

letzte Aktualisierung: 23.3.2022

LG Frankfurt, Urt. v. 13.12.2021 – 2-13 S 75/20

WEG §§ 23, 24, 25, 26

Teilungserklärung: Beschränkung des Vertreterkreises auf Generalbevollmächtigte

1. Sieht die Teilungserklärung eine Vertretungsbeschränkung u. a. auf Generalbevollmächtigte vor, erfasst dies keinen Vertreter, der nur zur umfassenden Vertretung bei der Verwaltung des Sondereigentums bevollmächtigt ist.
2. Erfolgt die Einladung zu einer Eigentümerversammlung durch einen Dritten, den der Verwalter umfassend mit sämtlichen Verwaltungsaufgaben betraut hat und der faktisch die Verwaltung führt, liegt eine systematische Missachtung der Regeln des Wohnungseigentumsrechts vor. Die gefassten Beschlüsse sind dann, ohne dass es auf eine Kausalitätsprüfung ankommt, für ungültig zu erklären (Anschluss an BGH V ZR 64/20).

Gericht: LG Frankfurt 13. Zivilkammer
Entscheidungsdatum: 13.12.2021
Aktenzeichen: 2-13 S 75/20
ECLI: ECLI:DE:LGFFM:2021:1213.2.13S75.20.00
Dokumenttyp: Urteil
Quelle:



Leitsatz

LS 1:

Sieht die Teilungserklärung eine Vertretungsbeschränkung u.a. auf Generalbevollmächtigte vor, erfasst dies keinen Vertreter, der nur zur umfassenden Vertretung bei der Verwaltung des Sondereigentums bevollmächtigt ist.

LS 2:

Erfolgt die Einladung zu einer Eigentümerversammlung durch einen Dritten, den der Verwalter umfassend mit sämtlichen Verwaltungsaufgaben betraut hat und der faktisch die Verwaltung führt, liegt eine systematische Missachtung der Regeln des Wohnungseigentumsrechts vor. Die gefassten Beschlüsse sind dann, ohne dass es auf eine Kausalitätsprüfung ankommt, für ungültig zu erklären (Anschluss an BGH V ZR 64/20).

Verfahrensgang

vorgehend AG Bad Hersfeld, 1. Juli 2020, 10 C 507/19 (20), Urteil

Tenor

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Bad Hersfeld vom 1.7.2020 wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 5.6.2021 zu TOP 2.1, 2.2., 3, 4, 5.1 für ungültig erklärt werden.

Die Beklagten tragen die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aus dem Urteil vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Streitwert für den Rechtsstreit: bis 65.000 €

Gründe

I.

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Mit der Klage werden Beschlüsse angefochten, die auf einer Eigentümerversammlung gefasst worden sind.

Die Teilungserklärung sieht für die Vertretung der Eigentümerversammlung vor: „Eine Vertretung ist nur durch Verwandte in gerader Linie, Ehegatten, einen anderen Wohnungseigentümer, einen Generalbevollmächtigten oder den Verwalter zulässig.“

Zu der Eigentümerversammlung lud nicht der Verwalter, sondern eine ... GmbH&CoKG ein, welche vom Verwalter vollumfänglich mit der Wahrnehmung der Verwaltungsaufgaben beauftragt und bevollmächtigt war und auch entsprechend tätig geworden ist. Sie wurde unter TOP 5 ohne Vorlage von Alternativangeboten zum Verwalter gewählt.

Die Klägerin hatte eine mit „Generalvollmacht“ bezeichnete Vollmacht zur Verwaltung ihres Sondereigentums erteilt, womit ihr Vertreter insbesondere berechtigt war, auf die Verwaltung des Wohnungseigentums gerichtete Erklärungen abzugeben und an Eigentümerversammlungen teilzunehmen. Unter Bezugnahme auf die Teilungserklärung wurde dem Vertreter der Klägerin die Teilnahme verweigert.

Hinsichtlich der weiteren tatbestandlichen Feststellungen wird auf die angefochtene Entscheidung Bezug genommen.

Das Amtsgericht hat der Klage bereits deshalb stattgegeben, weil der so genannte Generalbevollmächtigte der Klägerin von der Versammlung ausgeschlossen worden ist. Nach Auffassung des Amtsgerichts sind damit sämtliche Beschlüsse auf der Versammlung sogar nichtig. Zugleich hat das Amtsgericht die Kosten des Rechtsstreits dem Verwalter auferlegt. Hiergegen richtet sich die Berufung der Beklagten, mit der diese ihren Klageabweisungsantrag weiterverfolgen. Die Klägerin verteidigt das angefochtene Urteil.

