

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

WohnungseigentumsG § 25 Abs. 1

Bei der Beschlußfassung in der Wohnungseigentümer-
versammlung ist die Mehrheit nur nach der Zahl der
abgegebenen Ja- und Nein-Stimmen zu berechnen,
Enthaltungen sind nicht mitzuzählen (im Anschluß an
BGHZ 83, 35).

BGH, Beschl. v. 8. Dezember 1988 - V ZB 3/88 - OLG Celle
LG Hannover

BUNDESGERICHTSHOF

V ZB 3/88

BESCHLUSS

in der Wohnungseigentumssache

betreffend die Wohnungseigentumsanlage F[REDACTED]straße 97
in H[REDACTED]

Beteiligte:

1.

2.

- a)
- b)
- c)
- d)
- e)
- f)
- g)
- h)
- i)

- 2 -

j)

k)

l)

m)

n)

o)

p)

q)

r)

s)

3.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
am 8. Dezember 1988 durch den Vorsitzenden Richter
Prof. Dr. Hagen und die Richter Linden, Dr. Räfle,
Dr. Lambert-Lang und Dr. Wenzel

beschlossen:

Die gerichtlichen und außergerichtlichen
Kosten des in der Hauptsache erledigten
Verfahrens der sofortigen weiteren
Beschwerde hat die Beteiligte zu 1 zu
tragen.

Der Geschäftswert bis zur Erledigungs-
erklärung wird auf 1.200 DM festgesetzt.

G r ü n d e

I.

1. In der Wohnungseigentümersammlung vom 5. Mai 1987 wurde mit acht gegen fünf Stimmen bei einer Stimmenthaltung beschlossen, den Wohnungseigentümer R[REDACTED] für ein monatliches Entgelt von 100 DM ab 1. Juni 1987 als Hauswart einzusetzen. Bei der Abstimmung waren - einschließlich des Wohnungseigentümers R[REDACTED] - 16 Wohnungseigentümer anwesend. Die Antragstellerin hält den Beschluß insbesondere deswegen für ungültig, weil es angesichts von fünf Nein-Stimmen sowie einer Enthaltung und zweier nicht abgegebenen Stimmen an einer Mehrheit für den Antrag gefehlt habe. Das Amtsgericht

hat den Antrag, den Beschluß für ungültig zu erklären, zurückgewiesen. Die sofortige Beschwerde hatte keinen Erfolg. Mit der sofortigen weiteren Beschwerde verfolgt die Antragstellerin ihr Begehren weiter.

2. Das Oberlandesgericht möchte die sofortige weitere Beschwerde als unbegründet zurückweisen. Es sieht sich an einer solchen Entscheidung aber durch die Beschlüsse der Oberlandesgerichte Frankfurt vom 11. Februar 1980 (OLGZ 1980, 163, 164) und Köln vom 20. Januar 1986 (NJW-RR 1986, 698 f) gehindert und hat daher die sofortige weitere Beschwerde mit Beschluß vom 15. Januar 1988 dem Bundesgerichtshof vorgelegt.

Mit Beschluß vom 10. Mai 1988 hat die Wohnungseigentümerversammlung Herrn R. (erneut) zum Hausmeister bestellt. Der Verfahrensbevollmächtigte der Beschwerdeführerin hat daraufhin die Beschwerde auf den Kostenpunkt beschränkt.

II.

Nachdem der Gegenstand des Rechtsmittels in der Hauptsache seine Erledigung gefunden und die Beteiligte zu 1 die Beschwerde auf den Kostenpunkt beschränkt hat, ist nur noch über die Kosten des Verfahrens zu entscheiden.

1. Für diese Entscheidung ist der Senat zuständig.

a) Die Vorlage war statthaft (§ 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG i.V.m. § 28 Abs. 2 FGG).

