

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

WohnungseigentumsG §§ 8 Abs. 1, 10 Abs. 1

Die in einer Teilungserklärung enthaltene Klausel,
nach der Wohnungseigentümer sich in der Eigentümer-
versammlung nur durch Ehegatten, einen Wohnungs- oder
Teileigentümer und den Verwalter derselben Wohnanlage
vertreten lassen können, ist grundsätzlich wirksam.
Ob im Einzelfall Ausnahmen wegen Unzumutbarkeit nach
Treu und Glauben geboten sein können, bleibt offen.

BGH, Beschl. v. 11. November 1986 - V ZB 1/86 - KG Berlin

LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

V ZB 1/86

BESCHLUSS

in der Wohnungseigentumssache

betreffend die Wohnungseigentumsanlage B[REDACTED]-W[REDACTED]-Straße
[REDACTED]/J[REDACTED] in B[REDACTED]

Beteiligte:

1. Karin H[REDACTED], W[REDACTED], B[REDACTED],

Antragstellerin und Beschwerdeführerin,
auch hinsichtlich der weiteren Beschwerde

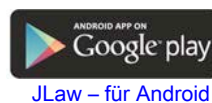
- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED],
[REDACTED] -

- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.

- 17.
- 18.
- 19.
- 20.
- 21.
- 22.
- 23.
- 24.
- 25.
- 26.
- 27.
- 28.
- 29.
- 30.
- 31.
- 32.
- 33.
- 34.
- 35.
- 36.
- 37.
- 38,
- 39.
- 40.
- 41.
- 42.
- 43.
- 44.
- 45.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



46.

47.

48.

49.

50.

51.

52.

53.

54.

55.

56.

57.

58.

59.

60.

61.

62.

63.

64.

65.

66.

67.

68.

69.

70.

71.

72.

73.

74.

75.

76.

- 77.
- 78.
- 79.
- 80.
- 81.
- 82.
- 83.
- 84.
- 85.
- 86.
- 87.
- 88.
- 89.
- 90.
- 91.
- 92.
- 93.
- 94.
- 95.
- 96.
- 97.
- 98.
- 99.
- 100.
- 101.
- 102.
- 103.
- 104.
- 105.
- 106.
- 107.

108.

109.

110.

111.

112.

113.

114.

115.

116.

117.

118.

119.

120.

121.

122.

123.

124.

125.

126.

127.

128.

129.

130.

131.

132.

133.

134.

135.

Antragsgegner und Beschwerdegegner,
auch hinsichtlich der weiteren Beschwerde,

Verwalterin:

P[REDACTED]-Wohnanlagen-Verwaltungsgesellschaft mbH.,
vertreten durch den Geschäftsführer Ulrich H[REDACTED],
N[REDACTED] Straße [REDACTED], B[REDACTED],

- Verfahrensbevollmächtigte für die Beteiligten zu 2 bis 135
und die Verwalterin: Rechtsanwälte
[REDACTED], H.P. [REDACTED], D. [REDACTED],
Dr. W. [REDACTED] und [REDACTED],
[REDACTED], [REDACTED] -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
am 11. November 1986 durch den Vizepräsidenten des Bundes-
gerichtshofes Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein,
Prof. Dr. Hagen, Linden und Dr. Räfle

beschlossen:

Die sofortige weitere Beschwerde der Antrag-
stellerin gegen den Beschluß der 191. Zivil-
kammer des Landgerichts Berlin vom 8. März
1985 wird auch insoweit zurückgewiesen, als
darüber durch Teil-Beschluß des Kammerge-
richts in Berlin vom 27. November 1985 noch
nicht entschieden worden ist.

Die Gerichtskosten des Verfahrens der wei-
teren Beschwerde hat die Antragstellerin
zu tragen.

Der Geschäftswert für das Verfahren der wei-
teren Beschwerde wird auf 12 000 DM festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Der Antragstellerin gehört eine Wohnung in der aus 156 Wohnungen und 10 Garagen bestehenden Wohnanlage B [REDACTED] W [REDACTED]-Straße [REDACTED] in B [REDACTED].

§ 16 Abs. 4 der Teilungserklärung lautet wie folgt:

"Jeder Wohnungs- oder Teileigentümer kann sich in der Eigentümerversammlung durch seinen Ehegatten, einen Wohnungs- oder Teileigentümer und den Verwalter der gleichen Wohnanlage vertreten lassen. Der Vertreter hat eine schriftliche Vollmacht vorzulegen. Der Ehegatte gilt auch ohne schriftliche Vollmacht zur Vertretung des anderen Ehegatten als ermächtigt, selbst wenn er nicht Eigentümer ist, es sei denn, daß die Vertretung durch Mitteilung an den Verwalter ausgeschlossen ist. Besucher haben keinen Zutritt."