II.

Die Berufung hat im Ergebnis keinen Erfolg.

1. Das Verfahren ist nach dem bisherigen Verfahrensrecht - gegen die übrigen Eigentümer - weiter zu führen (§ 48 Abs. 5 WEG). Materiell ist der gefasste Beschluss im Grundsatz nach dem bei Beschlussfassung geltenden Recht zu beurteilen (BGH, Urteil vom 15.10.2021 – V ZR 225/20; Kammer, NZM 2021, 45; LG Rostock ZMR 2021, 63; Riecke MDR 2021, 213 (214)).

2. Allerdings liegt ein Fehler, der zur Ungültigerklärung der Beschlüsse führt nicht bereits darin, dass der Vertreter der Klägerin von der Versammlung ausgeschlossen wurde. Nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes würde ein derartiger Ausschluss zur Anfechtbarkeit führen, wobei es insoweit allerdings nicht auf eine Kausalität des Verstoßes ankommt. Denn wenn schwerwiegende Verstöße vorliegen, die dazu führen, dass das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht eines Mitgliedes in gravierender Weise unterlaufen wird, kommt es nunmehr nicht mehr auf eine Kausalität des Verstoßes an (BGH V ZR 159/19 Rn. 18).

In der Teilungserklärung ist in zulässiger Weise (BGH NZM 2019, 858 Rn. 8; BGHZ 99, 90, 93 ff.) die Vertretungsbefugnis auf einer Eigentümerversammlung eingeschränkt worden. Zu dem dort genannten Personenkreis gehört der Vertreter der Klägerin nicht, insbesondere war er kein Generalbevollmächtigter im Sinne der Teilungserklärung. Dabei

kommt es nicht auf die Bezeichnung der Vollmacht an, sondern ob diese den inhaltlichen Anforderungen der Teilungserklärung entspricht.

Entscheidend ist daher, was unter Generalvollmacht im Sinne der Teilungserklärung zu verstehen ist. Dabei kommt es nicht auf die von der Berufung angeführte subjektive Auslegung des beurkundenden Notars an, sondern maßgeblich ist alleine eine objektiv-normative Auslegung, wie sie sich einem objektiven Betrachter ergibt. Maßgeblich ist daher zunächst der Wortlaut der Teilungserklärung. Üblicherweise wird zwischen der Spezialvollmacht, der Art- oder Gattungsvollmacht und der Generalvollmacht unterschieden (MüKoBGB/Schubert, 8. Aufl. 2018, BGB § 167 Rn. 65). Die Generalvollmacht berechtigt zur grundsätzlich unbeschränkten Vertretung in allen den Vollmachtgeber betreffenden Angelegenheiten, in denen Vertretung rechtlich zulässig ist (BeckNotar-HdB, § 27. Vollmachten Rn. 165, Palandt/Ellenberger BGB § 167 Rn. 7; MüKoBGB/Schubert BGB § 164 Rn. 186). Eine Gattungsvollmacht beschränkt sich üblicherweise auf die Vornahme einer bestimmten Art von Rechtsgeschäften.

Die Vollmacht im vorliegenden Fall ist zwar als Generalvollmacht bezeichnet, sie beschränkt sich allerdings ausdrücklich auf ein konkretes Sondereigentum an einer Wohnung, ist hier allerdings inhaltlich unbeschränkt und bietet die Möglichkeit sämtliche Rechtsgeschäfte, die mit diesem Sondereigentum verbunden sind zu tätigen. Allerdings ergibt sich eine Einschränkung aus dem einleitenden Satz dahingehend, dass es lediglich um die Verwaltung der Wohnung geht, so dass Grundgeschäfte, insbesondere die Veräußerung der Wohnung von der Vollmacht nicht erfasst sind.

Dies spricht dagegen, sie als Generalvollmacht im Sinne der Teilungserklärung zu verstehen, denn bei der gebotenen objektiven-normativen Auslegung der Teilungserklärung ging es dem teilenden Eigentümer ersichtlich um Fälle, in denen eine umfassende Vertretung, wie sie im Vorsorgebereich üblich ist, gegeben ist. Der teilende Eigentümer wollte den Kreis der Vertretungsberechtigten eng fassen und neben anderen Wohnungseigentümern und dem Verwalter, die ohnehin an der Versammlung teilnehmen können, in erster Linie Personen zulassen, die zu dem Eigentümer in einer engen persönlichen Beziehung stehen. Diese enge Beschränkung kann bei der Auslegung des Begriffs der Generalvollmacht nicht außer Betracht bleiben. Ersichtlich nicht gewollt war, dass durch Vollmachtserteilung sich der Kreis der Teilnehmer der Versammlung beliebig erweitern lässt. Erforderlich ist daher für eine Generalvollmacht iSd Regelung in der Teilungserklärung, dass die Vertretung über die Verwaltung des Wohnungseigentums hinausgeht, etwa die Vermögenssorge insgesamt oder wesentliche Teile davon erfasst. Dies war hier nicht der Fall, so dass die Zurückweisung des Bevollmächtigten der Klägerin nicht zu beanstanden war.

