



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 138/16

Verkündet am:
13. Januar 2017
Rinke
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WEG § 25 Abs. 5 Alt. 1

Ein Wohnungseigentümer ist entsprechend § 25 Abs. 5 Alt. 1 WEG bei der Beschlussfassung über ein Rechtsgeschäft mit einer rechtsfähigen (Personen-)Gesellschaft jedenfalls dann nicht stimmberechtigt, wenn er an der Gesellschaft mehrheitlich beteiligt und deren Geschäftsführer oder geschäftsführender Gesellschafter ist.

BGH, Urteil vom 13. Januar 2017 - V ZR 138/16 - LG Frankfurt (Oder)
AG Lübben

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Januar 2017 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterin Haberkamp

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt (Oder) vom 23. Mai 2016 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft, in welcher sich das Stimmrecht nach Miteigentumsanteilen richtet. Der Beklagte ist mit einem Miteigentumsanteil von 504/1000 Mehrheitseigentümer; die klagenden übrigen Wohnungseigentümer haben zusammen 496/1000 Miteigentumsanteile. Sie wenden sich gegen die Beschlüsse, die auf der Versammlung der Wohnungseigentümer vom 28. März 2014 zu TOP 3 und TOP 4 mit der Stimmenmehrheit des Beklagten gefasst wurden.

- 2 Zu TOP 3 beschlossen die Wohnungseigentümer, den Verwalter zu beauftragen, mit der C. Immobilien GmbH & Co. KG einen Vertrag über

die Belieferung der Anlage mit Wärme zu schließen. Diese betreibt auf einem benachbarten Grundstück eine Heizungsanlage und beliefert mehrere Eigentumswohnungsanlagen in der Umgebung. Der Beklagte ist Kommanditist der KG und Geschäftsführer von deren Komplementär-GmbH, an der er mit 51 % der Geschäftsanteile beteiligt ist. Die übrigen 49 % der Geschäftsanteile der Komplementär-GmbH stehen seiner Ehefrau zu.

3 Zu TOP 4 beschlossen die Wohnungseigentümer, von der Rückforderung der Verwaltervergütung für die Geschäftsjahre 2012 und 2013 Abstand zu nehmen, die der frühere, aber für diese Geschäftsjahre nicht wieder bestellte Verwalter auf Grund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer dem Gemeinschaftsvermögen entnommen hatte, die Vergütung aber in den Einzelabrechnungen der Geschäftsjahre 2012 und 2013 nur den Klägern und nicht dem Beklagten anzulasten.

4 Die Kläger wenden sich mit der Anfechtungsklage gegen beide Beschlüsse. Der Beklagte tritt dem entgegen und beantragt für den Fall der Ungültigkeitserklärung des Beschlusses zu TOP 3 widerklagend, die Kläger zu verpflichten, einer Beauftragung des Verwalters zum Abschluss des (beschlossenen) Wärmelieferungsvertrages mit der KG zuzustimmen.

5 Das Amtsgericht hat beide Beschlüsse für ungültig erklärt und die Widerklage des Beklagten abgewiesen. Dessen Berufung ist bei dem Landgericht ohne Erfolg geblieben. Das Landgericht hat die Revision zugelassen und diese Entscheidung auf die grundsätzliche Bedeutung der umstrittenen und höchstrichterlich nicht geklärten Frage gestützt, unter welchen Voraussetzungen ein Wohnungseigentümer von der Beschlussfassung über die Vornahme eines Rechtsgeschäfts mit einer juristischen Person ausgeschlossen ist, an der er als

Gesellschafter beteiligt ist und/oder deren Geschäfte er führt. Mit der Revision verfolgt der Beklagte seine Anträge weiter. Die Kläger beantragen, die Revision hinsichtlich des Beschlusses zu TOP 4 als unzulässig zu verwerfen und im Übrigen als unbegründet zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

