



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 141/19

Verkündet am:
29. Mai 2020
Rinke
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WEG § 22 Abs. 1, § 24 Abs. 5

- a) Ein Beschluss über eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß § 22 Abs. 1 WEG muss mit einfacher Mehrheit gefasst werden, wobei auch die nicht beeinträchtigten Eigentümer stimmberechtigt sind; daneben muss ggf. die Zustimmung derjenigen Eigentümer vorliegen, die über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.
- b) Der Versammlungsleiter handelt nicht pflichtwidrig, wenn er einen mit einfacher Mehrheit gefassten Beschluss über die bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß § 22 Abs. 1 WEG als zustande gekommen verkündet, obwohl nicht alle Eigentümer zugestimmt haben, die über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.
- c) Der Verwalter muss in Vorbereitung einer Beschlussfassung über die bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß § 22 Abs. 1 WEG prüfen, ob einzelne Wohnungseigentümer (und ggf. welche) ihre Zustimmung erteilen müssen, und er muss die Eigentümerversammlung vor der Beschlussfassung über das Ergebnis seiner Prüfung informieren und ggf. auf ein bestehendes Anfechtungsrisiko hinweisen.

- d) Klärt der Verwalter die Eigentümerversammlung vor einer Beschlussfassung gemäß § 22 Abs. 1 WEG nicht in gebotener Weise über ein bestehendes Zustimmungserfordernis auf, handelt er im Sinne von § 280 Abs. 1 BGB pflichtwidrig; einen Rechtsirrtum hat er aber nur dann im Sinne von § 276 BGB zu vertreten, wenn seine Einschätzung offenkundig falsch ist.
- e) Ist der Verwalter der Auffassung, dass die erforderliche Zustimmung einzelner Eigentümer fehlt, und hat er deshalb Bedenken gegen die Verkündung eines auf eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß § 22 Abs. 1 WEG gerichteten Beschlusses, für den sich eine einfache Mehrheit ausgesprochen hat, so kann er, statt das Zustandekommen des Beschlusses zu verkünden, eine Weisung der Wohnungseigentümer im Wege eines Geschäftsordnungsbeschlusses einholen.

BGH, Urteil vom 29. Mai 2020 - V ZR 141/19 - LG Karlsruhe
AG Buchen

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. Mai 2020 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 des Landgerichts Karlsruhe - Zivilkammer XI - vom 2. Mai 2019 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Kläger sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft, deren Verwalterin im Zeitpunkt der Eigentümerversammlung vom 20. Mai 2011 die Beklagte war. In dieser Versammlung, an der die Kläger und andere Wohnungseigentümer nicht teilnahmen, wurden zu TOP 2 jeweils mit einer Gegenstimme zwei Beschlüsse gefasst. Zum einen wurde der von einer Teileigentümerin geplante Umbau ihres Einkaufszentrums im Hinblick auf die damit verbundenen Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums genehmigt. Zum anderen wurde die Erhebung einer Sonderumlage für die brandschutztechnische Ertüchtigung des Gemeinschaftseigentums beschlossen. Der Geschäftsführer der Beklagten verkündete das Zustandekommen beider Beschlüsse. Der Wohnungseigentümer, der gegen die Beschlüsse gestimmt hatte, focht beide

Beschlüsse an. In diesem Anfechtungsverfahren waren die Kläger des vorliegenden Rechtsstreits auf Seiten der Beklagten beteiligt und ließen sich durch einen eigenen Rechtsanwalt vertreten. Das Amtsgericht gab der Klage bezogen auf den Beschluss über die Sonderumlage statt und wies sie im Übrigen ab. Gegen die Abweisung der auf den Beschluss über die Genehmigung bezogenen Anfechtungsklage wandte sich der klagende Wohnungseigentümer mit der Berufung. Das Berufungsverfahren endete mit einer übereinstimmenden Erledigungserklärung. Das Landgericht legte die Kosten des Verfahrens insgesamt den beklagten Wohnungseigentümern auf und führte zur Begründung u.a. aus, dass auch der Genehmigungsbeschluss mit hoher Wahrscheinlichkeit für ungültig zu erklären gewesen wäre, weil das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes durch den Umbau erheblich umgestaltet werde und es hierfür der Zustimmung aller Eigentümer bedurft hätte, diejenige des klagenden Wohnungseigentümers jedoch gefehlt habe.

