll die Wirkung dieses Beschlusses entfallen. Der betroffene Eigentümer reichte dagegen Anfechtungsklage ein. Die Karlsruher Bundesrichter erklärten den Beschluss für rechtswidrig und entsprachen hiermit dem Antrag des betroffenen Wohnungseigentümers. Denn das Wohnungseigentumsgesetz enthält keine Regelung, die es einer Eigentümergemeinschaft gestattet, einen mit Hausgeldzahlungen in Verzug geratenen Wohnungseigentümer von einer Versammlung auszuschließen und ihm das Stimmrecht zu entziehen. Aus diesem Grund war auch die Regelung in der Teilungserklärung rechtswidrig. Das in Eigentümergemeinschaften geltende Demokratieprinzip lässt einen Ausschluss eines Wohnungseigentümers von einer Abstimmung nicht zu. Ein Ausschluss ist nur dann zulässig, wenn eine geordnete Durchführung einer Eigentümerversammlung sonst nicht

**möglich ist, beispielsweise weil ein Wohnungseigentümer den Ablauf der
Versammlung stört. Ein Verzug mit Hausgeldzahlungen steht jedoch in
keinem Zusammenhang mit der Durchführung einer
Eigentümerversammlung. Der unzulässige Ausschluss des Eigentümers
bewirkte auch, dass alle weiteren auf der Versammlung gefassten
Beschlüsse rechtswidrig waren.**

(BGH, Urteil v. 10.12.10, Az. V ZR 60/10).