3. Allerdings führt dies nicht zum Erfolg der Berufung, denn die Einladung zur Versammlung ist, was innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist gerügt wurde, von einer nicht berechtigten Person erfolgt. Nach neuerer Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist ein Beschluss auch dann für ungültig zu erklären, ohne dass es auf die Kausalität eines Beschlussmangels ankommt, wenn ein schwerwiegender Verstoß gegen die Regeln des Wohnungseigentumsrechtes vorliegt, der auch dann gegeben ist, wenn die Regeln des WEG über die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums systematisch missachtet, etwa Einladungen zu Wohnungseigentümerversammlungen immer wieder sehenden Auges und bewusst (vgl. Staudinger/Häublein, BGB, 2018, § 24 WEG Rn. 125 aE) von einem

dazu nicht ermächtigten oder sonst befugten Wohnungseigentümer ausgesprochen werden (BGH NZM 2021, 236 Rn. 14).

Dies liegt hier vor. Die Einladung zu der Versammlung erfolgte durch die Firma ... GmbH & Co. KG, obwohl Verwalterin der WEG die Firma ... GmbH war, welche die ... GmbH & Co. KG nach den nicht angegriffenen Feststellungen des Amtsgerichts mit der Wahrnehmung der Verwaltungsaufgaben vollumfänglich beauftragt hatte. Aus der Einladung wird nicht einmal ersichtlich, dass die einladende Firma nicht Verwalterin ist, denn nur sie taucht im Briefkopf aus und das Schreiben endet mit „Ihre Hausverwaltung“ und der Firma der Einladenden.

In der Übertragung der Verwaltungsaufgaben auf die ... GmbH & Co. KG liegt hier ein systematischer Verstoß gegen die Regeln des Wohnungseigentumsrechtes, denn grundsätzlich trifft den Verwalter die Pflicht, seine Dienste höchstpersönlich zu erbringen. Demzufolge entspricht es auch gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, dass außerhalb der Übertragung im Rahmen von Verschmelzungen oder der Rechtsnachfolge, der Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage seine Befugnisse nicht rechtsgeschäftlich auf Dritte übertragen oder diesen zur Ausübung überlassen kann (BGH NZM 2014, 312 Rn. 11). Demzufolge ist es unzulässig, dass der Verwalter seine Verwalterstellung bzw. die gesamte tatsächliche Ausübung der Tätigkeit oder wesentlicher Teile hiervon auf einen Dritten delegiert (LG Frankfurt ZWE 2013, 30 (31); LG Karlsruhe ZWE 2013, 176; Jennißen/Jennißen, 6. Aufl., § 26 Rn. 24; MüKoBGB/Zscheschack, § 26 WEG, Rn. 16; jew. mwN).

Dies ist hier geschehen, denn unstreitig sind sämtliche Verwaltungsaufgaben auf eine dritte Firma übertragen worden und diese hat de facto die Aufgaben der Verwaltung ausgeübt, was sich auch an der Unterschriftenzeile in der Einladung zeigt. Eine derartige Übertragung ist auch dann unzulässig, wenn wie die Beklagten behaupten, im Innenverhältnis der Verwalter Weisungsbefugnisse hatte und diese auch ausgeübt hat. Im vorliegenden Fall ging durch die komplette Übertragung der Verwaltungstätigkeit die Delegation weit über das übliche Maß hinaus, so wurde nicht nur zu der Versammlung von der ... GmbH & Co. KG eingeladen, diese führte auch die Versammlung durch und hat Dritten gegenüber Verträge für die WEG, etwa die Wohngebäudeversicherung, abgeschlossen.

Dieser Verstoß wiegt auch schwer, denn sowohl die Regelungen zum Verwalter (§ 26 WEG) als auch zur Einladung (§ 24 Abs. 2 WEG) gehören zu den Kernbereichen der Verwaltung des Wohnungseigentums (vgl. BGH NZM 2021, 236 Rn. 14), die hier nicht nur einmalig, sondern systematisch und planvoll missachtet wurden, indem die Verwaltung unzulässigerweise von der bestellten Verwalterin auf die ... GmbH & Co. KG übertragen wurde.