- 2 Gestützt auf die Ansicht, der Geschäftsführer der Beklagten hätte das Zustandekommen der Beschlüsse nicht verkünden dürfen, verlangen die Kläger von der Beklagten den Ersatz der ihnen in dem Beschlussanfechtungsverfahren entstandenen Kosten. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung der Kläger zurückgewiesen und die Revision zugelassen. Mit der Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgen die Kläger ihre Anträge weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

- 3 Das Berufungsgericht, dessen Entscheidung u.a. in ZfIR 2019, 804 veröffentlicht ist, verneint einen Anspruch der Kläger auf Schadensersatz, weil es an

einer Pflichtverletzung der Beklagten fehle. Allerdings sei der von dem Geschäftsführer der Beklagten verkündete Beschluss über die Genehmigung der Umbaumaßnahme rechtswidrig gewesen, weil nicht alle nachteilig betroffenen Sondereigentümer zugestimmt hätten. Nach zutreffender Ansicht dürfe der Versammlungsleiter einen Beschluss über eine bauliche Veränderung nach § 22 Abs. 1 WEG jedoch verkünden, wenn die einfache Mehrheit erreicht sei, und zwar auch dann, wenn nicht alle erforderlichen Zustimmungen vorlägen. Ob es der Zustimmung einzelner Wohnungseigentümer bedürfe, hänge von einer umfassenden Feststellung der Tatsachen und nicht selten auch von einer rechtlichen Bewertung ab. Insoweit gehe es gerade nicht nur um die „einfache“ Feststellung von Mehrheitsverhältnissen. Beschlussergebnisse müssten zügig festgestellt und verkündet werden. Eine umfassende Sach- und Rechtsprüfung lasse sich mit dem dynamischen Charakter einer Eigentümerversammlung nicht vereinbaren, und sie führe zu Rechtsunsicherheiten, die im Sinne eines geordneten Versammlungsverlaufs vermieden werden müssten. Für die Ordnungsmäßigkeit ihrer Beschlüsse blieben die Wohnungseigentümer selbst verantwortlich. Der Verwalter sei nicht deren Aufsichtsorgan, sondern bloßer Funktionsgehilfe, und eine umfassende Rechtmäßigkeitskontrolle gehöre ohne gesonderte vertragliche Vereinbarung nicht zu seinen Aufgaben.

- 4 Den Interessen der häufig rechtsunkundigen Wohnungs- und Teileigentümer werde dadurch genügt, dass der Verwalter aufgrund des Verwaltervertrags in Vorbereitung der Beschlussfassung dazu verpflichtet sei, auf das Zustimmungserfordernis nach § 22 Abs. 1 WEG und das sich daraus ergebende Anfechtungsrisiko hinzuweisen. Hier hätten die insoweit darlegungs- und beweisbelasteten Kläger eine Verletzung der Hinweispflicht jedoch nicht bewiesen. Eine Pflichtverletzung im Zusammenhang mit der Erhebung der Son-

derumlage scheitere bereits daran, dass dieser Beschluss keine bauliche Veränderung betreffe.

II.

5 Das Rechtsmittel hat insgesamt keinen Erfolg.

6 1. Soweit die Kläger einen Anspruch auf Ersatz derjenigen Kosten, die ihnen in dem auf die Sonderumlage bezogenen Beschlussanfechtungsverfahren entstanden sind, verfolgen, ist die Revision mangels einer ordnungsgemäßen Begründung bereits unzulässig (§ 551 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2a, § 552 Abs. 1 Satz 2 ZPO).

7 a) Die Revisionsbegründung muss gemäß § 551 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2a ZPO die bestimmte Bezeichnung der Umstände enthalten, aus denen sich die Rechtsverletzung (§ 546 ZPO) ergibt. Betrifft die angegriffene Entscheidung - wie hier - mehrere prozessuale Ansprüche, so ist grundsätzlich für jeden Anspruch eine den Anforderungen des § 551 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2a ZPO genügende Begründung der Revision erforderlich. Die Vorschrift verlangt die bestimmte Bezeichnung der Umstände, aus denen sich die Rechtsverletzung ergibt. Erforderlich ist die Darlegung, in welchen Punkten und aus welchen Gründen die tragenden Erwägungen des Berufungsgerichts rechtsfehlerhaft sind (Senat, Urteil vom 23. Februar 2018 - V ZR 101/16, NJW 2018, 2550 Rn. 56).

8 b) Daran fehlt es im Hinblick auf den Ersatz der mit dem Beschluss über die Sonderumlage verbundenen Kosten. Tragende Erwägung des Berufungsgerichts für die Abweisung der Klage ist insoweit, dass die Erhebung einer Sonderumlage für die brandschutzrechtliche Ertüchtigung des Gemeinschaftseigentums keine bauliche Veränderung darstelle, weshalb es von vornherein nicht

auf das Zustimmungserfordernis gemäß § 22 Abs. 1 WEG ankomme. Ausführungen dazu enthält die Revisionsbegründung nicht. Sie beschäftigt sich allein mit den Pflichten des Versammlungsleiters bei der Verkündung von Beschlüssen über bauliche Maßnahmen gemäß § 22 Abs. 1 WEG. Hierauf kommt es nach den Gründen der angefochtenen Entscheidung aber nur im Hinblick auf diejenigen Kosten an, die mit der Anfechtung des (weiteren) Genehmigungsbeschlusses verbunden sind.

