BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 253/10

Verkündet am:
28. Oktober 2011
Lesniak
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

WEG § 26 Abs. 1 Satz 5

Auch nach dem Wohnungseigentumsgesetz in der ab dem 1. Juli 2007 geltenden Fassung stellt es keine unzulässige Beschränkung der Bestellung oder Abberufung des Verwalters dar, wenn das Kopfprinzip durch Vereinbarung zugunsten des Objekt- oder des Wertprinzips abbedungen worden ist (Fortführung des Senatsbeschlusses vom 19. September 2002 - V ZB 30/02, BGHZ 152, 46 ff.).

BGH, Urteil vom 28. Oktober 2011 - V ZR 253/10 - LG Dresden
AG Dresden

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren aufgrund der bis zum 25. Oktober 2011 eingereichten Schriftsätze durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth und die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Dresden vom 24. November 2010 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergemeinschaft. Die Klägerin ist Eigentümerin von 27 der insgesamt 45 Wohnungen, was einem Miteigentumsanteil von 580/1.000stel entspricht. In der Teilungserklärung vom 20. November 1996 ist die Beschlussfassung für Abstimmungen in der Eigentümerversammlung geregelt. § 13 Nr. 4 Satz 1 lautet "Jeder Eigentümer einer der 45 Wohnungen hat für jede in seinem Eigentum stehende Wohnung eine Stimme." In ihrer Versammlung vom 7. August 2009 stimmte die nach Kopfzahlen gemessene Mehrheit der Eigentümer dafür, die Beigeladene für die Zeit vom 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2014 weiterhin zur Verwalterin zu bestellen und den Verwaltungsbeirat zum Abschluss des Verwaltervertrages zu bevollmächtigen. Die Klägerin befürwortete nur eine Bestellung für ein Jahr und

stimmte dagegen. Weil die Verwalterin sich an § 13 Nr. 4 Satz 1 der Teilungserklärung nicht gebunden sah, stellte sie das Zustandekommen des Beschlusses fest und verkündete das Beschlussergebnis. Auf die Anfechtungsklage der Klägerin hin hat das Amtsgericht den Beschluss für ungültig erklärt. Die Berufung der Beklagten hat das Landgericht in der Hauptsache zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, wollen die Beklagten die Aufhebung des angefochtenen Urteils und Abweisung der Klage erreichen.

Entscheidungsgründe:

I.

2 Das Berufungsgericht, dessen Urteil in ZWE 2011, 121 f. abgedruckt ist, hält die Abstimmung nach Köpfen für unzulässig, weshalb die erforderliche Mehrheit nicht erreicht sei. Das gesetzlich vorgesehene Kopfprinzip sei durch § 13 Nr. 4 Satz 1 der Teilungserklärung auch für die Verwalterbestellung wirksam abbedungen. § 26 Abs. 1 Satz 5 WEG stehe dem nicht entgegen. Diese Vorschrift betreffe materielle Beschränkungen der Bestellung oder Abberufung des Verwalters, nicht aber die Stimmengewichtung. Die Anfechtungsklage biete einen ausreichenden Schutz gegen die mit dem Objektprinzip verbundene Gefahr der Majorisierung einer Mehrheit durch einen oder eine kleine Gruppe von Wohnungseigentümern.

II.

3 Diese Ausführungen halten revisionsrechtlicher Überprüfung stand.

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

4 1. Zutreffend nimmt das Berufungsgericht an, dass der Beschluss über die Verwalterbestellung nicht ordnungsgemäß zustande gekommen ist. Das gemäß § 26 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 25 Abs. 2 Satz 1 WEG vorgesehene Kopfprinzip ist durch die in der Teilungserklärung enthaltene Regelung der Abstimmung nach dem Objektprinzip wirksam abbedungen worden mit der Folge, dass die erforderliche Stimmenmehrheit nicht zustande gekommen ist. Darin liegt keine Beschränkung im Sinne von § 26 Abs. 1 Satz 5 WEG. Der Senat hat für die gleichlautende Vorschrift des § 26 Abs. 1 Satz 4 WEG in der bis zum 30. Juni 2007 geltenden Fassung entschieden, dass sie einer von dem Kopfstimmrecht abweichenden Vereinbarung des Objektprinzips (Stimmrecht nach der Anzahl der Wohnungseigentumsrechte) oder des Wert- bzw. Anteilsstimmrechts (Stimmrecht nach der Größe der Miteigentumsanteile) nicht entgegensteht (Senat, Beschluss vom 19. September 2002 - V ZB 30/02, BGHZ 152, 46, 53 f.).

5 2. Allerdings ist umstritten, ob daran auch nach dem Wohnungseigentumsgesetz in der ab dem 1. Juli 2007 geltenden Fassung festzuhalten ist.