6 Nach Auffassung des Berufungsgerichts ist der Beschluss zu TOP 3 nicht wirksam zustande gekommen, weil der Beklagte gemäß § 25 Abs. 5 WEG bei der Abstimmung nicht stimmberechtigt gewesen sei und infolgedessen der Beschluss die erforderliche Mehrheit nicht gefunden habe. Nach ihrem Wortlaut erfasse die Vorschrift zwar nur Rechtsgeschäfte mit dem Wohnungseigentümer selbst. Sie sei aber entsprechend anzuwenden, wenn eine vergleichbare Interessenlage bestehe. Entscheidend sei, ob sich der Wohnungseigentümer bei der Stimmrechtsausübung von dem Interesse der Gesellschaft leiten lasse. Richtigerweise komme es darauf an, ob die wirtschaftliche Beteiligung an der Gesellschaft mit einer unternehmerischen Funktion in ihr verknüpft sei. So liege es hier, weil der Beklagte als Kommanditist und Mehrheitsgesellschafter der Komplementär-GmbH an der KG beteiligt und Geschäftsführer der Komplementär-GmbH sei. Hinzu komme, dass er die aus dem Wärmelieferungsvertrag für ihn als Wohnungseigentümer entstehenden Belastungen weitgehend an seine Mieter weiterreichen könne. Der Abschluss des Vertrages habe für die KG auch über das Entgelt hinausgehende Vorteile.

7 Der Beschluss zu TOP 4 widerspreche den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, weil der Beklagte von den Kosten der Verwaltung in den Jahren 2012 und 2013 vollständig freigestellt worden, solche Kosten aber nach dem maßgeblichen Kostenverteilungsschlüssel allen Wohnungseigentümern anteilig anzulasten seien.

8 Unbegründet sei die Berufung schließlich auch hinsichtlich der Hilfswidderklage des Beklagten.

II.

9 Die Revision bleibt ohne Erfolg.

10 1. Die ohne Einschränkungen eingelegte Revision des Beklagten ist nur teilweise, nämlich nur hinsichtlich der Ungültigkeitserklärung des Beschlusses der Wohnungseigentümer zu TOP 3 ihrer Versammlung vom 28. März 2014, zulässig.

11 a) aa) Eine entsprechende Beschränkung der Revisionszulassung ergibt sich zwar nicht aus der Urteilsformel des Berufungsurteils. Die Beschränkung der Revisionszulassung muss aber nicht in der Urteilsformel selbst ausgesprochen werden. Auch eine nach der Urteilsformel uneingeschränkt zugelassene Revision kann nur eingeschränkt zugelassen sein, wenn sich eine solche Beschränkung aus den Entscheidungsgründen des Berufungsurteils klar und eindeutig ergibt (st. Rspr., vgl. etwa BGH, Urteil vom 22. September 2016 - VII ZR 298/14, ZfIR 2016, 828 Rn. 17). Die Angabe eines Grundes für die Zulassung der Revision ergibt zwar oft nicht mit hinreichender Deutlichkeit, dass

die Revision nur beschränkt zugelassen werden soll (BGH, Urteil vom 12. Mai 2016 - I ZR 272/14, ZUM 2016, 1037 Rn. 13 mwN). Eine Beschränkung der Zulassung der Revision liegt aber vor, wenn die Rechtsfrage, zu deren Klärung das Berufungsgericht die Revision zugelassen hat, nur für einen selbständig anfechtbaren Teil des Streitgegenstands erheblich ist. Dann ist in der Angabe dieses Zulassungsgrundes regelmäßig die eindeutige Beschränkung der Zulassung der Revision auf diesen Anspruch zu sehen (BGH, Urteil vom 29. Januar 2003 - XII ZR 92/01, BGHZ 153, 358, 361 f., Beschluss vom 10. Februar 2011 - VII ZR 71/10, NJW 2011, 1228 Rn. 11 und Urteil vom 4. März 2014 - XI ZR 178/12, BKR 2014, 245 Rn. 18).

