VermieterVerein e.V.

www.vermieterverein.de

Bundesgerichtshof, Urteil vom 04.07.2025, Az. V ZR 225/24

Tatbestand:

1 Die Klägerin ist ebenso wie die Gemeinde U. (nachfolgend Gemeinde) Mitglied der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). In der Eigentümerversammlung vom 27. September 2022 stellte sich eine bei der Gemeinde angestellte Mitarbeiterin, die selbst kein Mitglied der GdWE ist, für die Gemeinde zur Wahl des Verwaltungsbeirats. Die Wohnungseigentümer fassten daraufhin unter TOP 7 den Beschluss: „Die Eigentümergemeinschaft wählt Frau S. R. in den Verwaltungsbeirat".

2 Gegen diesen Beschluss wendet sich die Klägerin mit ihrer Anfechtungsklage, die insoweit vor Amts- und Landgericht ohne Erfolg geblieben ist. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgt die Klägerin ihr Klageziel weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

3 Das Berufungsgericht, dessen Entscheidung unter anderem in ZMR 2025, 246 veröffentlicht ist, hält den Beschluss für rechtmäßig. Er sei nach seinem Wortlaut und Sinn für einen unbefangenen Betrachter nächstliegend so zu verstehen, dass nicht Frau S. R. (nachfolgend Mitarbeiterin), sondern die Gemeinde in den Verwaltungsbeirat gewählt worden sei. Denn ausweislich des Protokolls der Eigentümerversammlung habe sich die Mitarbeiterin für die Gemeinde zur Nachwahl in den Verwaltungsbeirat gestellt. Nächstliegend könne das nur so verstanden werden, dass sie als Vertreterin der Gemeinde habe handeln und nicht persönlich für den Verwaltungsbeirat habe kandidieren wollen. Es könne insbesondere nicht angenommen werden, dass die Mitarbeiterin die Tätigkeit außerhalb ihrer Arbeitstätigkeit und Arbeitszeit für die Gemeinde habe wahrnehmen und die persönliche Haftung für etwaige Fehler bei der Wahrnehmung der Aufgaben des Verwaltungsbeirates habe übernehmen wollen. Der Beschluss sei mit diesem Inhalt nicht zu beanstanden, weil auch juristische Personen gemäß § 29 Abs. 1 Satz 1 WEG in den Verwaltungsbeirat einer GdWE gewählt werden könnten. Eine Beschränkung auf natürliche Personen ergebe sich weder aus dem Wortlaut des Gesetzes noch aus der Gesetzesbegründung.

II.

4 Dies hält rechtlicher Nachprüfung stand.

5 1. Das Berufungsgericht nimmt zu Recht an, dass die Eigentümer nicht die namentlich bezeichnete Mitarbeiterin der Gemeinde, sondern die Gemeinde selbst zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt haben.

6 a) Ob die Auslegung durch das Berufungsgericht zutreffend ist, kann der Senat in vollem Umfang überprüfen. Die Auslegung hat „aus sich heraus“ objektiv und normativ zu erfolgen. Es kommt maßgeblich darauf an, wie der Beschluss nach seinem Wortlaut und Sinn für einen unbefangenen Betrachter nächstliegend zu verstehen ist. Ausgangspunkt der Auslegung ist der protokollierte Wortlaut des Beschlusses; Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne Weiteres erkennbar sind, weil sie sich etwa aus dem – übrigen – Versammlungsprotokoll oder aus in Bezug genommenen Dokumenten ergeben (vgl. Senat, Urteil vom 11. Oktober 2024 – V ZR 261/23, NJW-RR 2025, 83 Rn. 37; Urteil vom 20. September 2024 – V ZR 195/23, NJW-RR 2024, 1270 Rn. 11; Urteil vom 18. März 2016 – V ZR 75/15, NJW 2016, 2177 Rn. 20).