Auf Antrag der Antragstellerin hat das Amtsgericht unter Zurückweisung weiterer Anträge festgestellt, daß Wohnungseigentümer, die in Wohnungseigentümerversammlungen anwesend sind, dritte Personen mit mündlichen Ausführungen in den Versammlungen betrauen dürfen und sich von ihnen beraten lassen können. Gegen diesen Beschluß haben die Antragstellerin und die Verwalterin sofortige Beschwerde eingelegt. Das Landgericht hat die sofortige Beschwerde der Antragstellerin zurückgewiesen und auf das Rechtsmittel der Gegenseite den Beschluß des Amtsgerichts im übrigen aufgehoben.

Die dagegen eingelegte sofortige weitere Beschwerde der Antragstellerin hat das Kammergericht durch Teil-Beschluß vom 27. November 1985 insoweit zurückgewiesen, als beantragt

war, bestimmte andere Teile der Teilungserklärung für .
nichtig zu erklären.

Soweit die Antragstellerin mit ihrer sofortigen
weiteren Beschwerde den Antrag verfolgt, § 16 Abs. 4
Satz 1 der Teilungserklärung für nichtig zu erklären, hat
das Kammergericht die Sache dem Bundesgerichtshof zur Ent-
scheidung vorgelegt. Insoweit hält es die sofortige wei-
tere Beschwerde für begründet. Es sieht sich aber an
einer solchen Entscheidung durch den Beschluß des Bayeri-
schen Obersten Landesgerichts vom 11. Mai 1981 (BayObLGZ
1981, 161, 163 f) gehindert.

II.

Die Vorlage ist statthaft (§ 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG
i.V.m. § 28 Abs. 2 FGG).

1. Das Bayerische Oberste Landesgericht hat abwei-
chend vom vorlegenden Kammergericht eine § 16 Abs. 4 Satz 1
der Teilungserklärung entsprechende Klausel für wirksam an-
gesehen. Ob seine Entscheidung auf dieser Rechtsauffassung
beruht (vgl. dazu BGHZ 21, 234, 236; Senatsbeschlüsse v.
27. Mai 1960, V ZB 6/60, NJW 1960, 1621 und v. 21. Dezem-
ber 1966, V ZB 24/66, WM 1967, 95; RGZ 138, 98, 102), mag
zweifelhaft sein, kann aber dahingestellt bleiben. Zur Vor-
lage gemäß § 28 Abs. 2 FGG zwingt nämlich jedenfalls der
Beschluß des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 21. April
1976 (OLGZ 1976, 273 ff), der zur Beurteilung der Vorlage-
pflicht heranzuziehen ist (vgl. BGHZ 96, 198, 201). Auch
das Oberlandesgericht Karlsruhe hat eine § 16 Abs. 4 Satz 1
der Teilungserklärung entsprechende Beschränkung in der
Wahl der Vertreter für wirksam erachtet und hätte vom ent-

gegengesetzten Rechtsstandpunkt aus die Sache anders entscheiden müssen; seine Entscheidung beruht mithin auf der von ihm vertretenen Rechtsansicht.

2. Die Ansicht des vorlegenden Kammergerichts, es könne ohne Beantwortung der streitigen Rechtsfrage über die sofortige weitere Beschwerde nicht entscheiden, ist für den Senat, soweit die Zulässigkeit der Vorlage in Rede steht, bindend (BGHZ 7, 339, 341; 75, 375, 377; 90, 181, 182).

III.

Die sofortige weitere Beschwerde ist zulässig (§§ 43 Abs. 1 Nr. 1, 45 Abs. 1 WEG, §§ 27, 29 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 FGG), aber nicht begründet.

1. a) Das vorlegende Kammergericht meint, daß die Interessen der Wohnungseigentümer nicht durch einschränkende Auslegung der streitigen Klausel im Einzelfall gewahrt werden könnten. Vielmehr sei aus Gründen der Rechtssicherheit eine generalisierende Auslegung der Vertreterregelung geboten. Die Abwägung der Interessen aller Wohnungseigentümer ergebe die Unwirksamkeit der Klausel. Zwar habe die Wohnungseigentümergeinschaft ein berechtigtes Interesse daran, fremden Einfluß von der Gemeinschaft möglichst fernzuhalten, denn innerhalb der Gemeinschaft bestünden besondere Schutz- und Treuepflichten. Es sei aber auch zu berücksichtigen, daß das Wohnungseigentum schon nach den Motiven des Gesetzgebers auch der Kapitalanlage diene und infolgedessen Wohnungseigentümer oft weit entfernt von der Anlage lebten. Die Vertretung solcher Wohnungseigentümer dürfe nicht unzumutbar erschwert werden.

