

WEG

Stimmrechtsausschluss nach § 25 Abs. 4 WEG: Wann ein Eigentümer in der Versammlung nicht mitstimmen darf

Stimmrechtsausschluss nach § 25 Abs. 4 WEG: anerkannte Fallgruppen, Grenzen für Mehrheitseigentümer und wie Verwalter den Ausschluss rechtssicher dokumentieren.

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

11. Juni 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Schutzzweck und Wortlaut § 25 Abs. 4 WEG
- 02 Drei klassische Ausschluss-Fallgruppen
- 03 Wichtige Grenzfälle in der Praxis
- 04 Folgen eines Verstoßes
- 05 Dokumentationspflicht des Verwalters in der Niederschrift
- 06 Take-aways

STELLEN SIE SICH FOLGENDE KONSTELLATION VOR: EIN MEHRHEITSEIGENTÜMER, DEM IN DER GEMEINSCHAFT 620 VON 1.000 MITEIGENTUMSANTEILEN GEHÖREN, BEANTRAGT FÜR SEINE DACHGESCHOSSWOHNUNG DEN ANBAU EINER GROSZÜGIGEN LOGGIA. AUF DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG WIRD ÜBER DIE GESTATTUNG DIESER BAULICHEN VERÄNDERUNG NACH § 20 WEG ABGESTIMMT. DER MEHRHEITSEIGENTÜMER WILL MIT SEINEN 620 ANTEILEN SELBST ZUSTIMMEN UND SICH DAMIT DIE GENEHMIGUNG SICHERN. DIE ÜBRIGEN EIGENTÜMER SEHEN DIE STATIK GEFÄHRDET, HALTEN DEN EINGRIFF IN DIE FASSADE FÜR UNZUMUTBAR UND FRAGEN DEN VERWALTER, OB DER ANTRAGSTELLER IN EIGENER SACHE ÜBERHAUPT MITSTIMMEN DÜRFE.

Genau für diese Situation hat der Gesetzgeber den Stimmrechtsausschluss nach § 25 Abs. 4 WEG geschaffen. Die Norm sorgt dafür, dass ein Eigentümer dort, wo seine eigenen Interessen mit denen der Gemeinschaft in einem unauflösbaren Konflikt stehen, von der Abstimmung ausgeschlossen ist. Der Verwalter muss diesen Ausschluss bei der Stimmabgabe beachten, andernfalls riskiert er die Anfechtbarkeit des gefassten Beschlusses nach § 44 WEG. Der vorliegende Beitrag systematisiert die anerkannten Fallgruppen, beleuchtet Grenzfälle und zeigt, wie Sie als Verwalter den Vorgang in der Niederschrift sauber dokumentieren.

Schutzzweck und Wortlaut § 25 Abs. 4 WEG

§ 25 Abs. 4 WEG regelt das Stimmverbot für Eigentümer, bei denen eine schwerwiegende Interessenkollision vorliegt. Der Gesetzgeber hat die Vorschrift bewusst eng gefasst: Ausgeschlossen ist die Stimmabgabe nur in den drei explizit genannten Konstellationen, also bei einem Rechtsgeschäft mit dem Eigentümer, bei einem Rechtsstreit gegen ihn sowie im Fall einer rechtskräftigen Veräußerungsverurteilung nach § 17 WEG. Außerhalb dieser Fallgruppen bleibt jeder Eigentümer auch dann stimmberechtigt, wenn er von einem Beschlussgegenstand wirtschaftlich besonders profitiert.

Der Schutzzweck folgt der Wertung des § 34 BGB aus dem Vereinsrecht. Wer in eigener Sache als Partei eines Geschäfts oder eines Verfahrens betroffen ist, soll nicht zugleich Richter über das eigene Anliegen sein. Die Norm dient damit weniger dem Minderheitenschutz als dem Schutz der Willensbildung in der Gemeinschaft als solcher. Der Bundesgerichtshof hat den Charakter als Ausnahmenvorschrift mehrfach betont, zuletzt etwa in der Entscheidung BGH, Urt. v. 13.01.2017 – V ZR 138/16, die Maßstäbe für die Auslegung der Fallgruppe „Rechtsgeschäft“ gesetzt hat.

Für die Praxis bedeutet das zweierlei: Erstens muss der Verwalter den Tatbestand jedes Tagesordnungspunktes daraufhin prüfen, ob ein Stimmverbot greift. Zweitens darf er das Stimmverbot nicht analog auf andere Konflikte ausdehnen. Wer einen Eigentümer ohne gesetzliche Grundlage von der Abstimmung ausschließt, verletzt dessen Mitwirkungsrecht und schafft genauso einen Anfechtungsgrund wie derjenige, der einen ausgeschlossenen Eigentümer mitabstimmen lässt.

