

letzte Aktualisierung: 11.10.2019

BGH, Urt. v. 28.6.2019 – V ZR 250/18

WEG § 25

Ergänzende Auslegung einer Klausel zur Vertretung in der Eigentümerversammlung

1. Eine Bestimmung in der Teilungserklärung, nach der Wohnungseigentümer sich in der Eigentümerversammlung nur durch den Ehegatten, einen Wohnungseigentümer oder den Verwalter vertreten lassen können, ist regelmäßig dahin ergänzend auszulegen, dass sie auch für juristische Personen gilt und dass diese sich nicht nur durch ihre organschaftlichen Vertreter, sondern auch durch einen ihrer Mitarbeiter vertreten lassen können.
2. Eine solche Vertretungsklausel ist ferner regelmäßig ergänzend dahin auszulegen, dass sich eine juristische Person in der Eigentümerversammlung jedenfalls auch von einem Mitarbeiter einer zu demselben Konzern gehörenden (weiteren) Tochtergesellschaft vertreten lassen darf, wenn diese für die Verwaltung der Sondereigentumseinheiten zuständig ist.



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 250/18

Verkündet am:
28. Juni 2019
Langendörfer-Kunz
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WEG § 25

Eine Bestimmung in der Teilungserklärung, nach der Wohnungseigentümer sich in der Eigentümerversammlung nur durch den Ehegatten, einen Wohnungseigentümer oder den Verwalter vertreten lassen können, ist regelmäßig dahin ergänzend auszulegen, dass sie auch für juristische Personen gilt und dass diese sich nicht nur durch ihre organschaftlichen Vertreter, sondern auch durch einen ihrer Mitarbeiter vertreten lassen können.

Eine solche Vertretungsklausel ist ferner regelmäßig ergänzend dahin auszulegen, dass sich eine juristische Person in der Eigentümerversammlung jedenfalls auch von einem Mitarbeiter einer zu demselben Konzern gehörenden (weiteren) Tochtergesellschaft vertreten lassen darf, wenn diese für die Verwaltung der Sondereigentumseinheiten zuständig ist.

BGH, Urteil vom 28. Juni 2019 - V ZR 250/18 - LG Gera
AG Gotha

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. Juni 2019 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland und die Richter Dr. Kazele und Dr. Hamdorf

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts Gera vom 3. September 2018 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Der Klägerin, der T. GmbH, gehören 22 Wohnungen, die restlichen 21 Wohnungen den beklagten übrigen Wohnungseigentümern.

2 In § 9 Ziff. 6 der Teilungserklärung ist bestimmt:

„Ein Wohnungseigentümer kann sich nur durch seinen Ehegatten, einen anderen Wohnungseigentümer aus der Gemeinschaft oder den Verwalter in der Versammlung vertreten lassen. Der Vertreter bedarf einer schriftlichen Vollmacht, die dem Verwalter spätestens vor Beginn der Versammlung auszuhändigen ist.“

3 Die Klägerin ist eine nahezu 100prozentige Tochtergesellschaft einer Managementholding. Zu dem Konzern gehört auch das Tochterunternehmen TA.

GmbH. Diese übt die Funktion der konzernweiten einheitlichen Verwaltungsgesellschaft des T. -Konzerns aus. Alle T. -Gesellschaften einschließlich der Klägerin haben der TA.

GmbH eine Vollmacht für die Verwaltung ihrer Sondereigentumseinheiten erteilt. Dementsprechend hat die Klägerin den gesamten Schriftverkehr mit der Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft über die TA. GmbH abgewickelt.

4 Für die Eigentümerversammlung vom 12. Dezember 2016, bei der u.a. die Wiederbestellung der Verwalterin auf der Tagesordnung stand, erteilte die Klägerin einer Mitarbeiterin der TA. GmbH eine schriftliche Stimmrechtsvollmacht mit der Berechtigung, Untervollmacht zu erteilen. Der Versammlungsleiter wies die vor Beginn der Versammlung vorgelegte Vollmacht zurück. Er war unter Hinweis auf einen Interessenkonflikt auch nicht bereit, sich eine Untervollmacht erteilen zu lassen. Auch der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats lehnte es ab, als Unterbevollmächtigter für die Klägerin das Stimmrecht auszuüben. Ohne Berücksichtigung der Stimmen der Klägerin beschlossen die Wohnungseigentümer mit 14 Ja-Stimmen die Wiederbestellung der Verwalterin.