Das vorlegende Oberlandesgericht wollte die Frage, ob in der Wohnungseigentümerversammlung Beschlüsse eine Mehrheit gefunden haben, allein nach dem Verhältnis der Ja-Stimmen zu den Nein-Stimmen beantworten; Stimmenthaltungen, zu denen es auch das Verhalten von anwesenden Wohnungseigentümern, die sich zum Antrag nicht äußern, rechnet, sollen außer Betracht bleiben. Mit dieser Rechtsauffassung wäre es von den bereits genannten, auf weitere Beschwerde ergangenen Entscheidungen der Oberlandesgerichte Frankfurt und Köln abgewichen, die Stimmenthaltungen als Nein-Stimmen werten.

b) Obwohl das Verfahren in der Hauptsache gegenstandslos geworden ist, bleibt die Beschwerde zulässig mit dem Ziel, die Kostentragungspflicht zu beseitigen (BGHZ 86, 393, 395).

2. Die Kosten des Verfahrens der sofortigen weiteren Beschwerde sind im Rahmen der nach § 47 WEG zu treffenden Billigkeitsentscheidung der Beteiligten zu 1 aufzuerlegen, weil diese ohne das erledigende Ereignis unterlegen wäre.

Die sofortige weitere Beschwerde war zulässig (§§ 43 Abs. 1 Nr. 4, 45 Abs. 1 WEG, §§ 27, 29 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 FGG), aber nicht begründet. Der in der Wohnungseigentümerversammlung vom 5. Mai 1987 getroffene Beschluß ist gültig.

1. Die Entscheidung, den Wohnungseigentümer R. für ein monatliches Entgelt von 100 DM als Hauswart einzusetzen, konnte als Maßnahme der Verwaltung des gemeinschaftlichen

Eigentums mit Mehrheit getroffen werden (§ 21 Abs. 3, Abs. 5 Nr. 2 WEG). Wie das Beschwerdegericht zutreffend hervorhebt, war die Bestellung zum Hauswart sach- und interessengerecht, um die bei einem älteren Haus laufend anfallenden kleineren Reparaturen schnell und kostengünstig zu erledigen. Mit der Neuerrichtung einer in der Gemeinschaftsordnung nicht vorgesehenen Hausmeisterstelle, wofür das Fachschrifttum zum Teil Einstimmigkeit (vgl. § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG) verlangt (Bärman/Pick, WEG 6. Aufl. § 22 Rdn. 11; Weitnauer, WEG 6. Aufl. § 22 Rdn. 2 a; zurückhaltend MünchKomm/Röll, BGB 2. Aufl. § 22 WEG Rdn. 25), ist die vorliegende nebenberufliche Bestellung eines Miteigentümers zum Hauswart nicht vergleichbar. Auch wenn die Gemeinschaftsordnung im vorliegenden Fall zur Hausmeisterfrage schweigen sollte, wäre eine Mehrheitsentscheidung zulässig. Die Antragstellerin selbst hat die Möglichkeit, über diesen Antrag mit Mehrheit zu beschließen, auch nicht in Frage gestellt.

2. Ob der Antrag auch mit Stimmenmehrheit im Sinne der §§ 21 Abs. 3, 25 Abs. 1 WEG beschlossen wurde, hängt davon ab, wie die Stimmenthaltungen zu werten sind. Zutreffend bewertet das vorlegende Oberlandesgericht auch das Verhalten derjenigen, die bei der Abstimmung anwesend waren, sich aber nicht geäußert haben, als Stimmenthaltung (BGB-RGRK/Augustin 12. Aufl. § 25 WEG Rdn. 8; Schmid BlGBW 1980, 25). Mit drei Enthaltungen und fünf Nein-Stimmen hätte der Antrag bei 16 anwesenden Wohnungseigentümern keine Mehrheit gefunden, wenn die Enthaltungen wie Nein-Stimmen zählten. Käme es nur auf das Verhältnis der Ja-Stimmen zu den Nein-Stimmen an, wäre der Antrag dagegen angenommen worden.

a) Wie die Beschlüsse der Oberlandesgerichte Frankfurt und Köln (OLGZ 1980, 163, 164; ZMR 1986, 130 = NJW-RR 1986, 698 f), die zur Vorlage geführt haben, bewerten auch andere Instanzgerichte und ein Teil des Fachschrifttums die Stimmenthaltung im Ergebnis als Ablehnung (OLG Celle NJW 1958, 307, 308; KG - 1. Zivilsenat - OLGZ 1978, 146, 149; BayObLG Rpfleger 1979, 66, 67; BayObLG Wohnungseigentümer 1982, 104 LS; LG Wuppertal Rpfleger 1972, 451, 452; Bärmann/Pick, WEG 6. Aufl. § 25 Rdn. 47; Weitnauer, WEG 6. Aufl. § 25 Rdn. 3; Palandt/Bassenge, BGB 47. Aufl. § 25 WEG Anm. 2 c; Weitnauer, Wohnungseigentümer 1982, 108 ff; Achelis NJW 1975, 1348 f).

