BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 178/11

Verkündet am:
30. März 2012
Langendörfer-Kunz
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WEG § 23 Abs. 4, § 24 Abs. 6, § 25

a) Ein Wohnungserbbauberechtigter (Wohnungseigentümer) kann sich bei der Ausübung seines Stimmrechts auch durch mehrere Bevollmächtigte vertreten lassen. Diese können nur einheitlich abstimmen, wenn sie gleichzeitig in der Versammlung anwesend sind.

b) Macht die Teilungserklärung die Gültigkeit der Beschlüsse der Gemeinschaft von der Protokollierung und der Unterzeichnung des Protokolls von zwei Wohnungserbbauberechtigten (Wohnungseigentümern) abhängig, muss das Protokoll von zwei verschiedenen natürlichen Personen unterzeichnet werden, die entweder selbst Wohnungserbbauberechtigte (Wohnungseigentümer) sind oder für sich oder andere Wohnungserbbauberechtigte (Wohnungseigentümer) handeln.

BGH, Urteil vom 30. März 2012 - V ZR 178/11 - LG Köln
AG Köln

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 30. März 2012 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Lemke und Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 29. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 30. Juni 2011 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Auf ihrer Versammlung am 6. April 2010 fassten die Wohnungserbbauberechtigten der aus den Parteien bestehenden Wohnungserbbauberechtigtengemeinschaft mehrheitlich den Beschluss, die Verwalterin der Anlage für die Zeit vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2015 weiter zu bestellen (TOP 9) und den Verwaltervertrag für diesen Zeitraum zu verlängern (TOP 10). Die Klägerinnen fechten die Beschlüsse an und meinen, diese seien mangels ordnungsgemäßen Protokolls nicht gültig, nach dem Inhalt des Protokolls nicht ordnungsgemäß festgestellt und auch in der Sache nicht wirksam zustande gekommen. Einige Wohnungserbbauberechtigte seien nicht wirksam vertreten und ohne sie sei die Versammlung nicht beschlussfähig gewesen.

2 Die Teilungserklärung legt in § 12 Nr. 4 fest, dass die Wohnungserbbauberechtigtenversammlung beschlussfähig ist, wenn mehr als die Hälfte der

Wohnungserbbauberechtigtenanteile vertreten ist, und dass sich die Wohnungserbbauberechtigten nur durch die Verwaltung, den Ehegatten oder einen anderen Wohnungserbbauberechtigten vertreten lassen dürfen. Das Protokoll ist von der Verwalterin und der Vorsitzenden des Beirats der Anlage unterzeichnet. In der Teilungserklärung (TE) heißt es dazu in § 12 Nr. 9:

> "In Ergänzung des § 23 WEG wird bestimmt, dass zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungserbbauberechtigtenversammlung außer den dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist. Das Protokoll ist vom Verwalter und von zwei Wohnungserbbauberechtigten zu unterzeichnen."

3 Die Vorsitzende des Beirats ist Geschäftsführerin von drei Gesellschaften mit beschränkter Haftung, die Wohnungserbbauberechtigte sind. Sie war von mehreren Wohnungserbbauberechtigten bevollmächtigt worden.

4 Das Amtsgericht hat die beiden Beschlüsse für ungültig erklärt. Das Landgericht hat die Berufung der übrigen Wohnungserbbauberechtigten zurückgewiesen. Dagegen wenden sich diese mit der zugelassenen Revision. Sie wollen die Abweisung der Anfechtungsklage erreichen. Die Klägerinnen beantragen, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

5 Nach Ansicht des Berufungsgerichts sind die angefochtenen Beschlüsse nicht schon deshalb für ungültig zu erklären, weil sie nicht ordnungsgemäß protokolliert und festgestellt worden sind. Das Protokoll genüge zwar nicht den Anforderungen des § 24 Abs. 6 WEG. Dieser Fehler berühre aber die Gültigkeit der Beschlüsse nicht. Ein Verstoß gegen § 12 Nr. 9 TE könne bis zum Schluss

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

der mündlichen Verhandlung geheilt werden. Die angefochtenen Beschlüsse seien tatsächlich festgestellt und bekannt gegeben worden. Dass dies in dem Protokoll nicht wiedergegeben sei, sei unschädlich. Die Beschlüsse seien aber deswegen für ungültig zu erklären, weil die Versammlung nicht beschlussfähig gewesen sei. Vier Wohnungserbbauberechtigte seien mangels eindeutiger Vollmacht nicht wirksam vertreten gewesen.

II.

6 Diese Erwägungen halten einer rechtlichen Prüfung in den entscheidenden Punkten nicht stand. Das Berufungsurteil erweist sich aber im Ergebnis aus einem anderen Grund als richtig.