7 b) Nach diesem Maßstab ist der Beschluss – was auch die Revision nicht in Abrede stellt – so zu verstehen, dass die Gemeinde in den Verwaltungsbeirat gewählt worden ist. Zwar ist nach dem Wortlaut des Beschlusses die namentlich bezeichnete Mitarbeiterin gewählt worden. Aus den protokollierten Umständen der Beschlussfassung ergibt sich aber, dass diese Mitarbeiterin nicht persönlich in den Verwaltungsbeirat gewählt werden sollte, sondern die von ihr in der Versammlung vertretene Gemeinde, und mit der Namensnennung lediglich angegeben werden sollte, wer derzeit bei der Gemeinde für die Wahrnehmung der Beiratstätigkeit zuständig ist. Ein unbefangener Betrachter wird bei Kenntnis des Protokolls nicht davon ausgehen, dass die Mitarbeiterin der Gemeinde die Aufgaben des Mitglieds des Verwaltungsbeirats persönlich und unabhängig von ihrer Anstellung bei der Gemeinde übernehmen wollte. Dies folgt schon daraus, dass sie selbst nicht Mitglied der GdWE ist. Sie hatte daher ersichtlich kein eigenes, von der Tätigkeit für ihre Arbeitgeberin unabhängiges Interesse an der Übernahme solcher Aufgaben und der damit unter Umständen verbundenen persönlichen Haftung (vgl. hierzu Senat, Urteil vom 23. Februar 2018 – V ZR 101/16, NJW 2018, 2550 Rn. 64 ff.). Zudem hätte sie, da sie selbst nicht Wohnungseigentümerin ist, persönlich nicht wirksam zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden können (hierzu näher unten Rn. 25 ff.). Mit einem allein an seinem Wortlaut orientierten Verständnis des Beschlusses würde daher auch gegen den Auslegungsgrundsatz verstoßen, wonach im Zweifel anzunehmen ist, dass die zu einer gesetzmäßigen Verwaltung verpflichteten Wohnungseigentümer keinen rechtswidrigen Beschluss fassen wollen (vgl. hierzu Senat, Beschluss vom 23. September 1999 – V ZB 17/99, BGHZ 142, 290, 298; Urteil vom 17. April 2015 – V ZR 12/14, NJW-RR 2015, 857 Rn. 28).

8 2. Ebenfalls zutreffend nimmt das Berufungsgericht an, dass der Beschluss nicht deshalb für ungültig zu erklären ist, weil eine Gemeinde, und damit eine juristische Person in Gestalt einer Gebietskörperschaft des öffentlichen Rechts (vgl. Art. 11 Abs. 2 Satz 1 der Verfassung des Freistaats Bayern), zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt wurde.

9 a) Allerdings ist umstritten, ob juristische Personen zum Mitglied des Verwaltungsbeirats einer GdWE bestellt werden können.

10 aa) Nach einer Ansicht kann die juristische Person selbst nicht in den Beirat gewählt werden, wohl aber deren vertretungsberechtigte Organe und besonders bevollmächtigte Sachbearbeiter (vgl. AG Pinneberg, ZMR 2018, 463 aE [juris Rn. 54]; Bärmann/Pick/Fichtner, WEG, 21. Aufl., § 29 Rn. 12; Abramenko/Riecke/Schneider/Abramenko, WEG, 6. Aufl., § 29 Rn. 54; Hogenschurz in Jennißen, WEG, 8. Aufl., § 29 Rn. 16; NK-BGB/Brücher/Schultzky, 5. Aufl., § 29 WEG Rn. 4; Sauren, WEG, 6. Aufl., § 29 Rn. 6; Erman/Grziwotz, BGB, 17. Aufl., § 29 WEG

Rn. 2; Schmidt, ZWE 2004, 18, 26 f.; Deckert, DWE 2005, 12, 13; wohl auch Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021, Kap. 11 Rn. 12 Fn. 24; für den gesetzlichen Vertreter einer Kommanditgesellschaft OLG Frankfurt a. M., OLGZ 1986, 432).