- 9 2. Soweit die Revision zulässig ist, ist sie unbegründet. Der von den Klägern geltend gemachte Anspruch auf Schadensersatz setzt gemäß § 280 Abs. 1 BGB zunächst voraus, dass die Beklagte ihre Pflichten aus dem Verwaltervertrag, der Schutzwirkung zugunsten der einzelnen Wohnungseigentümer entfaltet (vgl. Senat, Urteil vom 19. Juli 2019 - V ZR 75/18, ZWE 2020, 44 Rn. 7 mwN), verletzt hat. Eine Pflichtverletzung der Beklagten im Zusammenhang mit der Verkündung des Genehmigungsbeschlusses verneint das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei.
- 10 a) Allerdings ist revisionsrechtlich davon auszugehen, dass der auf die Umbaumaßnahme bezogene Beschluss, mit dem die bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums genehmigt wurde, rechtswidrig war. Gemäß § 22 Abs. 1 WEG können bauliche Veränderungen des gemeinschaftlichen Eigentums beschlossen werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.
- 11 aa) Zunächst muss ein Beschluss über eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß § 22 Abs. 1 WEG nach nahezu einhelliger Ansicht mit einfacher Mehrheit gefasst werden, wobei auch die nicht beein-

trächtigten Eigentümer stimmberechtigt sind (vgl. etwa Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl., § 22 Rn. 22; Vandenhouten in Niefenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, WEG, 13. Aufl., § 22 Rn. 128; Riecke/Schmid/Abramenko, WEG, 5. Aufl., § 22 Rn. 78; Bärmann/Merle, WEG, 14. Aufl., § 22 Rn. 139; BeckOGK/Karkmann, WEG [1.3.2020], § 22 Rn. 132, 135, jeweils mwN). Diese Auffassung trifft zu. Da § 22 Abs. 1 WEG eine Beschlussfassung über bauliche Veränderungen erlaubt, ergibt sich aus § 21 Abs. 3 WEG, dass es einer einfachen Mehrheit bedarf (aA Erman/Grziwotz, BGB, 15. Aufl., § 22 WEG Rn. 3; NK-BGB/Schultzky, 4. Aufl., § 22 WEG Rn. 16). Die nicht beeinträchtigten Wohnungseigentümer sind von der Ausübung ihres Stimmrechts nicht ausgeschlossen, weil ein Stimmrechtsausschluss nur unter den engen - und insoweit nicht gegebenen - Voraussetzungen des § 25 Abs. 5 WEG in Betracht kommt (aA Lücke, ZfIR 2009, 225, 228). Die erforderliche einfache Mehrheit war nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hier erreicht.

- 12 bb) Daneben muss gemäß § 22 Abs. 1 WEG ggf. die Zustimmung derjenigen Eigentümer vorliegen, die über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Das Berufungsgericht geht davon aus, dass jedenfalls die Zustimmung desjenigen Sondereigentümers, der in der Versammlung mit Nein gestimmt und seine Zustimmung damit versagt hatte, aufgrund der optischen Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich gewesen wäre. Das ist auch für das Revisionsverfahren zugrunde zu legen. Wird ein solcher Genehmigungsbeschluss trotz fehlender Zustimmung verkündet, ist er zwar nicht nichtig, aber er kann in einem Beschlussanfechtungsverfahren für ungültig erklärt werden (vgl. Senat, Urteil vom 20. Juli 2018 - V ZR 56/17, ZfIR 2018, 695 Rn. 21 mwN).

- 13 b) Infolgedessen kommt es darauf an, welche Pflichten einen Verwalter in seiner Funktion als Versammlungsleiter (§ 24 Abs. 5 WEG) im Zusammenhang mit Beschlussfassungen über bauliche Veränderungen im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG in der Eigentümerversammlung treffen.
- 14 aa) Im Ausgangspunkt ist durch die Rechtsprechung des Senats geklärt, dass die in § 24 Abs. 7 Satz 2 Nr. 1 WEG genannte Verkündung des Beschlussergebnisses durch den Versammlungsleiter konstitutive und inhaltsfixierende Bedeutung hat; es handelt sich im Regelfall um eine Voraussetzung für das rechtswirksame Zustandekommen eines Beschlusses (vgl. Senat, Beschluss vom 23. August 2001 - V ZB 10/01, BGHZ 148, 335, 341 ff.). Der Versammlungsleiter muss die Gültigkeit der abgegebenen Stimmen prüfen, das Abstimmungsergebnis ermitteln und es anhand der Mehrheitserfordernisse beurteilen, um auf dieser Grundlage einen (positiven oder negativen) Beschluss zu verkünden (vgl. Senat, Beschluss vom 23. August 2001 - V ZB 10/01, BGHZ 148, 335, 343). Ggf. hat er zu ermitteln, ob eine im Gesetz oder in der Gemeinschaftsordnung vorausgesetzte qualifizierte Mehrheit erreicht worden ist (vgl. AG Tempelhof-Kreuzberg, ZMR 2008, 997, 998; Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl., § 49 Rn. 21; Hogenschurz in Jennißen, WEG, 6. Aufl., § 22 Rn. 21).
- 15 bb) Keine Einigkeit herrscht hingegen über die Frage, ob der Versammlungsleiter einen positiven Beschluss über eine bauliche Veränderung (§ 22 Abs. 1 i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG) verkünden darf, wenn zwar - wie hier - die einfache Stimmenmehrheit erreicht ist, aber die erforderliche Zustimmung einzelner nachteilig betroffener Wohnungseigentümer fehlt.
- 16 (1) Nach einer Ansicht darf der Versammlungsleiter einen positiven Beschluss nach § 22 Abs. 1 WEG nur verkünden, wenn alle nachteilig betroffenen