7 1. Die angefochtenen Beschlüsse können nur Bestand haben, wenn die Versammlung der Wohnungserbbauberechtigten beschlussfähig war. Das war sie nach § 25 Abs. 3 WEG und § 12 Nr. 4 Satz 1 TE, wenn auf der Versammlung mehr als die Hälfte der Wohnungserbbaurechtsanteile vertreten war. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist dieses Quorum nicht deshalb verfehlt worden, weil die angesprochenen vier Wohnungserbbauberechtigten nicht vertreten waren.

8 a) Bei der Versammlung waren nach dem Protokoll 5.142 von 10.000 Wohnungserbbaurechtsanteilen vertreten. Die Vollmachten von vier Wohnungserbbauberechtigten mit insgesamt 329 Anteilen, so meint das Berufungsgericht, seien aber nicht wirksam gewesen, so dass die Beschlussfähigkeit verfehlt worden sei. In dem Fall der Wohnungserbbauberechtigten W. H. GmbH scheitere die wirksame Bevollmächtigung daran, dass diese nicht nur der Beiratsvorsitzenden Vollmacht erteilt habe, sondern auch einem weiteren Mitglied des Beirats. Die Vollmachten der Wohnungserbbauberechtigten A. H. , M. L. und C. S.

seien deshalb unwirksam, weil ihnen nicht zu entnehmen sei, als Geschäftsführerin welcher der von ihr geleiteten drei Gesellschaften mit beschränkter Haftung die Beiratsvorsitzende habe bevollmächtigt werden sollen.

9 b) Diese Begründung ist unzutreffend.

10 aa) Ein Wohnungserbbauberechtigter kann sich in der Wohnungserbbauberechtigtenversammlung bei der Ausübung seines Stimmrechts vertreten lassen. Auf diese Vertretung sind die §§ 164 ff. BGB anzuwenden (Senat, Beschlüsse vom 11. November 1986 - V ZB 1/86, BGHZ 99, 90, 93 und vom 29. Januar 1993 - V ZB 24/92, NJW 1993, 1329, 1330; Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 25 Rn. 5). Danach kann jeder Wohnungserbbauberechtigte zu seiner Vertretung in der Versammlung nicht nur eine Person bevollmächtigen. Er darf vielmehr auch mehreren Personen eine entsprechende Vollmacht erteilen (JurisPK-BGB/Weinland, 5. Aufl., § 167 Rn. 5), z.B. einer Rechtsanwaltssozietät oder mehreren Prokuristen oder Handlungsbevollmächtigten. Mehrere an der Versammlung teilnehmende Vertreter dürften das Stimmrecht zwar - nicht anders als gemeinschaftliche Inhaber eines Wohnungserbbaurechtsanteils (vgl. § 25 Abs. 2 Satz 2 WEG) - nur einheitlich ausüben. Das führt aber nicht dazu, dass mehreren Personen nur eine Gesamtvollmacht oder nur eine genau abgegrenzte Vollmacht erteilt werden könnte oder dürfte. Es ist vielmehr - wie auch sonst - zulässig, sie einzeln und uneingeschränkt zu bevollmächtigen. Dann müssen sich die mehreren Bevollmächtigten untereinander abstimmen, wer für den Vertretenen stimmt und wie abgestimmt werden soll. Dazu kann der Wohnungserbbauberechtigte den Vertretern Weisungen erteilen. Er kann davon aber auch absehen und den Vertretern die Koordinierung untereinander überlassen.

11 bb) Das gälte nur dann nicht, wenn die Teilungserklärung etwas anderes bestimmte. Dem ist das Berufungsgericht nicht nachgegangen. Das ist aber unschädlich, weil der Senat die Teilungserklärung selbst auslegen kann (Senat, Urteil vom 6. November 2009 - V ZR 73/09, NJW 2010, 446, 449 Rn. 23). Eine entsprechende Einschränkung fehlt in der Teilungserklärung der Wohnanlage der Parteien. Diese schreibt in § 12 Nr. 4 Satz 2 vor, dass sich die Wohnungserbbauberechtigten nur durch die Verwaltung, den Ehegatten und einen anderen Wohnungserbbauberechtigten vertreten lassen dürfen. Damit wird nicht nur der Kreis der als Stimmrechtsvertreter in Betracht kommenden Personen, sondern indirekt deren Zahl eingeschränkt. Bei der gebotenen nächstliegenden Auslegung (Senat, Urteil vom 18. Juni 2010 - V ZR 164/09, NJW 2010, 2513 Rn. 9 insoweit in BGHZ 186, 51 nicht abgedruckt) lässt sich dieser Regelung aber nicht entnehmen, dass die Wohnungserbbauberechtigten gezwungen werden sollen, aus dem beschränkten Kreis der als Vertreter in Betracht kommenden Personen stets nur eine zu bevollmächtigen. Zudem sind Beschränkungen bei der Erteilung von Vollmachten als Ausnahmeregelung grundsätzlich eng auszulegen (Elzer in Jennißen, WEG, 2. Aufl., § 25 Rn. 57 aE).