11 Teilweise wird auch dies nicht für zulässig gehalten, wenn das Organ oder der Vertreter der juristischen Person selbst nicht Wohnungseigentümer ist (vgl. Wolicki in Münchener Handbuch Wohnungseigentumsrecht, 8. Aufl., § 21 Rn. 69; Niedenführ in Niedenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, WEG, 13. Aufl., § 29 Rn. 18; Leist in Elzer, StichwortKommentar Wohnungseigentumsrecht, Verwaltungsbeirat Rn. 12 f.; Gottschalg in Festschrift Bub, 2007, S. 73, 82; Bub, ZWE 2002, 7, 10; Armbrüster, ZWE 2001, 355, 356). Nach dieser Ansicht sind juristische Personen als Wohnungseigentümer von der Mitwirkung im Verwaltungsbeirat praktisch ausgeschlossen.

12 bb) Nach anderer Ansicht ist die Bestellung einer juristischen Person zum Mitglied des Verwaltungsbeirats zulässig.

13 (1) Dabei wird teilweise davon ausgegangen, die Eigentümer hätten die Wahl, ob sie einen Vertreter der juristischen Person oder diese selbst zum Beiratsmitglied bestellen (vgl. AG Eutin, ZMR 2024, 418 [juris Rn. 14 f.]; Bärmann/Becker, WEG, 15. Aufl., § 29 Rn. 12; jurisPK-BGB/Geiben, 10. Aufl., § 29 WEG Rn. 36; BeckOGK/Greiner, WEG 1.3.2025, § 29 Rn. 7; Maas, Der Verwaltungsbeirat als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, 2000, S. 43; wohl auch Müller/Fichtner, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 7. Aufl., § 12 Rn. 6). Teilweise wird darüber hinaus für zulässig erachtet, auch sonstige Mitarbeiter der juristischen Person, wie etwa besonders bevollmächtigte Sachbearbeiter, in den Beirat zu wählen (vgl. BeckOGK/Greiner, WEG 1.3.2025, § 29 Rn. 7; Bärmann/Becker, WEG, 15. Aufl., § 29 Rn. 12; Hogenschurz in Jennißen, WEG, 8. Aufl., § 29 Rn. 16).

14 (2) Schließlich wird vertreten, dass nur die juristische Person selbst als Wohnungseigentümerin in den Beirat gewählt werden könne, nicht aber deren gesetzliche Vertreter oder bevollmächtigte Mitarbeiter (vgl. Staudinger/LehmannRichter, BGB [2023], § 29 WEG Rn. 33; Hügel/Elzer, WEG, 4. Aufl., § 29 Rn. 21 f.; MüKoBGB/Burgmair, 9. Aufl., § 29 WEG Rn. 23; Drasdo, Der Verwaltungsbeirat nach dem WEG, 4. Aufl. 2012, Rn. 96, 107; Kümmel, NZM 2003, 303 f., 305; Häublein, ZMR 2003, 233, 238; Kappus, NZM 2017, 663, 665).

15 b) Der Senat entscheidet die Frage im Sinne der zuletzt genannten Ansicht. Zum Mitglied des Verwaltungsbeirats einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer können auch juristische Personen bestellt werden, nicht aber – vorbehaltlich anderweitiger Vereinbarung – deren gesetzliche Vertreter oder bevollmächtigte Mitarbeiter, die selbst nicht Wohnungseigentümer sind.

16 aa) Nach § 29 Abs. 1 Satz 1 WEG können Wohnungseigentümer durch Beschluss zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden. Der Wortlaut des Gesetzes enthält somit keine Anhaltspunkte für eine Beschränkung der Wählbarkeit auf natürliche Personen.