- 12 bb) So liegt es hier. Das Berufungsgericht hat seine Entscheidung, die Revision zuzulassen, in den Urteilsgründen nicht allgemein auf § 543 ZPO gestützt, sondern speziell auf den Zulassungsgrund der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr.1 ZPO. Es hat die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache (zu Recht) allein mit der umstrittenen und höchstrichterlich nicht geklärten Frage nach den Voraussetzungen begründet, unter denen ein Wohnungseigentümer von der Beschlussfassung über die Vornahme eines Rechtsgeschäfts mit einer juristischen Person nach § 25 Abs. 5 WEG ausgeschlossen ist, an der er als Gesellschafter beteiligt ist und/oder deren Geschäfte er führt. Die Klärung dieser Rechtsfrage ist nur für die Entscheidung über die Anfechtung des Beschlusses zu TOP 3 von Bedeutung. Für die Entscheidung über den Beschluss zu TOP 4 ist sie dagegen unerheblich. Auf sie kommt es auch für die Widerklage nicht an. Diese ist nur für den Fall erhoben, dass der zu TOP 3 gefasste Beschluss für ungültig erklärt wird, also das von dem Beklagten bekämpfte Stimmverbot besteht. Ihr Erfolg hängt auf dieser Grundlage allein von der nur individuell zu beantwortenden und damit nicht zulassungsfähigen Frage ab, ob in der konkreten Situation nur der Abschluss des

den Wohnungseigentümern vorgelegten Wärmelieferungsvertrags mit der KG ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht oder nicht. Nichts spricht dafür, dass das Berufungsgericht auch diese Frage als grundsätzlich bedeutsam angesehen hat.

- 13 b) Die Beschränkung ist zulässig. Sie setzt voraus, dass der von der Zulassungsbeschränkung betroffene Teil des Streits in tatsächlicher Hinsicht unabhängig von dem übrigen Prozessstoff beurteilt werden kann und nach einer Zurückverweisung eine Änderung des von der beschränkten Zulassung erfassten Teils nicht in die Gefahr eines Widerspruchs zu dem nicht anfechtbaren Teil gerät (vgl. Senat, Urteil vom 8. Juli 2016 - V ZR 261/15, ZWE 2017, 45 Rn. 9). So liegt es hier. Der Beschluss zu TOP 4 betrifft einen anderen Sachverhalt als der Beschluss zu TOP 3. Über die Anfechtung des Beschlusses zu TOP 3 hätte das Berufungsgericht durch Teilurteil entscheiden können. Die Abweisung der für den Fall der Ungültigkeitserklärung des Beschlusses zu TOP 3 erhobenen Hilfswiderklage würde mangels Eintritts der Bedingung gegenstandslos, wenn der Senat oder - nach einer Zurückverweisung der Sache und einer erneuten Verhandlung - das Berufungsgericht die Ungültigkeitserklärung des Beschlusses zu TOP 3 aufhebt.

- 14 2. Die hinsichtlich der Anfechtung des Beschlusses zu TOP 3 der Wohnungseigentümerversammlung vom 28. März 2004 zulässige Revision ist unbegründet. Das Berufungsgericht nimmt zutreffend an, dass dieser Beschluss die erforderliche Mehrheit nicht gefunden hat, weil der Beklagte, dessen Stimmenmehrheit diesen Beschluss trägt, bei der Abstimmung hierüber nicht stimmberechtigt war.