12 cc) Gemessen daran sind die Vollmachten der vier Wohnungserbbauberechtigten nicht zu beanstanden.

13 (1) Sie bringen eindeutig zum Ausdruck, dass die namentlich oder mit ihrer Funktion bezeichnete Beiratsvorsitzende bevollmächtigt werden sollte. Eine solche Bevollmächtigung war möglich, da die zuletzt Genannte als Geschäftsführerin mehrerer Gesellschaften mit Wohnungen in der Anlage zu dem Kreis der nach § 12 Nr. 4 TE möglichen Bevollmächtigten gehört und auch nur aus diesem Grund Vorsitzende des Beirats ist (vgl. § 29 Abs. 1 Satz 2 WEG). Eine Präzisierung, als Geschäftsführerin welcher Gesellschaft sie bevollmächtigt wird, wäre nur erforderlich gewesen, wenn eine dieser Gesellschaften, etwa

wegen eines Stimmrechtsausschlusses, als Vertreterin nicht in Betracht gekommen wäre. Von diesem hier nicht gegebenen Sonderfall abgesehen, spielt es keine Rolle, in welcher Geschäftsführereigenschaft die Beiratsvorsitzende für die anderen Wohnungserbbauberechtigten deren Stimmrecht wahrnahm. Sie war dazu als Geschäftsführerin jeder der von ihr geleiteten Gesellschaften in der Lage und hätte auch als Geschäftsführerin aller drei Gesellschaften bevollmächtigt werden können, weil die Wohnungserbbauberechtigten zur Erteilung mehrerer Vollmachten berechtigt sind. Daran ändert es entgegen der Ansicht der Klägerinnen nichts, dass dann bei einem etwaigen pflichtwidrigen Verhalten der Beiratsvorsitzenden unklar sein kann, welche der Gesellschaften für ihr Organhandeln haftet. Das betrifft nur das Innenverhältnis der Wohnungserbbauberechtigten zu der bevollmächtigten Gesellschaft. Hier geht es aber um das Außenverhältnis. Dafür kommt es allein darauf an, welche natürliche Person die Berechtigten letztlich zur Ausübung ihrer Stimmrechte ermächtigt haben. Deren Identität ist auch ohne den von dem Berufungsgericht geforderten Zusatz eindeutig.

14 (2) Unschädlich war es, dass eine Wohnungserbbauberechtigte neben der Beiratsvorsitzenden auch einem weiteren Mitglied des Beirats Vollmacht erteilt hatte. Sie durfte mehrere Vollmachten erteilen. Es ist, wie ausgeführt, nicht notwendig, den Vertretern Gesamtvertretungsmacht zu erteilen oder deren Aufgaben klar voneinander abzugrenzen. Die Wohnungserbbauberechtigte konnte sich damit begnügen, die beiden Personen ohne nähere Angaben zu bevollmächtigen und diesen die Koordinierung zu überlassen.

15 2. Das Berufungsurteil erweist sich aber aus einem anderen Grund als richtig.

16 a) Die Teilungserklärung macht die Gültigkeit von Beschlüssen der Erbbauberechtigten in § 12 Nr. 9 von der Protokollierung und diese von der Unterzeichnung durch den Verwalter und zwei Erbbauberechtigte abhängig. Eine solche Regelung ist wegen des berechtigten Interesses der Wohnungseigentümer an einer effektiven Kontrolle und an der sicheren Feststellung der gefassten Beschlüsse wirksam (aM Lüke, JZ 1998, 417, 420) und führt dazu, dass ein Beschluss, der diesen Erfordernissen nicht genügt, für ungültig zu erklären ist. Das hat der Senat für eine nahezu wortgleiche Regelung entschieden (Beschluss vom 3. Juli 1997 - V ZB 2/97, BGHZ 136, 187, 190 f.). Diese unterscheidet sich von § 12 Nr. 9 TE nur dadurch, dass die Wohnungseigentümer (Wohnungserbbauberechtigten), die das Protokoll zu unterzeichnen haben, von der Versammlung bestimmt werden mussten. Das begründete aber lediglich ein zusätzliches Gültigkeitserfordernis (Senat, Beschluss vom 3. Juli 1997 - V ZB 2/97, BGHZ 136, 187, 191 f.).