Eigentümer zugestimmt haben. Das Zustimmungserfordernis normiere ein besonderes Quorum und damit eine von dem Versammlungsleiter zu berücksichtigende Voraussetzung für das formalisierte Zustandekommen eines positiven Beschlusses (vgl. LG Bamberg, ZMR 2015, 395; AG Würzburg, ZMR 2015, 420, 422; Hügel/Elzer, WEG, 2. Auflage, § 49 Rn. 21; Bärmann/Merle, WEG, 14. Aufl., § 22 Rn. 142 f.; Schultzy in Jennißen, WEG, 6. Aufl., § 23 Rn. 54, 66; MüKoBGB/Engelhardt, 8. Aufl., § 22 WEG Rn. 30; Palandt/Wicke, BGB, 79. Aufl., § 22 WEG Rn. 7; Bärmann/Seuß/Rüscher, Praxis des Wohnungseigentums, 7. Aufl., § 23 Rn. 72; Kümmel, ZWE 2006, 278, 282 f.). Jedenfalls sei der Verwalter bei dieser Sachlage zu der Verkündung nicht verpflichtet (vgl. LG München I, WuM 2009, 426; Becker, ZWE 2012, 297, 299).

- 17 (2) Nach der Gegenauffassung betrifft das Zustimmungserfordernis nicht die von dem Versammlungsleiter zu prüfende Stimmabgabe, sondern es stellt eine materielle Frage der ordnungsmäßigen Verwaltung dar. Der Versammlungsleiter sei deshalb jedenfalls berechtigt, bei erreichter einfacher Mehrheit ein positives Beschlussergebnis zu verkünden, auch wenn eine gemäß § 22 Abs. 1 i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG erforderliche Zustimmung nicht erteilt worden sei (vgl. AG Hamburg-Blankenese, ZMR 2016, 999, 1000; AG Oberhausen, ZMR 2011, 76, 77 f.; BeckOGK/Hermann, WEG [1.3.2020], § 23 Rn. 94; Vandenhouten in Niefenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, WEG, 13. Aufl., § 22 Rn. 131, § 23 Rn. 58; Riecke/Schmid/Abramenko, WEG, 5. Aufl., § 22 Rn. 78; Müller, ZWE 2015, 303, 306; Sommer, ZWE 2017, 75, 79). Ein Teil der Literatur hält den Versammlungsleiter bei dieser Sachlage sogar für verpflichtet, einen positiven Beschluss zu verkünden (vgl. Hogenschurz in Jennißen, WEG, 6. Aufl., § 22 Rn. 21; Staudinger/Lehmann-Richter, BGB [2018], § 22 WEG Rn. 16 ff.; Staudinger/Häublein, BGB [2018], § 23 WEG Rn. 60; Bonifacio, DWE 2011, 9, 13, 15; Deckert, ZMR 2008, 585, 591 f.; Schmidt, ZWE 2016, 385,

390 ff.; Skauradszun, ZMR 2018, 122, 123 f.; Greiner, ZfIR 2019, 809; ders., Wohnungseigentumsrecht, 4. Aufl., § 7 Rn. 137 ff.). Er müsse aber vor der Abstimmung auf die Folgen der rechtswidrigen Beschlussfassung hinweisen und könne sich andernfalls schadensersatzpflichtig machen (so etwa Deckert, ZMR 2008, 585, 592; Greiner, ZfIR 2019, 809 f.; Schmidt, ZWE 2016, 385, 390 ff., jeweils mwN).

18 cc) Für die zuletzt genannte Auffassung sprechen die besseren Argumente. Die Pflichten, die den Verwalter in seiner Funktion als Versammlungsleiter (§ 24 Abs. 5 WEG) bei der Verkündung des Beschlussergebnisses treffen, müssen von seinen Pflichten bei der Vorbereitung der Eigentümerversammlung und im Vorfeld der Beschlussfassung unterschieden werden.