- 15 a) Nach § 25 Abs. 5 Alt. 1 WEG ist ein Wohnungseigentümer nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlussfassung die Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bezüglichen Rechtsgeschäfts „mit ihm“ betrifft. Nach ihrem Wortlaut ist die Vorschrift hier nicht anwendbar, weil Vertragspartner der Wohnungseigentümergeinschaft nicht der Beklagte selbst werden sollte, sondern die KG.
- 16 b) Ein Wohnungseigentümer ist aber jedenfalls dann entsprechend § 25 Abs. 5 Alt. 1 WEG bei der Beschlussfassung über ein Rechtsgeschäft mit einer rechtsfähigen (Personen-)Gesellschaft nicht stimmberechtigt, wenn er an dieser mehrheitlich beteiligt und deren Geschäftsführer oder geschäftsführender Gesellschafter ist. Offen bleibt, ob die Vorschrift auch in anderen Fällen entsprechend anwendbar ist, etwa wenn der Wohnungseigentümer zwar Geschäftsführer oder geschäftsführender Gesellschafter der Gesellschaft, an ihr aber nicht oder nicht mehrheitlich beteiligt ist oder wenn er an der Gesellschaft mehrheitlich beteiligt ist, ohne Geschäftsführer oder geschäftsführender Gesellschafter zu sein.
- 17 aa) Bei der entsprechenden Anwendung des § 25 Abs. 5 WEG ist allerdings Zurückhaltung geboten. Das Stimmrecht der Wohnungseigentümer gehört zu dem Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte. Da es ein wesentliches Mittel zur Mitgestaltung der Gemeinschaftsangelegenheiten bildet, darf es nur ausnahmsweise und lediglich unter eng begrenzten Voraussetzungen eingeschränkt werden. § 25 Abs. 5 WEG sieht als Sondervorschrift zu § 181 BGB keinen allgemeinen Stimmrechtsausschluss im Fall von Interessenkonflikten vor, sondern beschränkt den Ausschluss des Stimmrechts auf bestimmte Fälle schwerwiegender Interessenkollisionen, in denen die - sonst legitime - Verfolgung privater Sonderinteressen bei der Willensbildung der Wohnungseigentü-

mer nicht mehr hinnehmbar erscheint (vgl. Senat, Beschluss vom 19. September 2002 - V ZB 30/02, BGHZ 152, 46, 57 f. und Urteil vom 6. Dezember 2013 - V ZR 85/13, ZfIR 2014, 332 Rn. 10). Diese Grundentscheidung des Gesetzgebers gebietet zwar eine Zurückhaltung bei der Auslegung der Stimmrechtsverbote und führt etwa dazu, dass das Stimmrechtsverbot nach § 25 Abs. 5 Alt. 2 WEG für einen Beschluss, der weder die Art und Weise der Prozessführung noch die Frage der verfahrensrechtlichen Beendigung eines Prozesses zum Gegenstand hat, auch dann nicht gilt, wenn die Beschlussfassung in materieller Hinsicht Auswirkungen auf den Rechtsstreit hat oder haben kann (vgl. Senat, Urteil vom 14. Oktober 2011 - V ZR 56/11, BGHZ 191, 198 Rn. 12). Das Gebot einer zurückhaltenden Auslegung schließt aber weder die entsprechende Anwendung der Vorschrift auf Fälle, in denen sich der Wohnungseigentümer einem Interessenkonflikt ausgesetzt sieht, der in seinem Ausmaß mit den gesetzlich festgelegten Tatbeständen identisch ist, noch eine erweiternde Auslegung in Fällen aus, in denen der Stimmrechtsausschluss bei einer eng am Wortlaut ausgerichteten Auslegung die ihm zugedachte Wirkung ganz oder teilweise verlöre (vgl. Senat, Urteil vom 6. Dezember 2013 - V ZR 85/13, ZfIR 2014, 332 Rn. 10 und Rn. 13 ff.).

18 bb) Unter welchen Voraussetzungen sich der Wohnungseigentümer in einem Interessenkonflikt befindet, der mit dem in § 25 Abs. 5 Alt. 1 WEG geregelten nach Art und Ausmaß identisch ist und zu einem Stimmrechtsausschluss führt, ist in der hier zu beurteilenden Konstellation, dass der Wohnungseigentümer an der Gesellschaft beteiligt ist, die Vertragspartnerin der WEG werden soll, umstritten.