Die Möglichkeit, einen anderen Wohnungseigentümer oder den Verwalter zu bevollmächtigen, reiche nicht aus. Andere Wohnungseigentümer und deren - unter Umständen entgegengesetzte - Interessenlage seien dem Vollmachtgeber oft nicht bekannt; der Verwalter könne ebenfalls wegen Interessenkollision von der Abstimmung ausgeschlossen sein. Insbesondere unverheiratete Wohnungseigentümer würden durch die Einschränkung der Vertretungsmöglichkeit benachteiligt.

b) Demgegenüber ist neben den bereits genannten Entscheidungen des Bayerischen Obersten Landesgerichts und des Oberlandesgerichts Karlsruhe auch das Oberlandesgericht Frankfurt (OLGZ 1979, 134, 135) der Auffassung, daß in der Teilungserklärung die Befugnis des Wohnungseigentümers, einen Vertreter seiner Wahl zu bestimmen, beschränkt werden könne. Alle drei Entscheidungen heben hervor, daß die Wohnungseigentümergeinschaft ein berechtigtes Interesse daran habe, fremde Einflüsse von der Gemeinschaft möglichst fernzuhalten. Auch im Fachschrifttum wird es nach dem Grundsatz der Vertragsfreiheit überwiegend für zulässig gehalten, die Befugnis zur Bestellung eines Vertreters einzuschränken (BGB-RGRK/Augustin, 12. Aufl. § 25 WEG Rdn. 20; Erman/Ganten, BGB 7. Aufl. § 25 WEG Rdn. 4; Bärman/Pick/Merle, WEG 5. Aufl. § 25 Rdn. 18; Soergel/Baur, BGB 11. Aufl. § 25 WEG Rdn. 3; Palandt/Bassenge, BGB 45. Aufl. § 25 WEG Anm. 2 a; wohl auch Korff, DWoWi 1981, 145, 146; Wohnungseigentümer 1975, 117; 1981, 38, 39; 1985, 36; a.A. Weitnauer, WEG 6. Aufl. § 25 Rdn. 13 und § 23 Rdn. 3 b; Weimar, BlGBW 1977, 11, 12; 1981, 88; Wohnungseigentümer 1976, 43; AG Emmendingen Wohnungseigentümer 1972, 47 f; für Unzulässigkeit einer Vertreterbeschränkung aufgrund Mehrheitsbeschlusses ferner LG Hamburg Rpfleger 1979, 65).

2. Der Senat hält die Regelung für wirksam.

a) Gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 WEG bestimmt sich das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander nach den Vorschriften dieses Gesetzes und ergänzend nach den §§ 741 ff BGB. Weder das Wohnungseigentumsgesetz (§§ 23 bis 25) noch die §§ 741 ff BGB enthalten Bestimmungen darüber, ob und inwieweit sich Wohnungseigentümer (Teilhhaber einer Bruchteilsgemeinschaft) bei Abstimmungen vertreten lassen können. Anders als im Vereinsrecht (§ 38 Satz 2 BGB) ist Stellvertretung im Sinne der §§ 164 ff BGB daher grundsätzlich möglich (BayObLGZ 1981, 161, 164; 220, 224; OLG Celle NJW 1958, 307, 308; Weitnauer, WEG 6. Aufl. § 25 Rdn. 11 m.w.N.).

Im Rahmen der Vertragsfreiheit sind die Wohnungseigentümer aber nicht gehindert, ihre Rechtsverhältnisse durch Vereinbarung anders zu regeln, soweit nicht zwingendes Recht entgegensteht (§ 10 Abs. 1 Satz 2 WEG). Diese Gestaltungsfreiheit soll nicht mehr als notwendig beschränkt werden (BGHZ 95, 137, 140). Sie gilt grundsätzlich auch für den - hier vorliegenden - Fall, daß bereits der Grundstückseigentümer gemäß § 8 Abs. 2, § 5 Abs. 4 WEG in der Teilungserklärung die Gemeinschaftsordnung aufstellt (vgl. BayObLGZ 1974, 172, 176; 1978, 377, 380/381; OLG Hamm Rpfleger 1975, 401, 402; Weitnauer, WEG § 10 Rdn. 9 sowie § 8 Rdn. 2 e; BGB-RGRK/Augustin, 12. Aufl. § 10 WEG Rdn. 15). Schranken für den Inhalt der Gemeinschaftsordnung ergeben sich aus den Grenzen der Vertragsfreiheit nach §§ 134, 138 BGB. Die vom teilenden Eigentümer einseitig gesetzte Gemeinschaftsordnung unterliegt außerdem der Inhaltskontrolle nach § 242 BGB (BayObLG NJW 1973, 151, 152; Weitnauer, WEG § 10 Rdn. 14 g i.V.m. § 7 Rdn. 10 g; Bärman/Pick/Merle,