19 (1) Der Versammlungsleiter handelt nicht pflichtwidrig, wenn er einen mit einfacher Mehrheit gefassten Beschluss über die bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß § 22 Abs. 1 WEG als zustande gekommen verkündet, obwohl nicht alle Eigentümer zugestimmt haben, die über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

20 (a) Im Ausgangspunkt ist das Zustimmungserfordernis als besondere Vorgabe der ordnungsmäßigen Verwaltung einzuordnen.

21 (aa) Nach dem Wortlaut des § 22 Abs. 1 WEG könnte es allerdings auch als zusätzliches Erfordernis für die Stimmabgabe im Sinne einer formalen Voraussetzung für die Beschlussfassung zu verstehen sein. In der Gesetzesbegründung heißt es - allerdings ohne Erläuterung der Rechtsfolgen - das Erfordernis der Zustimmung regele die „benötigte Stimmenzahl“ (BT-Drs. 16/887, S. 28 a.E.). Aber aufgrund der Verweisung auf § 14 Nr. 1 WEG nimmt das Zu-

stimmungserfordernis eine Sonderstellung ein; es lässt sich weder eindeutig dem Quorum zuordnen noch kann es als rein materiell-rechtliche Anforderung an die Beschlussfassung verstanden werden. Auf das Quorum bezogene Regelungen schreiben regelmäßig eine feste, klar bezifferte Mehrheit vor, und sie erfordern in erster Linie eine Auszählung der abgegebenen Stimmen. Eine solche formale Prüfung reicht für die Beurteilung, wer zustimmen muss, wem also im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst, gerade nicht aus. Hierzu bedarf es zunächst einer Prüfung der baulichen Veränderung sowie ihrer Auswirkungen auf die einzelnen Wohnungseigentümer durch Ermittlung der tatsächlichen Verhältnisse. Sodann muss eine wertende Betrachtung erfolgen. Wegen der starken Einzelfallabhängigkeit und der ausufernden Kasuistik verbleiben häufig selbst bei sorgfältiger Prüfung Rechtsunsicherheiten. Das gilt umso mehr, als ggf. grundrechtlich geschützte Rechtspositionen in die Auslegung von § 14 Nr. 1 WEG einzubeziehen sind und dazu führen können, dass ein Nachteil zu verneinen ist (vgl. nur Senat, Urteil vom 13. Januar 2017 - V ZR 96/16, NZM 2017, 447 Rn. 22 ff. mwN). Die Schwierigkeit, in diesem Punkt zu einer rechtssicheren Einschätzung zu gelangen, zeigt sich auch im vorliegenden Fall, in dem das Landgericht einen Nachteil bejaht, den das Amtsgericht zuvor verneint hatte.

- 22 (bb) Diese Überlegungen sprechen dafür, das Zustimmungserfordernis als besondere Vorgabe für die ordnungsmäßige Verwaltung anzusehen. Wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, kann im Rahmen der Eigentümerversammlung weder die erforderliche Tatsachenermittlung noch die wertende Betrachtung erfolgen. Hierfür bedarf es einer sorgfältigen Vorbereitung, die nicht erst bei Verkündung des Beschlusses, sondern im Vorfeld der Eigentümerversammlung erfolgen muss.

- 23 (b) Ist das Zustimmungserfordernis der ordnungsmäßigen Verwaltung zuzuordnen, handelt der Versammlungsleiter nicht pflichtwidrig, wenn er einen positiven Beschluss verkündet.
- 24 (aa) Die interne Willensbildung ist gemäß § 20 Abs. 1, § 21 Abs. 1 WEG Sache der Wohnungseigentümer. Sie tragen die Verantwortung für den Inhalt des gefassten Beschlusses und dürfen das Risiko der Anfechtung bewusst eingehen (vgl. Schmidt, ZWE 2016, 385, 391; Skauradszun, ZMR 2018, 122, 123 f.). Hierfür kann es auch nachvollziehbare Gründe geben, insbesondere dann, wenn einzelne Wohnungseigentümer, deren Zustimmung erforderlich ist, zu der Eigentümerversammlung nicht erscheinen und auch keine Vollmachten erteilen (vgl. Greiner, ZfIR 2019, 809, 810; Schmidt, ZWE 2016, 385, 391 f.).
- 25 (bb) Allerdings kommt der Beschluss erst durch die Verkündung zustande (vgl. Rn. 14). Die Verkündung dient jedoch nur der rechtssicheren vorläufigen Konstituierung und Fixierung des Beschlussergebnisses, nicht hingegen der Durchsetzung des Gebots der ordnungsmäßigen Verwaltung. Der Versammlungsleiter ist nicht Aufsichtsorgan der Wohnungseigentümer. Er muss die erfolgte Abstimmung respektieren (vgl. Senat, Beschluss vom 19. September 2002 - V ZB 30/02, BGHZ 152, 46, 50), und er darf sich über die mehrheitliche Willensbildung auch dann nicht hinwegsetzen, wenn deren Ergebnis ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht. Hielte man den Versammlungsleiter für verpflichtet, die Feststellung eines Beschlusses wegen einer fehlenden Zustimmung zu verweigern, führte man im Ergebnis eine an die Zustimmung geknüpfte Beschlusskompetenz ein (vgl. Staudinger/Lehmann-Richter, BGB [2018], § 22 WEG Rn. 16); nach der Gesetzesbegründung soll die Zustimmung aber gerade nicht kompetenzbegründend sein (vgl. BT-Drucks.