19 (1) Einigkeit besteht allerdings noch darüber, dass eine entsprechende Anwendung des Stimmrechtsausschlusses nach § 25 Abs. 5 Alt. 1 WEG bei

einer personellen und wirtschaftlichen Verflechtung von Wohnungseigentümer und (künftigem) Vertragspartner der Wohnungseigentümergeinschaft in Betracht kommt (BayObLG, WE 1992, 27; BayObLGZ 1994, 339, 345; NK-BGB/Schultzky, 4. Aufl., § 25 WEG Rn. 12; Timme/Steinmeyer, WEG, 2. Aufl. § 25 Rn. 127; Pauly, ZMR 2013, 13, 15). Eine persönliche Nähe zwischen beiden wird dabei nicht als ausreichend angesehen (OLG Saarbrücken, ZMR 1998, 50, 53; Bärman/Pick, WEG, 19. Aufl., § 25 Rn. 36 a.E.; Merle in Bärman, WEG, 13. Aufl., § 25 Rn. 150; Jennißen/Schultzky, WEG, 5. Aufl., § 25 Rn. 125; Niedenführ/Vandenhouten, WEG, 12. Aufl., § 25 Rn. 31; offener aber BayObLG, MDR 1993, 344). In Anlehnung an die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Auslegung der entsprechenden Regelung in § 47 Abs. 4 Satz 2 GmbHG (Urteil vom 10. Februar 1977 - II ZR 81/76, BGHZ 68, 107, 109 f.; ebenso für die Erbengemeinschaft BGH, Urteil vom 29. März 1971 - III ZR 255/68, BGHZ 56, 47, 53 f.) wird vielmehr gefordert, dass der stimmberichtigte Wohnungseigentümer mit dem Dritten wirtschaftlich so eng verbunden ist, dass sein persönliches Interesse mit dem des Dritten „völlig gleichgesetzt“ werden kann (BayObLG, WE 1990, 69; OLG Frankfurt/Main, OLGZ 1983, 175 f.; OLGR 2005, 378, 379; KG, NJW-RR 1986, 642 f.; OLG Düsseldorf, ZMR 1999, 60; Bamberger/Roth/Hügel, BGB, 3. Aufl., § 25 WEG Rn. 12; Bärman/Pick, WEG, 19. Aufl., § 25 Rn. 36; BeckOGK/Hermann, Stand: 1.11.2016, § 25 WEG Rn. 55; Jennißen/Schultzky, WEG, 5. Aufl., § 25 Rn. 125; Hügel/Elzer, WEG, § 25 Rn. 63; MüKoBGB/Engelhardt, 7. Aufl., § 25 WEG Rn. 41; Riecke in Riecke/Schmid, WEG, 4. Aufl., § 25 Rn. 23).

20

(2) Anerkannt ist eine solche Gleichsetzung in dem Fall, dass Wohnungseigentümer eine rechtsfähige Personengesellschaft oder Kapitalgesellschaft ist, und Vertragspartner ein Gesellschafter oder das Mitglied eines Organs dieser Gesellschaft werden soll, der bzw. das auf die Meinungsbildung in