Angesichts dieses schweren und fortdauernden Verstoßes, der aus der Sicht eines objektiv urteilenden Wohnungseigentümers bei einer wertenden am Schutzzweck von §§ 26, 24 Abs. 2 WEG orientierten Betrachtung eine Ungültigerklärung rechtfertigt (vgl. BGHZ 216, 112 = NZG 2017, 1374), kommt es nach der neueren Rechtsprechung des V. Zivilsenats des BGH (NZM 2021, 236 Rn. 14) nicht mehr auf eine Kausalität an.

4. Nur ergänzend sei ausgeführt, dass auch inhaltlich die gefassten Beschlüsse Mängel enthielten. Der Beschluss über den Wirtschaftsplan entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, denn der Wirtschaftsplan enthält keine Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage. Die Beklagten stellen sich insoweit auf den Standpunkt, dass eine Verpflich-

tung hierzu nicht besteht. Diese Auffassung ist fehlerhaft. Nach § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG aF gehörte die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage zur ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung, so dass ein Beschluss über einen Wirtschaftsplan nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, wenn er auch eine der Höhe nach angemessene Instandhaltungsrücklage enthält (vgl. nur Bärmann/Merle, § 21 Rn. 147 mwN). Da dies nicht der Fall ist, wäre der Beschluss insoweit auch aus materiellen Gründen für ungültig zu erklären. Damit ist auch die Entlastung des Verwalters für ungültig zu erklären, da der Verwalter zumindest noch die Aufstellung eines (neuen) Wirtschaftsplanes schuldet, wobei die Entlastung bereits deshalb für ungültig zu erklären wäre, da er pflichtwidrig seine Aufgaben komplett auf einen Dritten übertragen hat.

Ebenfalls für ungültig zu erklären wären die Beschlüsse über die Bestellung der Firma ... GmbH & Co. KG zur neuen Verwalterin, denn insoweit fehlt es unstreitig an den Alternativangeboten. Diese sind allerdings dann nicht entbehrlich, wenn es sich nicht um die Wiederbestellung eines Verwalters handelt, sondern um die erstmalige Bestellung eines neuen Verwalters. Ein derartiger Fall liegt hier vor. Eine Ausnahmekonstellation einer Übertragung des Verwalteramtes im Wege der Rechtsnachfolge, bei der nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes Alternativangebote entbehrlich sein sollen (V ZR 201/20) ist nicht gegeben.

5. Nach alledem war die Berufung zurückzuweisen, wobei der Tenor klarstellend dahingehend gefasst wird, dass die Beschlüsse für ungültig erklärt werden.

Anlass die erstinstanzliche Kostenentscheidung zu ändern, bestand nicht, wobei es überrascht, dass die übrigen Eigentümer – als materielle von der Kostenentscheidung des Amtsgerichts nach § 49 Abs. 2 WEG aF Begünstigte – sich dagegen wenden, während der Verwalter diese nicht angefochten hat. Die Voraussetzungen des § 49 Abs. 2 WEG aF lagen aber vor, denn ursächlich für die Ungültigerklärung war die Übertragung der Verwaltungstätigkeiten auf einen Dritten. Dies geschah von dem Verwalter bewusst und erfüllt damit die Anforderungen an ein grobes Verschulden iSv § 49 Abs. 2 WEG aF. Ein – wie hier – gewerblich tätiger Verwalter muss Grundkenntnisse über die Verwaltung von Wohnungseigentum haben, dazu gehört die Kenntnis, dass die Verwaltungsaufgaben nicht weitgehend auf Dritte übertragen werden können, die dann auch noch im eigenen Namen zu einer Versammlung einladen dürfen. Die Einladung und Durchführung der Versammlung gehört zu den Kernaufgaben des Verwalters, so dass die Pflichtverletzung insoweit auch schlechthin unentschuldbar ist (vgl. Bärmann/Roth, § 49 Rn. 36 ff.). Anlass dem Verwalter auch die Kosten des Berufungsverfahrens aufzuerlegen, hat die Kammer allerdings nicht gesehen, denn die Durchführung des Berufungsverfahrens lag in der Verantwortung der übrigen Wohnungseigentümer, zumal diese im Verfahren von dem neuen Verwalter vertreten wurden und sich offenbar Erfolg von dem Rechtsmittel in Kenntnis des erstinstanzlichen Urteils versprochen.