6 a) Teils wird mit Blick auf die in § 12 Abs. 4 Satz 2, § 16 Abs. 5 WEG und § 22 Abs. 2 Satz 2 WEG enthaltenen Bestimmungen geltend gemacht, zur Vermeidung von Wertungswidersprüchen müsse § 26 Abs. 1 Satz 5 WEG dahingehend ausgelegt werden, dass die Vereinbarung eines von dem Kopfprinzip abweichenden Stimmprinzips unzulässig sei (so insbesondere Merle in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 25 Rn. 32, § 26 Rn. 39; ders., ZWE 2009, 15, 19 ff.). Dagegen sieht die überwiegende Ansicht dies weiterhin als zulässig an (Bärmann/Pick, WEG, 19. Aufl., § 26 Rn. 8; Rüscher, in: Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, 5. Aufl., Rn. 750 f.; Scheel in Hügel/Scheel, Rechtshandbuch Wohnungseigentum, 3. Aufl., Teil 9, Rn. 20; Jennißen in Jennißen,

WEG, 2. Aufl., § 26 Rn. 37; MünchKomm-BGB/Engelhardt, 5. Aufl., § 26 WEG Rn. 8; Greiner, ZWE 2011, 118, 120; Häublein, ZMR 2010, 805, 806).

7 b) Der Senat hält für § 26 Abs. 1 Satz 5 WEG in der seit dem 1. Juli 2007 geltenden Fassung daran fest, dass diese Vorschrift einer Vereinbarung des Objekt- oder Wertprinzips nicht entgegensteht. Die für eine Unabdingbarkeit des Kopfprinzips angeführten Argumente überzeugen nicht.

8 aa) Gemäß § 26 Abs. 1 Satz 5 WEG sind solche Beschränkungen der Bestellung oder Abberufung des Verwalters unzulässig, die nicht in § 26 Abs. 1 Satz 1 bis 4 WEG vorgesehen sind. § 26 Abs. 1 Satz 1 WEG schreibt lediglich das Mehrheitsprinzip als solches fest mit der Folge, dass die Bestellung oder Abberufung des Verwalters nicht durch Vereinbarung etwa von dem Erreichen einer qualifizierten Mehrheit oder von einem einstimmigen Beschluss abhängig gemacht werden kann. Der Regelungsgehalt von § 26 Abs. 1 Satz 1 und 5 WEG erstreckt sich dagegen nicht auf die Frage, ob die erforderliche Mehrheit nach Köpfen, Objekten oder Miteigentumsanteilen zusammengesetzt sein muss. Dies kann zwar - wie auch hier - entscheidende Auswirkung auf das Abstimmungsergebnis haben. Es handelt sich aber nicht um eine "Beschränkung" im Sinne von § 26 Abs. 1 Satz 5 WEG, sondern um die Definition der Stimmenmehrheit (unzutreffend daher Merle, ZWE 2009, 15, 16). Insoweit verweist § 26 Abs. 1 Satz 1 WEG auf § 25 Abs. 2 Satz 1 WEG. Das dort im Grundsatz vorgesehene Kopfprinzip ist gemäß § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG abdingbar (Senat, Beschluss vom 19. September 2002 - V ZB 30/02, BGHZ 152, 46, 53; Elzer in Jennißen, aaO, § 25 Rn. 12 jeweils mwN). Den dispositiven Charakter verliert § 25 Abs. 2 Satz 1 WEG aufgrund der Verweisung nicht.

9 bb) Die von der Gegenauffassung herangezogenen, in § 12 Abs. 4 Satz 2, § 16 Abs. 5 WEG und § 22 Abs. 2 Satz 2 WEG enthaltenen Bestimmungen sind für die Auslegung von § 26 Abs. 1 Satz 5 WEG unergiebig.

10 (1) In diesen Vorschriften ist seit der am 1. Juli 2007 in Kraft getretenen Reform des Wohnungseigentumsrechts jeweils vorgesehen, dass bestimmte Befugnisse der Wohnungseigentümer durch Vereinbarung "nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen" werden können, wie beispielsweise die Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung durch Stimmenmehrheit (§ 12 Abs. 4 Satz 1 WEG) oder die Beschlussfassung über bestimmte Modernisierungsmaßnahmen durch qualifizierte Mehrheit (§ 22 Abs. 2 Satz 1 WEG). Damit bezweckte der Gesetzgeber eine Hinwendung zum Mehrheitsprinzip in Abkehr von dem Prinzip der Einstimmigkeit (vgl. BT-Drucks. 16/887 S. 10 f., 22, 25, 32). Ob damit allerdings nur das Mehrheitsprinzip als solches oder - wovon das Berufungsgericht ausgeht - auch die Unabdingbarkeit des Kopfprinzips verankert worden ist, ist ohnehin unklar und umstritten. Während eine verbreitete Ansicht letzteres annimmt (Becker in Bärmann, aaO, § 16 Rn. 136; Merle in Bärmann aaO, § 22 Rn. 349, § 25 Rn. 31; Timme/Bonifacio, WEG, § 16 Rn. 228; Timme/Hogenschurz, WEG, § 12 Rn. 65; Drasdo, RNotZ 2007, 264, 265; Häublein, FS Bub (2007) S. 113, 118 ff.; ders., ZMR 2007, 409, 410 ff.), hält die Gegenauffassung die Vereinbarung des Objekt- oder Wertprinzips für zulässig (Klein in Bärmann, aaO, § 12 Rn. 52; Löffler in Jennißen, aaO, § 12 Rn. 43; Riecke/Schmid/Schneider, WEG, 3. Aufl., § 12 Rn. 68 c; Hügel/Elzer, NZM 2009, 457, 463). Andere nehmen nur für die eine qualifizierte Mehrheit erfordernden Beschlüsse nach § 16 Abs. 4 WEG und § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG einen gesetzlich angeordneten Vorrang des Kopfprinzips an (Rüscher, in: Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, 5. Aufl., Rn. 751; Derleder, ZWE 2008, 253, 256 f.; Greiner, ZWE 2011, 118, 120). Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts enthält die Gesetzesbegründung insoweit keine Vorgaben.