16/887 S. 28 a.E.). Soweit der Senat in seiner Entscheidung vom 19. September 2002 (V ZB 30/02, BGHZ 152, 46, 59) ausgeführt hat, dem Versammlungsleiter obliege die Umsetzung des Mehrheitswillens in die Form ordnungsgemäßer Beschlüsse, hat er damit nicht zum Ausdruck bringen wollen, der Verwalter dürfe nur inhaltlich ordnungsgemäße Beschlüsse verkünden.

26 (2) Wie das Berufungsgericht zutreffend erkennt, erschöpfen sich die Pflichten des Verwalters als Versammlungsleiter aber nicht in der Verkündung des Beschlussergebnisses. Vielmehr muss der Verwalter in Vorbereitung einer Beschlussfassung über die bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß § 22 Abs. 1 WEG prüfen, ob einzelne Wohnungseigentümer (und ggf. welche) ihre Zustimmung erteilen müssen, und er muss die Eigentümerversammlung vor der Beschlussfassung über das Ergebnis seiner Prüfung informieren und ggf. auf ein bestehendes Anfechtungsrisiko hinweisen.

27 (a) Einem gewerblich tätigen Verwalter obliegt die sachgerechte Vorbereitung der Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung. Dabei können ihn Aufklärungs- und Hinweispflichten treffen. So muss ein Verwalter der Rechtsprechung des Senats zufolge im Hinblick auf Instandsetzungsmaßnahmen die verschiedenen Handlungsoptionen aufzeigen und dabei auf mögliche Gewährleistungsansprüche sowie drohende Verjährung hinweisen (vgl. Senat, Urteil vom 19. Juli 2019 - V ZR 75/18, ZWE 2020, 44 Rn. 10). Holt der Verwalter hinsichtlich einer in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Verwalterzustimmung zu einer baulichen Veränderung des Gemeinschaftseigentums eine Weisung ein, hat er die Eigentümerversammlung über die aufgetretenen tatsächlichen und rechtlichen Zweifelsfragen umfassend aufklären; er muss sie in die Lage versetzen, das Risiko, das sie mit der Zustimmung zu der beabsichtigten Maßnahme oder mit deren Versagung eingeht, zutreffend abzuschätzen.

Lässt es der Verwalter hieran schuldhaft fehlen, so haftet er, weil er der Eigentümerversammlung keine ordnungsgemäße Grundlage für die zu treffende Entscheidung verschafft hat (vgl. Senat, Urteil vom 21. Dezember 1995 - V ZB 4/94, BGHZ 131, 346, 353).

28 (b) Auch vor der Abstimmung über eine Maßnahme nach § 22 Abs. 1 WEG muss der Verwalter die Eigentümerversammlung nicht nur allgemein, sondern konkret darüber informieren, ob aus seiner Sicht einzelne Wohnungseigentümer (und ggf. welche) ihre Zustimmung erteilen müssen; auf ein bestehendes Anfechtungsrisiko muss er hinweisen (so auch Greiner, Wohnungseigentumsrecht, 4. Aufl., § 7 Rn 62; ders., ZfIR 2019, 809 f.; Abramenko, ZMR 2004, 789, 791; Becker, ZWE 2012, 297, 300; Gottschalg, ZWE 2005, 32, 34; Müller, ZWE 2015, 303, 306; Schmidt, ZWE 2016, 385, 393; ders., FS Merle 2010, 329, 340). Eine auf das Zustimmungserfordernis bezogene Prüfung ist - insoweit anders, als das Berufungsgericht meint, - ohne weiteres von den Pflichten eines Verwalters umfasst. Die Erteilung von Hinweisen dieser Art in der Eigentümerversammlung, die notwendigerweise auch rechtliche Erwägungen enthalten, gehört zu dem Kerngeschäft eines Berufsverwalters und stellt eine nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 RDG erlaubte Rechtsdienstleistung dar (vgl. BT-Drucks. 16/3655 S. 56 unter Hinweis auf Senat, Beschluss vom 6. Mai 1993 - V ZB 9/92, BGHZ 122, 327, 330 f.). Hierdurch wird der Verwalter auch nicht über Gebühr belastet, weil er sowohl die örtlichen Verhältnisse in einer von ihm verwalteten Anlage als auch jedenfalls Grundzüge des Wohnungseigentumsrechts kennen muss.