Drei klassische Ausschluss-Fallgruppen

Rechtsgeschäft mit dem Eigentümer

Die erste und in der Praxis häufigste Fallgruppe betrifft Beschlüsse über die Vornahme eines Rechtsgeschäfts mit einem einzelnen Eigentümer. Klassische Beispiele sind der Abschluss eines Werkvertrags mit einem Eigentümer, der zugleich Handwerker ist, der Verkauf einer Teilfläche aus dem Gemeinschaftseigentum an einen Eigentümer oder die Vereinbarung einer Sondernutzungsregelung gegen Entgelt. Auch der Verwaltervertrag fällt unter diese Kategorie, wenn der zu bestellende Verwalter zugleich Eigentümer ist.

Entscheidend ist, dass die Gemeinschaft auf der einen Seite und der Eigentümer auf der anderen Seite als rechtsgeschäftliche Vertragspartner gegenüberstehen. Der Bundesgerichtshof hat hierzu im Verfahren BGH, Urt. v. 14.10.2011 – V ZR 56/11 klargestellt, dass auch Beschlüsse über die Modifikation bestehender Verträge unter den Tatbestand fallen, sofern sie die Hauptpflichten verändern. Eine bloße Klarstellung oder die Wahrnehmung von Rechten aus einem bereits geschlossenen Vertrag löst dagegen kein Stimmverbot aus.

Rechtsstreit gegen den Eigentümer

Die zweite Fallgruppe erfasst Beschlüsse über die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits gegen einen Eigentümer. Wenn die Gemeinschaft beispielsweise Hausgedrückstände einklagen, eine Unterlassungsklage wegen unerlaubter baulicher Veränderungen erheben oder einen Vergleich über solche Forderungen abschließen will, darf der betroffene Eigentümer nicht mitstimmen. Die Norm gilt für beide Seiten des Verfahrens, also sowohl für aktive Klagen der Gemeinschaft als auch für die Verteidigung gegen Klagen, die der Eigentümer gegen die Gemeinschaft erhebt.

Der Bundesgerichtshof hat im Urteil BGH, Urt. v. 06.12.2013 – V ZR 85/13 entschieden, dass auch die Beauftragung eines Rechtsanwalts zur außergerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen unter die Fallgruppe fällt. Maßgeblich ist die rechtliche Auseinandersetzung als solche, nicht erst die formelle Klageerhebung. Ein bloßes Mahnschreiben, das der Verwalter im Rahmen seiner ordnungsmäßigen Verwaltung versendet, löst dagegen noch kein Stimmverbot aus.

Entziehung des Wohnungseigentums

Die dritte und schärfste Fallgruppe betrifft Eigentümer, die nach § 17 WEG rechtskräftig zur Veräußerung ihrer Einheit verurteilt worden sind. Sie sind in sämtlichen Beschlussgegenständen, die ihre Eigentümerstellung berühren, vom Stimmrecht ausgeschlossen, solange das Urteil Bestand hat. Hintergrund ist, dass die Entziehung des Wohnungseigentums die schwerste Sanktion innerhalb der Gemeinschaft darstellt; wer rechtskräftig zur Veräußerung verurteilt wurde, soll nicht über die weitere Verwaltung der Gemeinschaft mitbestimmen können, aus der er austreten muss.

In der Praxis ist diese Fallgruppe selten, weil das Entziehungsverfahren nach § 17 WEG hohe Hürden hat. Wenn sie jedoch greift, muss der Verwalter den Eigentümer konsequent von allen Abstimmungen ausschließen, bis die Veräußerung vollzogen oder das Urteil aufgehoben ist.

Wichtige Grenzfälle in der Praxis

Gemischte Beschlüsse und Paketabstimmungen

Schwierig wird die Beurteilung, wenn ein Tagesordnungspunkt mehrere Beschlussinhalte zusammenfasst. Wird etwa über die Gestattung einer baulichen Veränderung zugunsten eines Eigentümers zugleich die Kostentragung nach § 21 WEG geregelt, ist sorgfältig zu trennen: Beim Gestattungsteil greift kein Stimmverbot, weil es sich nicht um ein Rechtsgeschäft im Sinne der Norm handelt. Die parallele Vereinbarung über eine abweichende Kostenverteilung kann hingegen rechtsgeschäftlichen Charakter haben, wenn sie wechselseitige Verpflichtungen begründet.