Dort heißt es zwar, dass die "Beschlusskompetenz einschließlich der Mehrheitsmacht" nicht abbedungen werden kann (BT-Drucks. 16/887 S. 25, S. 32, vgl. auch S. 22). Vorgaben zu der Stimmkraft sind damit aber gerade nicht gemacht worden (so zutreffend Derleder, ZWE 2008, 253, 256; Greiner, ZWE 2011, 118, 120).

11 (2) Ob die in § 12 Abs. 4 Satz 2, § 16 Abs. 5 WEG und § 22 Abs. 2 Satz 2 WEG enthaltenen Bestimmungen dahingehend auszulegen sind, dass das Kopfprinzip unabdingbar ist, bedarf hier keiner Entscheidung. Denn schon dem Wortlaut nach hat § 26 Abs. 1 Satz 5 WEG nicht zwingend den gleichen Regelungsgehalt wie die genannten Vorschriften. Zudem verweist die Revisionserwiderung zutreffend darauf, dass die Bestimmung gegenüber § 26 Abs. 1 Satz 4 WEG aF unverändert geblieben ist. Dies erlaubt den Schluss, dass der Gesetzgeber sich in Kenntnis der gefestigten Rechtsprechung und nahezu einhelligen Auffassung in der Literatur nicht veranlasst gesehen hat, das Kopfprinzip bei der Bestellung oder Abberufung des Verwalters nunmehr gesetzlich für unabdingbar zu erklären. Einer solchen ausdrücklichen Anordnung des Gesetzgebers bedürfte es schon aus praktischen Gründen, weil der Verwalter die Bestimmungen der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung beachten muss, solange gesetzliche Vorgaben nicht entgegenstehen (Greiner, ZWE 2011, 118, 120). Zudem zielt die Vorschrift ihrem Zweck nach nicht darauf ab, über die Festlegung des Mehrheitsprinzips hinausgehende Vorgaben für die interne Willensbildung zu machen, sondern soll in erster Linie die Einflussnahme Dritter - etwa Kreditgeber oder Bauträger - auf die Verwalterbestellung oder -abberufung verhindern (Senat, Beschluss vom 20. Juni 2002 - V ZB 39/01, BGHZ 151, 164, 177 f. mwN).

12 cc) Schließlich ist der Sache nach die unbedingte Durchsetzung des Kopfprinzips nicht geboten, weil es dem Objekt- oder Wertprinzip nicht generell überlegen ist (vgl. Derleder, ZWE 2008, 253, 256; Hügel/Elzer, NZM 2009, 457, 463). Immerhin bestimmen sich die mit der Verwaltung verbundenen wirtschaftlichen Lasten im Regelfall nach den Miteigentumsanteilen und nicht nach Köpfen. Nicht zu verkennen ist zwar die Gefahr der Majorisierung durch einzelne Eigentümer zu Lasten einer rechnerischen Mehrheit nach Kopfzahlen. Den erforderlichen Minderheitenschutz gewährleistet aber das Prinzip ordnungsmäßiger, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechender Verwaltung (§ 21 Abs. 5 WEG) und dessen gerichtliche Kontrolle im Wege der Anfechtungsklage. Daraufhin sind Beschlüsse sorgfältig zu überprüfen (vgl. Senat, Beschluss vom 19. September 2002 - V ZB 30/02, BGHZ 152, 46, 53 f.; Jennißen in Jennißen, aaO, § 26 Rn. 40 bis 42; Derleder, ZWE 2008, 253, 256).

III.

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

Krüger Schmidt-Räntsch Roth

Brückner Weinland

Vorinstanzen:
AG Dresden, Entscheidung vom 05.05.2010 - 151 C 5545/09 -
LG Dresden, Entscheidung vom 24.11.2010 - 2 S 293/10 -