5 Die dagegen gerichtete Anfechtungsklage der Klägerin hat das Amtsgericht abgewiesen. Das Landgericht hat den Beschluss über die Wiederbestellung der Verwalterin für unwirksam erklärt. Dagegen richtet sich die von dem Landgericht zugelassene Revision der beklagten Wohnungseigentümer, mit der sie die Wiederherstellung des Urteils des Amtsgerichts erreichen wollen. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

6 Nach Ansicht des Berufungsgerichts entspricht der Beschluss über die Wiederbestellung des Verwalters nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, weil die Klägerin rechtswidrig von der Stimmabgabe ausgeschlossen worden sei. Die Vertreterklausel sei ergänzend dahingehend auszulegen, dass sie auch für juristische Personen gelte; diese könnten sich durch einen Mitarbeiter vertreten lassen. Da die Klägerin neben den Geschäftsführern keine eigenen Mitarbeiter habe, sei auch eine Vertretung durch Mitarbeiter der Muttergesellschaft oder einer anderen Tochtergesellschaft möglich. Anderenfalls könnte sich die Klägerin nicht durch eine Person ihres Vertrauens vertreten lassen. Durch die Bevollmächtigung einer Mitarbeiterin der TA. GmbH, die für die Verwaltung aller Immobilien des Konzerns zuständig sei, habe keine erhöhte Gefahr der Einwirkung gemeinschaftsfremder Einflüsse bestanden, die eine Einschränkung des Stimmrechts hätte rechtfertigen können. Dies gelte insbesondere auch deshalb, weil sowohl der Verwalter als auch der Verwaltungsbeiratsvorsitzende nicht bereit gewesen seien, die ihnen von der Mitarbeiterin erteilte Untervollmacht auszuüben.

II.

7 Das hält rechtlicher Nachprüfung stand. Rechtsfehlerfrei nimmt das Berufungsgericht an, dass die Klägerin rechtswidrig von der Stimmabgabe in der Eigentümerversammlung ausgeschlossen worden war, weil die von ihr bevollmächtigte Mitarbeiterin der TA. GmbH nicht als ihre Vertreterin zugelassen wurde.

- 8 1. Grundsätzlich kann sich ein Wohnungseigentümer durch eine beliebige andere Person in der Eigentümerversammlung vertreten lassen (vgl. Senat, Beschluss vom 11. November 1986 - V ZB 1/86, BGHZ 99, 90, 93; Wenzel, NZM 2005, 402; Riecke/Schmid/Riecke, WEG, 5. Aufl., § 25 Rn. 21; Bärman/Merle, WEG, 14. Aufl., § 25 Rn. 70). Diese Befugnis ist hier jedoch durch die Regelung in § 9 Ziff. 6 der Teilungserklärung, wonach sich ein Wohnungseigentümer nur durch seinen Ehegatten, einen anderen Wohnungseigentümer aus der Gemeinschaft oder den Verwalter in der Versammlung vertreten lassen kann, wirksam eingeschränkt worden (vgl. Senat, Beschluss vom 11. November 1986 - V ZB 1/86, BGHZ 99, 90, 93 ff.).
- 9 2. Rechtsfehlerfrei legt das Berufungsgericht die Vertretungsbeschränkung in der Teilungserklärung ergänzend dahingehend aus, dass sie nicht nur für natürliche, sondern auch für juristische Personen gilt. Nach ihrem Wortlaut ist sie zwar allein auf natürliche Personen zugeschnitten und nicht auf juristische Personen, bei denen eine Vertretung durch einen Ehegatten schon begrifflich nicht in Frage kommt. Die Teilungserklärung weist insoweit aber eine unbeabsichtigte Regelungslücke auf; an den Fall, dass eine juristische Person Wohnungseigentümerin ist, wurde bei Errichtung der Teilungserklärung offensichtlich nicht gedacht. Diese Lücke hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei nach den Grundsätzen der ergänzenden (Vertrags-)Auslegung dahingehend geschlossen, dass nicht nur natürliche, sondern auch juristische Personen der Vertretungsbeschränkung der Teilungserklärung unterliegen (ebenso LG München I, ZMR 2015, 152 Rn. 7; OLG Frankfurt, OLGZ 1979, 134, 135; BayObLG, MDR 1982, 58, 59; unklar Wenzel, NZM 2005, 402, 403; Elzer GE 2010, 455, 458). Zweck von Vertretungsklauseln der vorliegenden Art ist es, die Versammlungen der Wohnungseigentümer von gemeinschaftsfremden Einwirkungen

freizuhalten; deshalb sollen sich die Wohnungseigentümer nur durch bestimmte, dem eigenen Kreis nahestehende Personen vertreten lassen dürfen (vgl. Senat, Beschluss vom 29. Januar 1993 - V ZB 24/92, BGHZ 121, 236, 240 mwN). Dieser Zweck der Beschränkung besteht auch gegenüber Wohnungseigentümern, die juristische Personen sind. Es ist kein Grund ersichtlich, der die Annahme rechtfertigt, dass sie gegenüber den anderen Wohnungseigentümern privilegiert sein sollen und ihnen die Möglichkeit eröffnet ist, sich durch jede beliebige Person vertreten zu lassen (vgl. Staudinger/Häublein, BGB [2018], § 25 WEG Rn. 87). Daher ist eine Bestimmung in der Teilungserklärung, nach der Wohnungseigentümer sich in der Eigentümerversammlung nur durch den Ehegatten, einen Wohnungseigentümer oder den Verwalter vertreten lassen können, regelmäßig dahin ergänzend auszulegen, dass sie auch für juristische Personen gilt.