Begründet wird diese Auffassung, soweit sie zeitlich vor der zum Vereinsrecht ergangenen Entscheidung BGHZ 83, 35 ff geäußert wurde, vornehmlich mit Parallelen zur vereinsrechtlichen Vorschrift des § 32 Abs. 1 Satz 3 BGB, nach der bei der Beschlußfassung "die Mehrheit der erschienenen Mitglieder" entscheidet. Daraus entnimmt diese Ansicht, daß Mitglieder, die sich der Stimme enthalten, als Erschienene mitgezählt werden, mithin ihre Stimmenthaltung wie Ablehnung zu werten ist (so etwa KG OLGZ 1978, 146, 149; OLG Frankfurt OLGZ 1980, 163, 164; Achelis NJW 1975, 1348 f; Weitnauer, WEG aaO Rdn. 3). Im Anschluß an die genannte Entscheidung des Bundesgerichtshofes, in der § 32 Abs. 1 Satz 3 BGB dahin ausgelegt wird, daß bei der Beschlußfassung im Verein die Mehrheit nur nach der Zahl der abgegebenen Ja- und Nein-Stimmen berechnet wird, Enthaltungen also nicht mitzuzählen sind, werden eher Unterschiede zur vereinsrechtlichen Regelung herausgestellt. So wird insbesondere aus § 25 Abs. 3 WEG, wonach die Versammlung nur beschlußfähig ist,

wenn "die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile ..." vertreten, hergeleitet, daß auch bei der Berechnung der Stimmenmehrheit auf die erschienenen Wohnungseigentümer abzustellen ist, also die Stimmenthaltungen mitzuzählen sind (OLG Köln, ZMR 1986, 130 = NJW-RR 1986, 698 f; Bärman/Pick, WEG aaO Rdn. 47; Palandt/Bassenge aaO § 25 WEG Anm. 2 c).

b) In Übereinstimmung mit dem Vorlagebeschluß stellt die Gegenauffassung allein auf das Verhältnis der Ja-Stimmen zu den Nein-Stimmen ab (OLG Celle Rpfleger 1983, 271; KG - 24. Zivilsenat - NJW 1984, 2488 = ZMR 1985, 64 = WuM 1985, 102 = BlGBW 1984, 200 - die Vorlagefrage brauchte im BGH-Beschluß vom 11. Juli 1985, VII ZB 14/84, Wohnungseigentümer 1985, 125, nicht entschieden zu werden -; AG Nürnberg NJW-RR 1986, 242, 243; BGB-RGRK/Augustin aaO § 25 Rdn. 8; MünchKomm/Röll, BGB 2. Aufl. § 25 WEG Rdn. 4 a; Soergel/Baur, BGB 11. Aufl. § 25 WEG Rdn. 7; Erman/Ganten, WEG § 25 Rdn. 2; Ziege NJW 1975, 292 f; Merle NJW 1978, 1440; Schmid BlGBW 1980, 25 f; Hohenester ZMR 1985, 6 ff und 109, 111; Stubbe NJW 1985, 2812 f; vgl. auch Trouet NJW 1983, 2865 f). Diese Meinung stützt sich vornehmlich - teilweise unter Einbeziehung der Argumentation aus BGHZ 83, 35, 37 - darauf, daß man der Stimmenthaltung weder ein zustimmendes noch ein ablehnendes Votum entnehmen könne. Würden sich Enthaltungen immer wie Nein-Stimmen auswirken, würde der objektive Erklärungswert dieses Abstimmungsverhaltens verfälscht (vgl. insbes. KG - 24. Zivilsenat - NJW 1984, 2488; Merle NJW 1978, 1440; Schmid BlGBW 1980, 25; Stubbe NJW 1985, 2812).