der Gesellschaft entscheidenden Einfluss hat (OLG Karlsruhe, ZMR 1998, 408; AG Dresden, ZMR 2005, 232 f.; Merle in Bärmann, WEG, 13. Aufl., § 25 Rn. 162, 164; Niedenführ/Vandenhouten, WEG, 12. Aufl., § 25 Rn. 36; Kümmel, MietRB 2004, 249, 251; Kefferpütz, Stimmrechtsschranken im Wohnungseigentumsrecht, 1994, S. 161). Einigkeit besteht ferner darüber, dass es auf diese Einflussmöglichkeiten in dem hier zu beurteilenden umgekehrten Fall, dass Vertragspartner der Wohnungseigentümergeinschaft eine Gesellschaft werden soll, an welcher einer der Wohnungseigentümer als Gesellschafter und/oder Organ beteiligt ist, nicht ankommen kann. Als entscheidend wird vielmehr angesehen, ob sich der Wohnungseigentümer bei wirtschaftlicher Betrachtung in demselben Interessenkonflikt befindet, der bestünde, wenn er selbst Vertragspartner der Wohnungseigentümergeinschaft werden sollte (Merle in Bärmann, WEG, 13. Aufl., § 25 Rn. 166; Staudinger/Bub, BGB [2005], § 25 WEG Rn. 293). Dies wird angenommen, wenn der Wohnungseigentümer Alleingesellschafter der Gesellschaft ist oder wenn er diese beherrscht (OLG Oldenburg, ZMR 1998, 195, 196; Merle in Bärmann, WEG, 13. Aufl., § 25 Rn. 166; MüKoBGB/Engelhardt, 7. Aufl., § 25 Rn. 41; Palandt/Wicke, BGB, 76. Aufl., § 25 WEG Rn. 13; Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl., § 25 Rn. 29 aE bei Fn. 132; Staudinger/Bub, BGB [2005], § 25 WEG Rn. 295).

21 (3) Umstritten ist jedoch, unter welchen Voraussetzungen ein mit dem in § 25 Abs. 5 Alt. 1 WEG geregelten gleichzusetzender Interessenkonflikt unterhalb dieser Schwelle anzunehmen ist.

22 (a) Nach einer - von dem Berufungsgericht geteilten - Auffassung soll in Anlehnung an die Auslegung der entsprechenden Vorschriften des Vereins- (vgl. § 34 BGB) und des Gesellschaftsrechts (vgl. § 43 GenG, § 47 Abs. 4 Satz 2 GmbHG) erforderlich, aber auch ausreichend sein, dass der Wohnungseigen-

tümer nicht nur finanziell an der Gesellschaft beteiligt ist, sondern auch an ihrer unternehmerischen Führung. Dann nämlich sei zu erwarten, dass er sich das Gesellschaftsinteresse zu eigen mache und im Zweifel zum Nachteil der Wohnungseigentümergeinschaft entscheide (KG, NJW-RR 1986, 642, 643; Hügel/Elzer, WEG, § 25 Rn. 63 unter Bezugnahme auf KG; Staudinger/Bub, BGB [2005], § 25 WEG Rn. 294, 296 unter Bezugnahme auf Scholz/Karsten Schmidt, GmbHG, 11. Aufl., § 47 Rn. 164 und Zöllner, Schranken mitgliedschaftsrechtlicher Stimmrechtsmacht bei den privatrechtlichen Personenverbänden, 1963, S. 279 f.; Lotz-Störmer, Stimmrechtsausübung und Stimmrechtsbeschränkung im Wohnungseigentumsrecht, 1993, S. 208 f.; ähnlich BayObLG, WE 1990, 69; 1992, 27; OLG Düsseldorf, ZMR 1999, 60; Timme/Steinmeyer, WEG, 2. Aufl., § 25 Rn. 127).

23

(b) Nach der Gegenansicht, die sich der Beklagte zu eigen macht, lässt sich die Erwartung, der Wohnungseigentümer werde sich bei der Ausübung seines Stimmrechts in der Wohnungseigentümergeinschaft (allein) von dem Gesellschaftsinteresse leiten lassen, nicht aus den Möglichkeiten des Wohnungseigentümers zur Einflussnahme auf die Willensbildung der Gesellschaft ableiten, sondern nur aus dem Nutzen, den ein Stimmverhalten entweder im Sinne der Wohnungseigentümergeinschaft oder im Sinne der Gesellschaft für den abstimmenden Wohnungseigentümer hat. Als geeigneter Maßstab hierfür wird die Beteiligung des Wohnungseigentümers an der Wohnungseigentümergeinschaft einerseits und der Gesellschaft andererseits angesehen (Merle in Bärmann, WEG, 13. Aufl., § 25 Rn. 166; Niefenführ/Vandenhouten, WEG, 12. Aufl., § 25 Rn. 37; Kefferpütz, Stimmrechtsschranken im Wohnungseigentumsrecht, S. 169 f.; in diese Richtung auch OLG Karlsruhe 2008, 408).