17 bb) Die Gesetzessystematik spricht gegen eine solche Beschränkung. Soweit das Wohnungseigentumsgesetz in anderen Vorschriften den Begriff des Wohnungseigentümers verwendet, wird hierunter durchweg derjenige verstanden, dem das Wohnungseigentum materiell-rechtlich zusteht, in der Regel also derjenige, der im Wohnungsgrundbuch als Eigentümer eingetragen ist. Dies gilt beispielsweise für die Regelungen über das Stimmrecht der Wohnungseigentümer in § 25 Abs. 2 Satz 1 WEG (vgl. Senat, Urteil vom 20. November 2020 – V ZR 64/20, NZM 2021, 236 Rn. 17) oder über die Anfechtungsklage in § 46 Abs. 1 Satz 1 WEG aF (vgl. Senat, Urteil vom 20. Juli 2012 – V ZR 241/11, NJW 2012, 3232 Rn. 8). Auch für die Stellung als sog. werdender Wohnungseigentümer kommt es allein darauf an, ob derjenige, der von dem teilenden Eigentümer Wohnungseigentum erwirbt, durch Eintragung einer

Auflassungsvormerkung und Übergabe der Wohnung eine gesicherte Rechtsposition erlangt hat (vgl. Senat, Urteil vom 14. Februar 2020 – V ZR 159/19, ZWE 2020, 267 Rn. 13). Ob es sich bei dem eingetragenen oder dem werdenden Eigentümer um eine natürliche oder um eine juristische Person handelt, ist hingegen unerheblich. Die – im Gesetzeswortlaut nicht angelegte – Beschränkung des passiven Wahlrechts zum Verwaltungsbeirat auf natürliche Personen wäre daher systematisch gesehen eine begründungsbedürftige Ausnahme.

18 cc) Aus der Gesetzgebungsgeschichte lässt sich eine solche Ausnahme nicht herleiten. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass der Gesetzgeber das passive Wahlrecht zum Verwaltungsbeirat auf natürliche Personen als Wohnungseigentümer beschränken wollte. In der ursprünglichen Fassung des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175) war das passive Wahlrecht ebenfalls allein auf Wohnungseigentümer beschränkt, ohne dass zwischen natürlichen und juristischen Personen differenziert wurde. Bei der Neufassung der Bestimmung durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WeMoG) wurde lediglich thematisiert, ob die Wählbarkeit auf Dritte – d.h. NichtWohnungseigentümer – erweitert werden sollte, was letztlich abgelehnt wurde (vgl. Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes, ZWE 2019, 429, 453). Eine Beschränkung der Wählbarkeit auf natürliche Personen war – soweit ersichtlich – nicht Gegenstand der Beratungen.

19 dd) Ein Ausschluss juristischer Personen von der Beiratstätigkeit wäre auch der Sache nach nicht zu rechtfertigen.

20 (1) Juristische Personen sind als Wohnungseigentümer ebenso Mitglieder der GdWE wie natürliche Personen und stehen diesen in ihren Rechten nicht nach. Unterschiedliche Wohnungseigentümerstellungen sind dem Gesetz fremd. Durch eine Beschränkung des passiven Wahlrechts auf natürliche Personen als Wohnungseigentümer würden juristische Personen in ihren Rechten als Wohnungseigentümer beschränkt, ohne dass dies durch sachliche Gründe gerechtfertigt wäre.

21 (2) Nicht überzeugen kann insbesondere das in erster Linie für eine Beschränkung der Wählbarkeit auf natürliche Personen vorgebrachte Argument, es handele sich um ein höchstpersönliches Amt, bei dem das persönliche Engagement des Wohnungseigentümers im Vordergrund stehe und es besonders auf seine Vertrauensstellung, auf Kontinuität und auf unmittelbare Teilhabe am Verwaltungsgeschehen der Gemeinschaft ankomme (vgl. etwa Wolicki in Münchener Handbuch Wohnungseigentumsrecht, 8. Aufl., § 21 Rn. 69).