- 10 3. Auch die ergänzende Auslegung der Vertretungsklausel dahingehend, dass sich juristische Personen in der Wohnungseigentümerversammlung nicht nur durch ihre organschaftlichen Vertreter (vgl. Armbrüster, ZWE 2016, 105, 108 mwN; Staudinger/Häublein BGB [2018], § 25 WEG Rn. 86 f.), sondern auch durch einen ihrer Mitarbeiter vertreten lassen können, ist rechtlich nicht zu beanstanden. Durch die Teilnahme eines aufgrund seiner Zugehörigkeit zu dem Unternehmen der juristischen Person mit den Angelegenheiten der Wohnungseigentümergeinschaft vertrauten Mitarbeiters wird dem mit der Vertretungsklausel verfolgten Zweck, Einflüsse Dritter weitgehend auszuschließen, Rechnung getragen, da von ihm gemeinschaftsfremde Einwirkungen nicht zu erwarten sind. Daher wäre es sachlich nicht zu rechtfertigen, wenn eine juristische Person, die ihre Interessenvertretung nicht in die Hände des Verwalters oder eines anderen Wohnungseigentümers legen will, nur durch ihren organschaftlichen Vertreter an der Eigentümerversammlung teilnehmen dürfte (allg. Meinung, vgl. OLG Frankfurt, OLGZ 1979, 134, 136; BayObIG, MDR 1982, 58; LG

München I, ZMR 2015, 152 Rn. 7; Staudinger/Häublein, BGB [2018], § 25 WEG Rn. 87; Riecke/Schmid/Riecke, WEG, 5. Aufl., § 24 Rn. 55; Schultzky in: Jennißen, WEG, 6. Aufl., § 25 WEG, Rn. 87a; Elzer in Hühner/Scheel, Rechtshandbuch Wohnungseigentum, 4. Aufl., § 12 Rn. 93; ders. in GE 2010, 455, 458; Bärmann/Merle, WEG, 14. Aufl., § 25 Rn. 88; Wenzel, NZM 2005, 402, 403).

11 4. Rechtsfehlerfrei nimmt das Berufungsgericht schließlich an, dass die Vertretungsklausel ergänzend dahingehend auszulegen ist, dass sich eine juristische Person in der Eigentümerversammlung nicht nur durch einen unternehmenseigenen Mitarbeiter vertreten lassen darf.

12 a) Bei der Ermittlung des hypothetischen Willens des teilenden Eigentümers ist darauf abzustellen, welche Regelung er bei einer angemessenen Abwägung der berührten Interessen nach Treu und Glauben redlicherweise getroffen hätte, wenn er den von ihm nicht geregelten Fall bedacht hätte (Senat, Versäumnisurteil vom 25. September 2015 - V ZR 203/14, NJW 2016, 568 Rn. 21). Da eine Regelung, die das Recht einschränkt, einen Dritten mit der Ausübung des Teilnahme- und Stimmrechts in der Eigentümerversammlung zu bevollmächtigen, eine Ausnahme von dem Grundsatz der unbeschränkt zulässigen Vertretung darstellt, darf bei der ergänzenden Auslegung der Klausel zur Ermittlung des Kreises der vertretungsberechtigten Personen kein zu enger Maßstab angelegt werden (vgl. Senat, Urteil vom 30. März 2012 - V ZR 178/11, NJW 2012, 2512 Rn. 11). Es sind - wie das Berufungsgericht zutreffend erkennt - nicht nur das berechnigte Interesse der Eigentümergemeinschaft, fremde Einflüsse von der Gemeinschaft fernzuhalten, zu berücksichtigen, sondern es ist auch der Bedeutung des Stimmrechts, das nach ständiger Rechtsprechung des Senats zu dem Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte gehört (Senat, Urteil vom 18. Januar 2019 - V ZR 72/18, NJW-RR 2019, 909 Rn. 17 mwN), Rechnung zu tragen.