c) Der Senat folgt der zuletzt genannten Ansicht. Stimmenthaltungen sind bei der Bestimmung der Mehrheit im Sinne von § 25 Abs. 1 WEG nicht mitzuzählen. Entscheidend ist allein, ob die abgegebenen Ja-Stimmen die Nein-Stimmen überwiegen.

aa) Wer sich der Stimme enthält, will - aus welchen Motiven auch immer - weder ein zustimmendes noch ein ablehnendes Votum, sondern seine Unentschiedenheit bekunden. Er will auf die Beschlußfassung nicht anders einwirken, als wenn er der Versammlung ferngeblieben wäre oder sich vor der Abstimmung entfernt hätte. Der Senat teilt insoweit die vom II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes in seiner Entscheidung zu § 32 BGB vertretene Auffassung zur Bedeutung der Stimmenthaltung (BGHZ 83, 35, 37 und Urt. v. 12. Januar 1987, II ZR 152/86, WM 1987, 651, 652; ebenso auch schon RGZ 20, 140, 142 zum Aktienrecht vor Inkrafttreten des BGB). Die Kritik von Pulte (Rpfleger 1982, 292; ähnlich OLG Köln NJW-RR 1986, 698, 699), mit seiner Stimmenthaltung wolle das Mitglied zum Ausdruck bringen, daß dem entsprechenden Antrag zur Zeit nicht zugestimmt werden könne, eine erneute spätere Beschlußfassung aber nicht ausgeschlossen sein solle, geht an der Sache vorbei. Wünscht ein Wohnungseigentümer eine Vertagung der Beratung und Entscheidung, muß er einen entsprechenden Antrag stellen. Tut er dies nicht und enthält er sich lediglich der Stimme, dann kann dies nach der Verkehrsauffassung nur dahin verstanden werden, daß er sich der Abstimmung "enthält", d.h. an ihr - aus welchen Gründen auch immer - nicht teilzunehmen wünscht. Würde seine Stimmenthaltung dennoch bei der Mehrheitsberechnung mitgezählt, würde der durch das Abstimmungsverhalten zum Ausdruck gebrachte

Wille verfälscht. Der objektive Erklärungswert der Stimmenthaltung gebietet es vielmehr, wenn gesetzlich nichts anderes geregelt ist, diese bei der Errechnung der Stimmenmehrheit nicht mitzuzählen. So bleibt das Abstimmungsergebnis derjenigen, die sich zustimmend oder ablehnend zu einem Antrag geäußert haben, maßgebend. Soweit die gegenteilige Auffassung darauf verweist, daß derjenige, der auf die anstehende Entscheidung einen Einfluß nehmen wolle, den Verhandlungsraum für die Zeit der Abstimmung verlassen könne (vgl. OLG Köln NJW-RR 1986, 698, 699; Palandt/Bassenge aaO § 25 WEG Rdn. 2 c; dagegen Ziege NJW 1975, 292; Merle NJW 1978, 1440; Schmid BlGBW 1980, 25, 26), wird ein Abstimmungszwang postuliert, für den es keine Rechtsgrundlage gibt.

bb) Diese allgemeinen Grundsätze zur Behandlung von Stimmenthaltungen gelten nicht nur im Vereinsrecht, sondern gleichermaßen für die Beschlußfassung mit Stimmenmehrheit nach § 25 Abs. 1 WEG. Anhaltspunkte dafür, daß dem Gesetzgeber etwas anderes vorgeschwebt haben könnte, sieht der Senat nicht. Insbesondere läßt sich dem WEG nicht die Erwartung entnehmen, daß jeder Wohnungseigentümer "aus seiner Verantwortung heraus Farbe bekennet" (BGHZ 83, 35, 37). § 25 Abs. 1 WEG als einzige unmittelbar einschlägige Vorschrift spricht von der "Beschlußfassung in Angelegenheiten, über die die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschließen ...". Aus dem Begriff der Stimmenmehrheit folgt zwar, daß mehr Stimmen für als gegen einen zu Abstimmung gestellten Antrag abgegeben sein müssen; über die Behandlung von Stimmenthaltungen ergibt sich daraus aber nichts. Auch aus der Regelung in § 25 Abs. 3 WEG läßt sich ein Rückschluß auf die

Feststellung der in § 25 Abs. 1 WEG erwähnten Stimmenmehrheit nicht ziehen (so aber OLG Köln NJW-RR 1986, 698 f; Bärmann/Pick, WEG aaO § 25 Rdn. 47; Palandt/Bassenge aaO § 25 WEG Anm. 2 c).