Der Bundesgerichtshof hat im Urteil BGH, Urt. v. 14.10.2011 – V ZR 56/11 die Trennung der Beschlussgegenstände betont. Sie als Verwalter sollten gemischte Beschlüsse in der Tagesordnung daher aufspalten und getrennt zur Abstimmung stellen. So vermeiden Sie, dass das Stimmverbot über den eigentlichen Anwendungsbereich hinaus wirkt oder umgekehrt ein an sich erfasster Teilaspekt mit dem nicht erfassten Teil verschmilzt.

Vorbereitungsabstimmungen und Geschäftsordnungsfragen

Stimmverbote gelten nur für Sachbeschlüsse, nicht für Geschäftsordnungsentscheidungen wie die Wahl des Versammlungsleiters, die Festlegung der Redereihenfolge oder die Vertagung eines Tagesordnungspunktes. Auch bei sogenannten Vorbereitungsbeschlüssen, mit denen die Gemeinschaft etwa die Einholung von Sachverständigengutachten beauftragt, ist der betroffene Eigentümer in der Regel stimmberechtigt. Die rechtsgeschäftliche Bindung tritt erst mit dem späteren Hauptbeschluss ein.

Anders liegt es, wenn die Vorbereitung bereits eine bindende Vorentscheidung darstellt. Beauftragt die Gemeinschaft beispielsweise einen Architekten ausschließlich mit der Planung einer Maßnahme, die einem bestimmten Eigentümer zugutekommt, kann der Vorbereitungsbeschluss bereits den Charakter eines Rechtsgeschäfts mit Vorwirkung haben. Hier hilft die Faustregel: Je näher der Vorbereitungsbeschluss an einer rechtlichen Bindung der Gemeinschaft gegenüber dem Eigentümer ist, desto eher greift das Stimmverbot.

Sachverhaltsklärung und Aussprache

Auch wenn ein Eigentümer von der Stimmabgabe ausgeschlossen ist, behält er das Rede- und Anwesenheitsrecht. Er darf zum Tagesordnungspunkt vortragen, Argumente austauschen und Fragen beantworten, lediglich seine Stimme wird bei der Auszählung nicht berücksichtigt. Diese Differenzierung ist wichtig, weil der Eigentümer häufig der beste Sachverständige in eigener Sache ist und seine Informationen für die Meinungsbildung der übrigen Eigentümer wertvoll sein können.

Folgen eines Verstoßes

Wird ein Eigentümer trotz vorliegenden Stimmverbots an der Abstimmung beteiligt oder umgekehrt zu Unrecht ausgeschlossen, ist der gefasste Beschluss anfechtbar nach § 44 WEG. Nichtigkeit kommt nur in besonders krassen Ausnahmefällen in Betracht, etwa wenn das Stimmverbot offenkundig und vorsätzlich missachtet wurde. Die Anfechtungsklage muss innerhalb der Monatsfrist erhoben und innerhalb von zwei weiteren Monaten begründet werden; die Einzelheiten haben wir in unserem Beitrag zur Beschlussanfechtungsklage § 44 WEG dargestellt.

Maßgeblich für den Erfolg der Anfechtung ist die Kausalität zwischen Verfahrensfehler und Beschlussergebnis. Wäre der Beschluss auch ohne die Stimme des ausgeschlossenen Eigentümers mit derselben Mehrheit zustande gekommen, ist die Anfechtung in der Regel unbegründet. Der Bundesgerichtshof hat im Urteil BGH, Urt. v. 19.09.2014 – V ZR 109/13 ausgeführt, dass die Kausalität bei knappen Mehrheiten regelmäßig zu bejahen, bei deutlichen Mehrheiten dagegen sorgfältig zu prüfen ist. Die Beweislast für die Kausalität liegt nach allgemeiner Auffassung beim Anfechtenden.

Für Sie als Verwalter heißt das: Selbst wenn die Mehrheit auch ohne die problematische Stimme gestanden hätte, sollten Sie das Stimmverbot konsequent beachten. Erstens dokumentieren Sie damit Ihre Sorgfalt, zweitens vermeiden Sie unnötige Anfechtungsverfahren, die die Gemeinschaft Zeit und Geld kosten, und drittens schützen Sie sich vor Haftungsansprüchen aus dem Verwaltervertrag. Die Aufgabentrennung zwischen Verwalteramt und Verwaltervertrag haben wir in unserem Beitrag zur [Trennungstheorie Verwalteramt und Verwaltervertrag](#) ausführlich beschrieben.