- 13 b) Eine Vertretungsklausel ist daher regelmäßig - und so auch hier - ergänzend dahingehend auszulegen, dass sich eine juristische Person in der Eigentümerversammlung jedenfalls auch von einem Mitarbeiter einer zu demselben Konzern gehörenden (weiteren) Tochtergesellschaft vertreten lassen darf, wenn diese für die Verwaltung der Sondereigentumseinheiten zuständig ist (a.A., wenn die Vertretung auf Verwandte in gerader Linie beschränkt ist: LG München I, ZMR 2015, 152 Rn. 7; Schultzy in Jennißen, WEG, 6. Aufl., § 25 WEG, Rn. 87a).
- 14 aa) Die Vertretungsklausel beschränkt die Vertretungsberechtigung auf bestimmte, dem eigenen Kreis nahestehende Personen, weil die Wohnungseigentümer auftretende Meinungsverschiedenheiten möglichst unter sich austragen sollen (vgl. Senat, Beschluss vom 29. Januar 1993 - V ZB 24/92, BGHZ 121, 236, 240). Daher ist es einer natürlichen Person grundsätzlich nicht gestattet, sich von anderen als den genannten Personen in der Eigentümerversammlung vertreten zu lassen; insbesondere kann ein Wohnungseigentümer, der einen Sondereigentumsverwalter mit der Wahrnehmung aller seine Wohnung betreffenden Angelegenheiten betraut hat, diesen nicht als seinen Bevollmächtigten an der Wohnungseigentümerversammlung teilnehmen lassen (vgl. Häublein, ZMR 2012, 849). Eine solche Beschränkung gilt nach Sinn und Zweck der Vertretungsklausel auch für juristische Personen. Ebenso wie es einer natürlichen Person verwehrt ist, sich durch einen beliebigen Dritten oder den Mitarbeiter eines von ihm beauftragten Verwaltungsunternehmens in der Eigentümerversammlung vertreten zu lassen, kann sich eine juristische Person nicht

durch einen Mitarbeiter eines beliebigen anderen Unternehmens vertreten lassen.

- 15 bb) Handelt es sich dagegen um den Mitarbeiter eines Unternehmens, das ebenso wie die Wohnungseigentümerin als Tochterunternehmen mit derselben Muttergesellschaft verbunden ist (vgl. § 290 Abs. 1 HGB), und ist das Tochterunternehmen nach der konzerninternen Aufgabenverteilung für die Verwaltung der Wohnungseinheiten zuständig, ist der Mitarbeiter dieses Unternehmens nicht als außenstehender Dritter anzusehen. Nach dem Sinn und Zweck der Vertretungsklausel kann es nicht darauf ankommen, ob die mit der Verwaltung der Wohnungen betraute Person unmittelbar bei der Wohnungseigentümerin als Mitarbeiter beschäftigt ist oder bei einem zu demselben Konzern gehörenden weiteren Tochterunternehmen, das die Verwaltung der Wohnungen übernommen hat. In beiden Fällen wird die Wohnungseigentümergeinschaft nicht gemeinschaftsfremden Einflüssen ausgesetzt. Ist aber den mit der Vertretungsklausel verfolgten Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft genügt, kann es auf das formale Kriterium des Bestehens eines Arbeitsverhältnisses unmittelbar zwischen der Wohnungseigentümerin und der sie vertretenden Person nicht ankommen. Für die Wohnungseigentümergeinschaft macht es keinen Unterschied, ob eine juristische Person einen eigenen Mitarbeiter oder einen Mitarbeiter der für die Verwaltung des Wohnungseigentums zuständigen Konzerngesellschaft mit der Vertretung in der Eigentümerversammlung bevollmächtigt. In beiden Fällen ist eine Selbststeuerung der Eigentümergeinschaft gewährleistet. Es ist daher davon auszugehen, dass der teilende Eigentümer, hätte er den Fall bedacht, dass auch juristische Personen Wohnungseigentümer sein können, den für die Verwaltung der Wohnungseinheiten zuständigen Mitarbeiter des Konzernunternehmens ebenfalls als Vertreter einbezogen hätte.

16 5. Danach nimmt das Berufungsgericht zu Recht an, dass die Mitarbeiterin der TA. GmbH berechtigt war, die Klägerin in der Eigentümerversammlung zu vertreten. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts handelt es sich um ein demselben Konzern wie die Klägerin angehörendes Tochterunternehmen des Konzerns, das nach der konzerninternen Aufgabenverteilung für die Verwaltung u.a. der Sondereigentumseinheiten der Klägerin zuständig ist. Dementsprechend wurde auch der gesamte Schriftverkehr über die Sondereigentumseinheiten der Klägerin mit der Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft über die TA. GmbH abgewickelt. Die Mitarbeiterin dieses Unternehmens war daher berechtigt, die Klägerin in der Eigentümerversammlung zu vertreten.

III.

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

Stresemann

Brückner

Weinland

Kazele

Hamdorf

Vorinstanzen:

AG Gotha, Entscheidung vom 13.12.2017 - 2 C 30/17 -
LG Gera, Entscheidung vom 03.09.2018 - 5 S 17/18 -