Entgegen der Auffassung des OLG Köln (NJW-RR 1986, 698) läßt sich aus dem Umstand, daß der Gesetzgeber bei der Frage der Beschlußfähigkeit auf die erschienenen Wohnungseigentümer abstellt, nicht herleiten, daß er auch das Zustandekommen eines Beschlusses von der positiven Mitwirkung einer qualifizierten Mehrheit abhängig machen wollte. Da die Materialien insoweit schweigen (vgl. die amtlich nicht veröffentlichte Begründung zu § 25 des Regierungsentwurfs des WEG, abgedruckt bei Weitnauer, WEG aaO Anh. IV 1), könnte man auch - umgekehrt - aus dem in § 25 Abs. 1 WEG fehlenden Hinweis auf die erschienenen Wohnungseigentümer darauf schließen, daß zur Stimmenmehrheit ausreichend ist, wenn die Ja-Stimmen die Nein-Stimmen überwiegen. Wie wenig aussagekräftig die Regelung zur Beschlußfähigkeit für die Feststellung der Stimmenmehrheit ist, zeigt außerdem, daß der Gesetzgeber in § 25 Abs. 3 WEG andere Maßstäbe als bei der Abstimmung anlegt: Für die Beschlußfähigkeit stellt er auf die vertretenen Miteigentumsanteile ab, für die Abstimmung weist er dagegen jedem Wohnungseigentümer ohne Rücksicht auf die Größe seines Anteils eine Stimme zu (§ 25 Abs. 2 WEG; vgl. Ziege NJW 1975, 292, 293). Auf diesen Unterschied machen auch die Materialien (aaO) aufmerksam.

Schließlich verlangen weder die von dem Oberlandesgericht Köln (aaO) hervorgehobene Tragweite von Beschlüssen der Wohnungseigentümerversammlung noch Sinn und Zweck des

Wohnungseigentumsrechts vom Wohnungseigentümer, daß er an den zu treffenden Entscheidungen aktiv mitwirkt. Wie im Vereinsrecht steht es ihm vielmehr frei, die Entscheidung über Verwaltungsmaßnahmen in die Hände derjenigen zu legen, die sich positiv oder negativ zu den zur Abstimmung gestellten Anträgen äußern. Daß die Wohnungseigentümer untereinander viel mehr und tiefergreifende Berührungspunkte als Vereinsmitglieder haben und ihre Entscheidungen von größerem finanziellen Gewicht sein können, rechtfertigt noch keinen Entscheidungszwang. Als ein solcher würde sich aber die Bewertung der Stimmenthaltung als Nein-Stimme im Ergebnis auswirken.

Wenn Stimmenthaltungen bei der Berechnung der Mehrheit der Stimmen nicht mitzählen, werden zustimmende Beschlüsse erleichtert. Das erspart das etwa sonst nötige Verfahren nach § 21 Abs. 4 WEG und entspricht damit dem Interesse der Wohnungseigentümer an einer funktionierenden Verwaltung ihres gemeinschaftlichen Eigentums.

3. Da die Stimmenthaltungen bei der Berechnung der Stimmenmehrheit nicht mitzählen, ist der Antrag, den Wohnungseigentümer R. mit Hauswartaufgaben zu betreuen, mehrheitlich angenommen worden, gleichviel ob R. selbst mitstimmen durfte (vgl. § 25 Abs. 5 WEG) und ob er für den Antrag gestimmt hat (vgl. BGHZ 14, 264, 267).

Da nach alledem die sofortige weitere Beschwerde erfolglos geblieben wäre, entspricht es der Billigkeit, der Beteiligten zu 1 die gesamten Kosten des Verfahrens der

weiteren Beschwerde aufzuerlegen und es im übrigen bei der von dem Landgericht getroffenen Kostenentscheidung zu belassen (§ 47 WEG).

Hagen

Linden

Räfle

Lambert-Lang

Wenzel