17 b) Das Protokoll der Versammlung vom 6. April 2010 entspricht nicht den Anforderungen von § 12 Nr. 9 TE.

18 aa) Es ist nur von der Verwaltung und der Beiratsvorsitzenden unterzeichnet. Diese ist zwar Geschäftsführerin von Gesellschaften mit Wohnungen in der Anlage und konnte deshalb als Wohnungserbbauberechtigte das Protokoll unterzeichnen. Das genügte aber den Anforderungen des § 12 Nr. 9 TE nicht. Danach ist die Unterzeichnung des Protokolls durch zwei Wohnungserbbauberechtigte erforderlich.

19 bb) Daran fehlt es.

20 (1) Die Beiratsvorsitzende ist allerdings Geschäftsführerin von mehreren Gesellschaften mit Wohnungen in der Anlage und könnte für jede dieser Gesellschaften das Protokoll unterschreiben. Ein solches Vorgehen wird auch bei

einer sog. qualifizierten Protokollierungsklausel für zulässig gehalten, die die Teilungserklärung hier enthält (OLG Hamm, NZM 2008, 808, 809). Es widerspricht aber dem Sinn einer solchen Regelung und ist deshalb unzulässig.

21 (2) Das Protokoll der Versammlung der Wohnungserbbauberechtigten ist nicht nur von dem Verwalter zu unterschreiben, sondern auch von Wohnungserbbauberechtigten, um eine Gegenkontrolle zu erreichen (vgl. Senat, Beschluss vom 3. Juli 1997 - V ZB 2/97, BGHZ 136, 187, 192 f.). Die Regelung in § 12 Nr. 9 TE sieht - auch insofern über die Vorschrift des § 24 Abs. 6 WEG hinausgehend - vor, dass das Protokoll von zwei Wohnungserbbauberechtigten unterzeichnet wird. Sie orientiert sich damit erkennbar an dem Vier-Augen-Prinzip, das im Bankwesen, aber auch in anderen Bereichen verbreitet ist. Das Wesensmerkmal dieses Prinzips, das die Regelung übernehmen will, ist, dass der zu unterzeichnende Text - hier das Protokoll - von zwei Personen unabhängig voneinander gelesen und auf seine Vollständigkeit und inhaltliche Richtigkeit hin überprüft wird und Fehler so eher auffallen. Dieser Zweck würde verfehlt, wenn bei der Unterzeichnung des Protokolls eine Vertretung von mehreren Wohnungseigentümern durch eine einzige natürliche Person möglich wäre. Der mit der Unterzeichnung durch zwei Wohnungserbbauberechtigte erwartete Effekt einer intensiveren Prüfung könnte nicht eintreten. Die Regelung würde einen wesentlichen Teil der ihr zugedachten Funktion einbüßen. Das lässt sich nur vermeiden, wenn das Protokoll von zwei verschiedenen natürlichen Personen unterzeichnet wird, die entweder selbst Wohnungserbbauberechtigte sind oder für sich oder andere Wohnungserbbauberechtigte handeln. Aus ähnlichen Gründen wird im Rahmen von § 24 Abs. 6 WEG eine Ersetzung des Wohnungseigentümers durch den Beiratsvorsitzenden für zweifelhaft gehalten (OLG Düsseldorf, ZWE 2010, 182, 183; Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 24 Rn. 42 aE).

22 (3) Danach genügte die Unterzeichnung der Beiratsvorsitzenden zur Erfüllung der Anforderungen von § 12 Nr. 9 TE nicht. Sie konnte nur eine der von ihr geleiteten Gesellschaften bei der Unterzeichnung vertreten, aber nicht weitere Wohnungserbbauberechtigte. Damit ist der Beschluss ungültig.

23 c) Der Verstoß gegen eine qualifizierte Protokollierungsklausel wird als heilbar angesehen (OLG München, NJW 2008, 156, 157; Riecke/Schmid/Riecke, WEG, 3. Aufl., § 24 Rn. 82 aE; Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 24 Rn. 41; Greiner, Wohnungseigentumsrecht, 2. Aufl., Rn. 921). Ob das, wofür gute Gründe sprechen, zutrifft, muss hier nicht entschieden werden. Die Beklagten haben die fehlende Unterschrift nicht nachgeholt. Sie hatten dies zwar erwogen, sich dann aber auf den unzutreffenden Standpunkt gestellt, ein Verstoß gegen § 12 Nr. 9 TE liege nicht vor.

III.

24 Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Krüger Lemke Schmidt-Räntsch

Brückner Weinland

Vorinstanzen:
AG Köln, Entscheidung vom 02.11.2010 - 202 C 202/10 -
LG Köln, Entscheidung vom 30.06.2011 - 29 S 235/10 -