22 (a) Zwar trifft es zu, dass die Eigentümer, die eine juristische Person zum Mitglied des Verwaltungsbeirates wählen, im Weiteren nur eingeschränkt Einfluss darauf haben, wer für diese im Verwaltungsbeirat auftreten und die Tätigkeit als Beirat tatsächlich ausüben wird. Es kann insbesondere auch zu Wechseln in der Person des Vertreters kommen, so beispielsweise wenn die juristische Person über mehrere einzelvertretungsberechtigte organschaftliche Vertreter verfügt, es Änderungen in der Besetzung des Vertretungsorgans gibt, oder wenn der mit der Beiratstätigkeit betraute und hierzu bevollmächtigte Mitarbeiter der juristischen Person aus dem Beschäftigungsverhältnis ausscheidet. Dies gibt jedoch keine Veranlassung, juristischen Personen die Wählbarkeit in den Beirat abzuerkennen. Sie tragen vielmehr die Verantwortung, durch die Auswahl ihrer Vertretung bei der Ausfüllung des Beiratsamtes für eine sachgerechte Besorgung der ihnen übertragenen Geschäfte Sorge zu tragen und diese nicht etwa dadurch zu gefährden, dass sie sachgrundlos wechselnde Vertreter entsenden. Bestehen Zweifel daran, dass die juristische Person diesen Anforderungen nach ihrer Bestellung in den Beirat angemessen nachkommen wird, kann die Eigentümerversammlung dem – nicht anders als bei Zweifeln an der Eignung natürlicher Personen – dadurch Rechnung tragen, dass sie von einer Wahl absieht. Erweist sich das in die juristische Person gesetzte Vertrauen nach der Wahl als nicht gerechtfertigt, können die Wohnungseigentümer die juristische Person

im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung zudem im gesetzlichen Regelfall jederzeit und ohne Angabe von Gründen aus dem Beirat abberufen (vgl. Senat, Beschluss vom 17. Januar 2019 – V ZB 121/18, NJW-RR 2019, 589 Rn. 10; OLG Hamm, NZM 1999, 227, 228 f.; Bärmann/Becker, WEG, 15. Aufl., § 29 Rn. 38; Staudinger/Lehmann-Richter, BGB [2023], § 29 WEG Rn. 41 f.).

23 (b) Zudem verhält es sich bei der Wahl einer juristischen Person in den Beirat nicht anders als bei dem Verwalter, zu dem ebenfalls auch eine juristische Person bestellt werden kann (vgl. Senat, Beschluss vom 18. Mai 1989 – V ZB 4/89, BGHZ 107, 268, 272; Urteil vom 22. Juni 2012 – V ZR 190/11, NJW 2012, 3175 Rn. 13; Urteil vom 21. Februar 2014 – V ZR 164/13, BGHZ 200, 221). Auch der Bestellung einer juristischen Person zum Verwalter steht nicht entgegen, dass es sich um eine Vertrauensstellung handelt und der Verwalter seine Befugnisse nicht rechtsgeschäftlich auf Dritte übertragen oder diesen zur Ausübung überlassen darf (vgl. Senat, Urteil vom 21. Februar 2014 – V ZR 164/13, aaO Rn. 11). Dass die Wohnungseigentümer weder die Auswechslung von Gesellschaftern oder Geschäftsführern verhindern noch die Personalauswahl bestimmen können, steht der Bestellung einer juristischen Person zum Verwalter nicht entgegen (vgl. Senat, Urteil vom 21. Februar 2014 – V ZR 164/13, aaO Rn. 19). Die Stellung als Verwalter ist ungeachtet des erforderlichen Vertrauens der Wohnungseigentümer jedenfalls nicht in dem Sinne als höchstpersönlich anzusehen, dass sie nur einer ganz bestimmten natürlichen Person (Geschäftsführer, Vorstand, zuständiger Sachbearbeiter usw.) zukommen kann (vgl. Senat, Urteil vom 21. Februar 2014 – V ZR 164/13, aaO Rn. 19). Im Falle eines Vertrauensverlusts stehen den Wohnungseigentümern hinreichende Reaktionsmöglichkeiten zur Verfügung. Denn der Verwalter kann ebenfalls jederzeit abberufen werden (§ 26 Abs. 3 Satz 1 WEG), und auch die Ausgestaltung des Rechts zur Kündigung des Verwaltervertrags muss das erforderliche Vertrauensverhältnis zwischen Wohnungseigentümern und Verwalter gewährleisten (vgl. Senat, Urteil vom 21. Februar 2014 – V ZR 164/13, aaO Rn. 28). Da die Bestellung zum Verwalter und die Bestellung zum Beirat der GdWE demnach insoweit gleichgelagert sind, besteht für eine unterschiedliche Behandlung kein Grund.