29 (c) Klärt der Verwalter die Eigentümerversammlung vor einer Beschlussfassung gemäß § 22 Abs. 1 WEG nicht in gebotener Weise über ein bestehendes Zustimmungserfordernis auf, handelt er im Sinne von § 280 Abs. 1 BGB

pflichtwidrig; einen Rechtsirrtum hat er aber nur dann im Sinne von § 276 BGB zu vertreten, wenn seine Einschätzung offenkundig falsch ist. Ebenso wie bei der Erteilung einer in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Verwalterzustimmung zu einer baulichen Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums (dazu Senat, Urteil vom 21. Dezember 1995 - V ZB 4/94, BGHZ 131, 346, 354 f.; zu § 12 WEG Senat, Urteil vom 18. Oktober 2019 - V ZR 188/18, NZM 2020, 330 Rn. 14) hat der Verwalter insoweit einen Beurteilungsspielraum; es steht ihm auch offen, in der Eigentümerversammlung auf aus seiner Sicht verbleibende Rechtsunsicherheiten hinzuweisen. Ist er nach sorgfältiger Prüfung der Zustimmungserfordernisse zu einem nicht offenkundig falschen Ergebnis gelangt, kann es ihm nicht angelastet werden, wenn der Beschluss in einem späteren Anfechtungsverfahren keinen Bestand hat.

30 (3) Wegen der oben aufgezeigten Sonderstellung (s. Rn. 21) des in § 22 Abs. 1 WEG normierten Zustimmungserfordernisses ergibt sich allerdings das Problem, dass die Wohnungseigentümer selbst dann, wenn der Verwalter sie vollständig und zutreffend informiert hat, ggf. erst nach der Stimmabgabe erkennen können, dass erforderliche Zustimmungen fehlen, etwa deshalb, weil ein Wohnungseigentümer im Vorfeld nicht zu erkennen gegeben hat, dass er seine Zustimmung versagen will. Vermeiden lässt sich dies durch ein - allerdings nicht zwingend vorgeschriebenes - zweistufiges Vorgehen, bei dem die Zustimmungen vor der Stimmabgabe abgefragt werden (dazu näher BeckOGK/Karkmann, WEG [1.3.2020], § 22 Rn. 135).

31 Bei einem einstufigen Vorgehen mit dem geschilderten Ergebnis ist der Versammlungsleiter grundsätzlich berechtigt, ein positives Beschlussergebnis zu verkünden. Ist er jedoch der Auffassung, dass die erforderliche Zustimmung einzelner Eigentümer fehlt, und hat er deshalb Bedenken gegen die Verkün-

derung eines auf eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß § 22 Abs. 1 WEG gerichteten Beschlusses, für den sich eine einfache Mehrheit ausgesprochen hat, so ist er nicht dazu berechtigt, ohne weiteres einen Negativbeschluss zu verkünden (aA LG München I, WuM 2009, 426). Vielmehr kann er, statt das Zustandekommen des Beschlusses zu verkünden, eine Weisung der Wohnungseigentümer im Wege eines Geschäftsordnungsbeschlusses einholen. Es ist dann Sache der Wohnungseigentümer, darüber zu entscheiden, ob sie den Verwalter in Bestätigung der vorangegangenen Willensbildung anweisen, einen positiven Beschluss zu verkünden, oder ob sie wegen des nunmehr manifesten Anfechtungsrisikos die Anweisung erteilen, von der Verkündung Abstand zu nehmen. Der Versammlungsleiter muss der Weisung im einen wie im anderen Fall nachkommen (vgl. Greiner, Wohnungseigentumsrecht, 4. Aufl., § 4 Rn. 167; ders., ZfIR 2019, 809, 810). Auch die Wohnungseigentümer ihrerseits können nach der Abstimmung und vor der Verkündung des Beschlusses einen solchen Geschäftsordnungsbeschluss über das weitere Vorgehen herbeiführen.

32 (4) Gegen das aufgezeigte Verständnis des Zustimmungserfordernisses lässt sich nicht einwenden, dass die Voraussetzungen von § 22 Abs. 2 WEG umgangen würden, wenn Modernisierungsmaßnahmen nach § 22 Abs. 1 WEG mit einfacher Mehrheit und unter Missachtung von Zustimmungserfordernissen bestandskräftig beschlossen werden könnten (so aber Becker, ZWE 2012, 297, 299). Richtig ist zwar, dass die Abgrenzung zwischen baulicher Veränderung (§ 22 Abs. 1 WEG) und Modernisierungsmaßnahme (§ 22 Abs. 2 WEG) im Einzelfall Schwierigkeiten aufwerfen kann. Eine Umgehungsgefahr besteht aber regelmäßig deshalb nicht, weil sich die Rechtsfolgen in wichtigen Punkten unterscheiden. Insbesondere müssen die Kosten einer Modernisierungsmaßnahme gemäß § 22 Abs. 2 WEG grundsätzlich von allen Wohnungseigentümern