- 24 cc) Im Ansatz richtig ist die erstgenannte Meinung. Ein Wohnungseigentümer ist entsprechend § 25 Abs. 5 Alt. 1 WEG bei der Beschlussfassung über ein Rechtsgeschäft mit einer rechtsfähigen (Personen-)Gesellschaft jedenfalls dann nicht stimmberechtigt, wenn er an der Gesellschaft mehrheitlich beteiligt und deren Geschäftsführer oder geschäftsführender Gesellschafter ist.
- 25 (1) Ein Wohnungseigentümer ist nach § 25 Abs. 5 Alt. 1 WEG bei Beschlüssen über die Vornahme von Rechtsgeschäften mit ihm nicht stimmberechtigt, weil er - je nach dessen Inhalt - an dem Zustandekommen oder Nichtzustandekommen des Rechtsgeschäfts besonders interessiert ist und deshalb bei der Ausübung seines Stimmrechts seine etwaigen privaten Sonderinteressen und das Gemeinschaftsinteresse der Wohnungseigentümer nicht mehr unbefangen gegeneinander abwägt, sondern sich von seinen privaten Sonderinteressen leiten lässt und das Gemeinschaftsinteresse nicht mehr berücksichtigt (vgl. Merle in Bärmann, WEG, 13. Aufl., § 25 Rn. 130). In diesem gesteigerten privaten Sonderinteresse sieht der Gesetzgeber einen schweren Interessenkonflikt, der die ordnungsmäßige Verwaltung des Gemeinschaftseigentums gefährdet, nicht (mehr) hingenommen werden soll und deshalb zu einem Stimmrechtsausschluss führt.
- 26 (2) Dieses Ziel verfehlte die Vorschrift in beträchtlichem Umfang, könnte der Wohnungseigentümer dem Stimmrechtsverbot entgehen, indem er sein Interesse an dem Zustandekommen oder Nichtzustandekommen des Rechtsgeschäfts formal auf eine (andere natürliche oder) juristische Person gewissermaßen auslagert. Er könnte dann an der Willensbildung der Wohnungseigentümergeinschaft mitwirken, obwohl er an dem Zustandekommen oder Nichtzustandekommen des Geschäfts genauso interessiert ist, wie wenn das Geschäft mit ihm selbst vorgenommen werden soll. Der Wohnungseigentümer steht in

solchen Fällen in einem Interessenkonflikt, der in seinem Ausmaß den gesetzlich festgelegten Tatbeständen entspricht und eine Gleichsetzung mit diesen rechtfertigt.

27 (3) Grundlage dieser Gleichsetzung ist die starke wirtschaftliche Verbindung zwischen dem Wohnungseigentümer und der Drittgesellschaft. Was für die Annahme einer solchen Verbindung maßgeblich ist, hat der Bundesgerichtshof für die parallele Fragestellung eines Stimmrechtsausschlusses nach § 47 Abs. 4 Satz 2 GmbHG bereits entschieden. Danach ist das in der Beteiligung des Gesellschafters - das wäre hier der Wohnungseigentümer - an der Drittgesellschaft verkörperte Interesse maßgeblich, das bei Entscheidungen über Rechtsgeschäfte mit dieser eine unbefangene Stimmabgabe in der Regel ausschließt und deshalb für die Gesellschaft - hier Wohnungseigentümergeinschaft - eine erhebliche Gefahr bedeutet. Dabei kommt es entscheidend auf die wirtschaftliche und unternehmerische Einheit des Gesellschafters - hier der Wohnungseigentümer - mit der Drittgesellschaft an, wobei primär nicht die Frage der Leitungsmacht und damit der Entschlussfreiheit innerhalb dieses Unternehmens maßgeblich ist, sondern der Interessenwiderstreit des abstimmenden Gesellschafters - hier des Wohnungseigentümers - im Hinblick auf ein ihn wirtschaftlich selbst betreffendes Geschäft (BGH, Urteil vom 7. Februar 2012 - II ZR 230/09, WM 2012, 895 Rn. 32).