24 (c) Soweit wegen der vermeintlichen Höchstpersönlichkeit des Amtes als Mitglied des Verwaltungsbeirats eine Analogie zu § 100 Abs. 1 Satz 1 AktG, der die Mitgliedschaft in Aufsichtsräten von Aktien- und weiteren Gesellschaften (vgl. etwa § 52 Abs. 1 GmbHG) auf natürliche Personen beschränkt, befürwortet wird (vgl. etwa Bärmann/Pick/Fichtner, WEG, 21. Aufl., § 29 Rn. 12), überzeugt dies nicht. Das gilt unabhängig davon, dass ebenso wenig wie bei dem Verwalter von einer die Bestellung juristischer Personen ausschließenden Höchstpersönlichkeit des Amts als Beiratsmitglied auszugehen ist (siehe Rn. 23). Denn der Gesetzgeber hat in § 100 Abs. 1 Satz 1 AktG eine völlig andere Regelung getroffen, deren Wertungen auf die GdWE nicht – wie es für eine Analogie erforderlich wäre – übertragbar sind. Während § 29 Abs. 1 Satz 1 WEG die Wählbarkeit ausdrücklich nur auf Mitglieder der GdWE, nicht aber auf natürliche Personen beschränkt, sieht § 100 Abs. 1 AktG gerade umgekehrt eine Beschränkung auf natürliche Personen, nicht aber auf Gesellschafter vor.

25 (d) Die Ansichten, nach denen anstelle der juristischen Person ausschließlich oder wahlweise deren Organe oder sonst vertretungsberechtigte natürliche Personen in den Verwaltungsbeirat gewählt werden können, überzeugen ebenfalls nicht.

26 (aa) Nach § 29 Abs. 1 Satz 1 WEG können ausdrücklich nur Wohnungseigentümer zum Mitglied des Verwaltungsbeirats bestellt werden. Eine Erweiterung auf Dritte wurde bei den Beratungen zum WeMoG abgelehnt (siehe oben Rn. 18). Damit scheidet die Bestellung von gesetzlichen Vertretern oder bevollmächtigten Mitarbeitern juristischer Personen, die selbst nicht Wohnungseigentümer sind, aus. Etwas anderes gilt nur, wenn – was möglich ist – die Gemeinschaftsordnung oder eine sonstige Vereinbarung nach § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG die Bestellung Dritter als Beiratsmitglieder vorsieht oder einen dahingehenden