WEG § 8 Rdn. 16); ob das Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB-Gesetz) hierauf Anwendung findet, ist umstritten (vgl. zum Streitstand Ulmer, Festgabe für Hermann Weitnauer, 1980, S. 205 ff; Ertl, DNotZ 1981, 149 ff), kann hier aber dahingestellt bleiben (vgl. dazu unten 2 c).

b) § 16 Abs. 4 Nr. 1 der Teilungserklärung ist nicht gemäß § 134 BGB nichtig.

aa) Die Befugnis, sich durch einen Bevollmächtigten vertreten zu lassen, ist durch Rechtsgeschäft abdingbar (Reichel, Höchstpersönliche Rechtsgeschäfte, 1931, S. 76 ff; Müller-Freienfels, Die Vertretung beim Rechtsgeschäft, 1955, S. 235 f; Flume, Das Rechtsgeschäft 3. Aufl. § 43, 7, S. 762; MünchKomm/Thiele, 2. Aufl. § 164 Rdn. 70; Erman/Brox, BGB 7. Aufl. Rdn. 30 vor § 164; a.A. Weitnauer, WEG § 25 Rdn. 13).

bb) Die Einschränkung der Vertretung hält sich auch im Rahmen der von den Wohnungseigentümern gebildeten besonders gearteten Gemeinschaft (vgl. dazu OLG Hamm Rpfleger 1975, 401, 402). Die Gestaltungsfreiheit für Gemeinschaftsordnungen endet allerdings dort, wo die personenrechtliche Gemeinschaftsstellung der Wohnungseigentümer (vgl. BGHZ 73, 146, 150; Bärmann/Pick/Merle, WEG Einleitung Rdn. 654) ausgehöhlt wird. Dieses mitgliedschaftsrechtliche Element des Wohnungseigentums verbietet einen allgemeinen Ausschluß des Wohnungseigentümers vom Stimmrecht als einem Mitverwaltungsrecht im Sinne des § 20 Abs. 1 WEG (BayObLGZ 1965, 34, 42; OLG Hamm Rpfleger 1975, 401, 402).

Diesen Anforderungen genügt die hier interessierende Klausel. Sie beschränkt nicht das Recht der Miteigentümer, ihr Stimmrecht persönlich auszuüben. Auch für den Verhinde-

rungsfall beläßt sie jedem Miteigentümer ausreichende Möglichkeiten, sein Stimmrecht auszuüben. Aus der Sicht von Kapitalanlegern, die ihre Eigentumswohnungen vermieten und selbst an einem entfernten Ort wohnen, mag eine unbeschränkte Vertretungsmöglichkeit allerdings wünschenswert sein. Wenn sie - wofür es verständliche Gründe geben kann - nicht den Verwalter bevollmächtigen wollen, mag es ihnen im Einzelfall Mühe machen, die Möglichkeit der Beauftragung anderer Miteigentümer zu erkunden. Grundsätzlich aber bedeutet dies weder rechtlich noch tatsächlich einen Ausschluß von der Ausübung des Stimmrechts.

c) Die Beschränkung der Vertretungsmöglichkeit verstößt auch weder gegen die guten Sitten (§ 138 BGB) noch gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB). Sie rechtfertigt sich als Ergebnis einer vertretbaren Interessenabwägung. Das Wohnungseigentum besteht nicht nur in dem Sondereigentum an einer Wohnung, sondern ist durch den Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Abs. 2 WEG), in ein Gemeinschaftsverhältnis eingebunden. Das rechtfertigt es, in der Gemeinschaftsordnung die widerstreitenden Interessen durch einen Kompromiß auszugleichen. Alle Wohnungseigentümer können ein Interesse daran haben, die Eigentümerversammlung auf den eigenen Kreis, also überwiegend auf die ihnen bekannten Miteigentümer, zu beschränken und damit gemeinschaftsfremde Einwirkungen aus der Versammlung der Wohnungseigentümer fernzuhalten (vgl. OLG Karlsruhe OLGZ 1976, 273, 275; OLG Frankfurt OLGZ 1979, 134, 135 f). Jedem Wohnungseigentümer bleibt es aber unbenommen, sich über die - gemäß § 23 Abs. 2 WEG vor der Einberufung der Versammlung zu bezeichnenden - Tagesordnungspunkte vor deren Behandlung beraten zu lassen. Daß die Beschränkung der Vertretungsmöglichkeit den Interessen der Wohnungseigentümer, die ihre Wohnung selbst nutzen, mehr

entgegenkommt als denen der auswärts wohnenden, bedeutet noch keine unangemessene oder gegen Treu und Glauben verstoßende Regelung.