Dokumentationspflicht des Verwalters in der Niederschrift

Die Niederschrift der Eigentümerversammlung ist das zentrale Beweismittel, wenn später über einen Beschluss gestritten wird. Sie sollten den Stimmrechtsausschluss daher unmissverständlich protokollieren. Bewährt hat sich eine Struktur in drei Schritten: Erstens benennen Sie den Tagesordnungspunkt und den konkreten Beschlussantrag. Zweitens

halten Sie fest, dass und aus welchem Grund ein bestimmter Eigentümer von der Stimmabgabe ausgeschlossen ist, etwa „Eigentümer A ist gemäß § 25 Abs. 4 WEG vom Stimmrecht ausgeschlossen, da der Beschluss den Abschluss eines Werkvertrags mit ihm zum Gegenstand hat“. Drittens dokumentieren Sie das Auszählungsergebnis ohne die ausgeschlossenen Stimmen.

Diese Form gilt für die Präsenzversammlung wie für die digitale Eigentümerversammlung gleichermaßen. Bei der Online- oder Hybridversammlung müssen Sie zusätzlich technisch sicherstellen, dass der ausgeschlossene Eigentümer zwar Rede- und Sichtrechte behält, das Abstimmungstool seine Stimme aber nicht erfasst oder zumindest nicht in die Auszählung übernimmt. Viele Anbieter erlauben das Sperren einzelner Teilnehmer für eine konkrete Abstimmung; nutzen Sie diese Funktion und dokumentieren Sie die technische Umsetzung in der Niederschrift.

Achten Sie außerdem darauf, dass die Wahl des Stimmrechtsprinzips und die korrekte Auszählung der verbliebenen Stimmen lückenlos nachvollziehbar bleibt. Wie sich Kopf-, Objekt- und Anteilstimmrecht in der Praxis unterscheiden und wie Sie die Voting-Quoten nach § 23 WEG korrekt anwenden, haben wir in einem eigenen Beitrag aufbereitet. Achten Sie zudem auf die Auslegungsregel des § 47 WEG, wenn die Gemeinschaftsordnung von der gesetzlichen Stimmverteilung abweicht; sie kann die Berechnungsbasis verändern und damit auch den Anteil der ausgeschlossenen Stimmen am Gesamtergebnis.

Eine weitere praktische Empfehlung: Lassen Sie sich vom betroffenen Eigentümer den Stimmrechtsausschluss möglichst nicht bestreiten, sondern erläutern Sie ihn vor der Abstimmung kurz mündlich und bitten Sie um Protokollierung Ihrer Erklärung. Das schafft Transparenz, zeigt die rechtliche Grundlage auf und reduziert die Wahrscheinlichkeit nachträglicher Anfechtungen.

Take-aways

- § 25 Abs. 4 WEG ist eine Ausnahmenvorschrift mit drei klar umrissenen Fallgruppen: Rechtsgeschäft mit dem Eigentümer, Rechtsstreit gegen ihn und rechtskräftige Veräußerungsverurteilung nach § 17 WEG.
- Der Schutzzweck folgt der Wertung des § 34 BGB; eine Analogie auf andere Interessenkonflikte ist nicht zulässig.
- Mehrheitseigentümer dürfen trotz wirtschaftlichem Eigeninteresse mitstimmen, solange kein Rechtsgeschäft mit ihnen und kein Rechtsstreit gegen sie Beschlussgegenstand ist.
- Gemischte Beschlüsse sind in der Tagesordnung aufzuspalten, damit das Stimmverbot präzise wirkt und nicht über den Anwendungsbereich hinausgeht.

- Der Eigentümer behält trotz Stimmverbot Anwesenheits- und Rederecht; nur seine Stimme wird in der Auszählung nicht berücksichtigt.
- Verstöße führen zur Anfechtbarkeit nach § 44 WEG; die Kausalität zwischen Fehler und Ergebnis ist entscheidend, die Beweislast liegt beim Anfechtenden.
- Die Niederschrift muss Tagesordnungspunkt, Grund des Ausschlusses und bereinigtes Auszählungsergebnis nachvollziehbar dokumentieren.
- In Online- und Hybridversammlungen ist der Stimmrechtsausschluss zusätzlich technisch über die Abstimmungssoftware abzubilden.

Fragen zum Stimmrechtsausschluss in der Eigentümerversammlung? Erreichbar unter kontakt@immogenio.de.