Mehrheitsbeschluss ermöglicht (vgl. Senat, Urteil vom 5. Februar 2010 – V ZR 126/09, NJW 2010, 3168 Rn. 5 zur Anzahl der Beiräte nach § 29 Abs. 1 Satz 2 aF; BayObLGZ 1991, 356, 357; Niedenführ in Niedenführ/SchmidtRäntsch/Vandenhouten, WEG, 13. Aufl., § 29 Rn. 17; Erman/Grziwotz, BGB, 17. Aufl., § 29 WEG Rn. 2). Soweit vereinzelt angenommen wird, der Senat habe es in seinem Urteil vom 14. Februar 2020 (V ZR 159/19, NJW-RR 2020, 840) unabhängig von einer solchen Vereinbarung für zulässig gehalten, den gesetzlichen Vertreter einer juristischen Person zum Mitglied des Beirats zu bestellen (so allein Hügel/Elzer, 4. Aufl., WEG § 29 Rn. 22), trifft dies offenkundig nicht zu. Der genannte Fall betraf nicht eine Anfechtungsklage gegen einen Beschluss über die Bestellung zum Verwaltungsbeirat, sondern warf ganz andere Rechtsfragen auf. Der Geschäftsführer einer GmbH war nach den – für den Senat bindenden – tatrichterlichen Feststellungen mit gültigem Beschluss zum Verwaltungsbeirat gewählt worden.

27 (bb) Für eine Erweiterung des passiven Wahlrechts auf gesetzliche Vertreter oder Mitarbeiter der juristischen Person besteht auch kein praktisches Bedürfnis. Denn diese Personen können die Tätigkeit als Mitglied des Verwaltungsbeirats für die juristische Person wahrnehmen, ohne dass es ihrer persönlichen Bestellung bedarf. Dies folgt für die organschaftlichen Vertreter schon daraus, dass die juristische Person nur durch diese handeln kann. Aber auch der Wahrnehmung der Tätigkeit durch beauftragte und bevollmächtigte Mitarbeiter der juristischen Person steht nichts entgegen. Namentlich lässt die Mitwirkung eines aufgrund seiner Zugehörigkeit zu der juristischen Person mit den Angelegenheiten der Wohnungseigentümergemeinschaft vertrauten Mitarbeiters gemeinschaftsfremde Einwirkungen nicht erwarten. Der Senat hat daher für die Vertretung in der Eigentümerversammlung bereits entschieden, dass es sachlich nicht zu rechtfertigen wäre, wenn eine juristische Person nur durch ihren organschaftlichen Vertreter an der Versammlung teilnehmen dürfte (vgl. Senat, Urteil vom 28. Juni 2019 – V ZR 250/18, NJW-RR 2019, 1354 Rn. 10 mwN). Dies stellt sich für die Tätigkeit im Verwaltungsbeirat nicht anders dar. Die Delegation der Aufgabe auf Beschäftigte beseitigt zudem für die auf Arbeitsteilung angelegte juristische Person ein praktisches Hindernis für die Mitwirkung in Beiräten und entspricht damit dem Anliegen des Gesetzgebers, mehr Wohnungseigentümer zur Übernahme der Tätigkeit zu bewegen (vgl. BT-Drucks. 19/18791 S. 78).

28 (cc) Da somit die Bestellung von gesetzlichen Vertretern oder bevollmächtigten Mitarbeitern einer juristischen Person, die selbst nicht Wohnungseigentümer sind, nicht zulässig ist, sind Beschlüsse über die Bestellung zum Verwaltungsbeirat, in denen solche Vertreter oder Mitarbeiter – wie hier – namentlich benannt werden, im Zweifel so auszulegen, dass die durch sie vertretene juristische Person zum Verwaltungsbeirat bestellt werden soll; dies entspricht dem Auslegungsgrundsatz, wonach Wohnungseigentümer im Zweifel keinen rechtswidrigen Beschluss fassen wollen (dazu bereits oben Rn. 7).

29 c) Das Berufungsgericht nimmt somit zutreffend an, dass der Beschluss über die Bestellung der Gemeinde zum Mitglied des Verwaltungsbeirats mit § 29 Abs. 1 Satz 1 WEG vereinbar und nicht für ungültig zu erklären ist.

III.

30 Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Vorinstanzen:

AG München, Entscheidung vom 13.06.2023 – 1294 C 15185/22 WEG –

LG München I, Entscheidung vom 20.11.2024 – 1 S 9461/23 WEG –

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermieterfreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de