Wegen des satzungsähnlichen Charakters der Gemeinschaftsordnung (vgl. BGHZ 88, 302, 305; 49, 250, 257/258; BayObLG DNotZ 1979, 174, 175; BGB-RGRK/Augustin, 12. Aufl. § 10 WEG Rdn. 14) muß die Verbindlichkeit ihrer einzelnen Bestimmungen grundsätzlich gegenüber allen Wohnungseigentümern einheitlich beurteilt werden. Ob im Einzelfall Ausnahmen wegen Unzumutbarkeit nach Treu und Glauben geboten sein können (vgl. OLG Karlsruhe OLGZ 1976, 273, 275; Weitnauer, WEG § 7 Rdn. 10 g), braucht hier nicht entschieden zu werden; denn es ist weder vorgetragen noch sonst ersichtlich, warum die Beschränkung der Vertretungsmöglichkeit gerade für die Antragstellerin unzumutbar sein sollte.

d) Selbst wenn man das AGB-Gesetz auf Gemeinschaftsordnungen in Teilungserklärungen - mindestens sinngemäß (vgl. dazu etwa Weitnauer, WEG § 7 Rdn. 10 f m.w.N.) - für anwendbar halten wollte, was hier offengelassen wird, ergäbe sich daraus ebenfalls nicht die Unwirksamkeit der Klausel.

aa) Für einen Geltungsausschluß nach der Einbeziehungsklausel des § 3 AGBG (überraschende Klausel) ist von vornherein kein Raum, weil die Gemeinschaftsordnung den Inhalt des Sondereigentums und damit des Wohnungseigentums ausgestaltet (vgl. auch Weitnauer, WEG § 7 Rdn. 10 e). Anders als bei der Frage des Umfangs der Willenseinigung beim Abschluß eines schuldrechtlichen Vertrages bezieht sich die dingliche Einigung beim Erwerb des Wohnungseigentums deshalb denknotwendig auf das dingliche Recht in seiner konkreten Ausgestaltung. Eine Abschlußkontrolle im

Sinne des § 3 AGBG kommt insoweit nicht in Betracht. Schon im Ansatz verböte sich eine unterschiedliche Verbindlichkeit "überraschender" Teilregelungen einer Gemeinschaftsordnung gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern je nach dem, ob sie bei Vertragsschluß von der einzelnen Klausel in sinnerfassender Weise Kenntnis genommen haben (dann Verbindlichkeit der Regelung, vgl. etwa Wolf/Horn/Lindacher, AGB-Gesetz § 3 Rdn. 25, 26) oder nicht (dann Geltungsausschluß).

bb) Ähnliche Bedenken bestehen grundsätzlich auch gegen eine Inhaltskontrolle nach dem AGB-Gesetz. Aber selbst bei ihrer Zurückstellung hielte die Beschränkung der Vertretungsmöglichkeit einer solchen Kontrolle stand.

Die §§ 10, 11 AGBG (Klauseln mit oder ohne Wertungsmöglichkeit) sind schon nach den dort geregelten Tatbeständen nicht einschlägig.

Auch die Generalklausel des § 9 AGBG könnte nicht zur Unwirksamkeit der Regelung führen. Wie bereits ausgeführt (vgl. oben c), benachteiligt die Bestimmung die Wohnungseigentümer oder eine Gruppe von ihnen nicht entgegen den Geboten von Treu und Glauben in unangemessener Weise (vgl. § 9 Abs. 1 AGBG). Sie ist weder mit einem wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung unvereinbar (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 AGBG), noch schränkt sie wesentliche Rechte, die sich aus der Natur des Wohnungseigentums ergeben, so ein, daß die Erreichung des "Vertragszwecks" gefährdet ist. Vielmehr erlaubt der mit der Klausel verbundene Kompromiß auch den auswärts wohnenden Wohnungseigentümern typischerweise noch eine hinreichende Wahrnehmung ihrer Rechte (vgl. dazu ebenfalls oben 2 c).

IV.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 47 WEG, die Festsetzung des Geschäftswerts aus § 48 Abs. 2 WEG.

Dr. Thumm

Linden

Dr. Eckstein

Räfle

Hagen