ohne Rücksicht auf ihr Stimmverhalten getragen werden (§ 16 Abs. 2 WEG). Dagegen sind von den Kosten einer baulichen Veränderung gemäß § 22 Abs. 1 WEG diejenigen Wohnungseigentümer befreit, die der Maßnahme nicht zugestimmt haben (§ 16 Abs. 6 Satz 1 Halbsatz 2 WEG), und zwar auch dann, wenn der Genehmigungsbeschluss bestandskräftig geworden ist (vgl. Senat, Urteil vom 11. November 2011 - V ZR 65/11, NJW 2012, 603 Rn. 7 ff.). Schon wegen dieser unterschiedlichen Kostenfolgen muss der Verwalter regelmäßig vor der Stimmabgabe klarstellen, nach welcher Vorschrift er abstimmen lässt. Eine Überschneidung zwischen § 22 Abs. 1 und 2 WEG ergibt sich nur ausnahmsweise, nämlich dann, wenn die Vornahme einer baulichen Veränderung, die zugleich eine Modernisierungsmaßnahme darstellt, genehmigt wird und der Antragsteller die Kosten selbst tragen soll (vgl. Senat, Urteil vom 20. Juli 2018 - V ZR 56/17, ZfIR 2018, 695 Rn. 29). Eine nennenswerte Umgehungsgefahr entsteht jedoch auch insoweit nicht. Wird über die Genehmigung gemäß § 22 Abs. 2 WEG abgestimmt und liegen die dort geregelten Voraussetzungen - insbesondere die qualifizierte Mehrheit - vor, ist der Beschluss rechtmäßig, ohne dass es auf etwaige Zustimmungserfordernisse gemäß § 22 Abs. 1 WEG ankäme. Andernfalls kann er gemäß § 22 Abs. 1 WEG mit einfacher Mehrheit gefasst werden; er ist aber anfechtbar, wenn erforderliche Zustimmungen nicht erteilt worden sind, und darüber muss der Verwalter die Wohnungseigentümer zuvor informieren.

33 (5) Schließlich werden die Interessen der Minderheit hinreichend gewahrt. Im Interesse der Rechtssicherheit nimmt es das Gesetz in Kauf, dass rechtswidrige Beschlüsse bestandskräftig werden können, und es mutet der überstimmten Minderheit zu, mittels Beschlussanfechtungsklage zeitnah aktiv zu werden (§ 23 Abs. 4 S. 2 WEG, § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG). Dies erscheint nur dann unbefriedigend, wenn die Zustimmung einzelner Wohnungseigentümer

offenkundig erforderlich ist und diese ausdrücklich versagt worden ist. Es führte jedoch zu neuer und nicht hinnehmbarer Rechtsunsicherheit, wenn der Verwalter den Beschluss bei dieser Sachlage nicht verkünden dürfte (so aber Niedenführ, ZWE 2012, 476, 478); auch in solchen Ausnahmefällen muss das Zustimmungserfordernis daher grundsätzlich im Wege der Beschlussanfechtung durchgesetzt werden.

- 34 c) Nach alledem erweist sich die Abweisung der Klage als rechtsfehlerfrei. Die Verkündung des rechtswidrigen Beschlusses war nicht pflichtwidrig, ohne dass es darauf ankommt, ob die Zustimmung des mit „Nein“ stimmenden Wohnungseigentümers offenkundig erforderlich war. Rechtsfehlerfrei verneint das Berufungsgericht auch eine Pflichtverletzung der Beklagten im Vorfeld der Beschlussfassung. Insoweit geht es zutreffend davon aus, dass nach allgemeinen Regeln die Kläger für eine Verletzung der Informations- und Hinweispflicht darlegungs- und beweispflichtig sind. Die Überzeugung, dass die erforderlichen Hinweise unterblieben sind, hat sich das Berufungsgericht nicht bilden können; das Ergebnis der Beweisaufnahme spreche eher dafür, dass der Geschäftsführer der Beklagten auf das nach dem Inhalt der zu erwartenden Entscheidung bestehende Zustimmungserfordernis und die damit verbundene Anfechtungsgefahr hingewiesen habe. Gegen die eingehende Beweiswürdigung erhebt auch die Revision keine Einwände.

III.

35

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Stresemann
land

Brückner

Wein-

Kazele

Hamdorf

Vorinstanzen:

AG Buchen, Entscheidung vom 31.03.2016 - 1 C 409/15 WEG -
LG Karlsruhe, Entscheidung vom 02.05.2019 - 11 S 36/16 -