28 (4) Bei dem Stimmrechtsverbot nach § 25 Abs. 5 Alt. 1 WEG liegt es im Grundsatz nicht anders. Der Gesetzgeber hat sich bei der Abfassung der §§ 24 und 25 WEG an den entsprechenden Vorschriften des Vereinsrechts des Bürgerlichen Gesetzbuchs orientiert (Weitnauer/Wirths, WEG, 1. Aufl., § 25 Rn. 7). Er hat deshalb die - § 47 Abs. 4 Satz 2 GmbHG entsprechende - Vorschrift über den Stimmrechtsausschluss in § 34 BGB sinngemäß übernommen. § 25 Abs. 5

Alt. 1 WEG folgt dem gleichen Grundkonzept. Das Stimmrecht soll, wie ausgeführt, nicht bei jedwedem Interessenkonflikt und eben nicht allein deshalb ausgeschlossen sein, weil das Rechtsgeschäft für den Wohnungseigentümer wirtschaftlich vorteilhaft ist. Vielmehr soll es auf einen schweren Interessenkonflikt ankommen, im Fall der Beschlussfassung über Rechtsgeschäfte auf die durch die eigene Beteiligung an dem Rechtsgeschäft ausgelöste Befangenheit des abstimmenden Wohnungseigentümers.

29

(5) Bei diesem Ansatz ist der Vergleich des wirtschaftlichen Nutzens einer Abstimmung des Wohnungseigentümers im Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft einerseits oder im Interesse der Drittgesellschaft andererseits kein geeignetes Kriterium für die Feststellung, ob der Interessenkonflikt, in dem sich der Wohnungseigentümer befindet, mit dem in § 25 Abs. 5 Alt. 1 WEG geregelten Fall gleichzusetzen ist. Ein Abstellen auf den wirtschaftlichen Nutzen einer Abstimmung des Wohnungseigentümers in dem einen oder anderen Interesse blendet nämlich Art und Qualität seiner Beteiligung an der Drittgesellschaft aus. Ein wirtschaftlicher Nutzen könnte sogar ganz ohne Beteiligung an der Drittgesellschaft gegeben sein. Er ist als Gleichsetzungskriterium aber auch dann nicht tragfähig, wenn man für seine Ermittlung darauf abstellt, ob der Wohnungseigentümer an der Wohnungseigentümergeinschaft oder an der Gesellschaft stärker beteiligt ist. Der Umfang der Beteiligung an der Wohnungseigentümergeinschaft einerseits und der Drittgesellschaft andererseits lässt nämlich meist keine tragfähigen Rückschlüsse auf das Bestehen eines Interessenkonfliktes zu (vgl. MüKoGmbHG/Drescher, 2. Aufl., § 47 Rn. 199 für die GmbH). Welchen Nutzen die Abstimmung im einen oder anderen Interesse für den Wohnungseigentümer haben würde, ließe sich in der Wohnungseigentümersammlung auch nicht, jedenfalls nicht zuverlässig ermitteln.

30 (6) Entscheidend muss vielmehr die Verknüpfung der Interessen sein (vgl. BGH, Urteile vom 29. März 1973 - II ZR 139/70, NJW 1973, 1039, 1040 f. und vom 7. Februar 2012 - II ZR 230/09, WM 2012, 895 Rn. 32 f.).

31 (a) Sie wird in der Regel vorliegen, wenn der Wohnungseigentümer Inhaber aller Geschäftsanteile der Drittgesellschaft ist oder - was hier aber nicht festgestellt ist - wenn er diese beherrscht. Ein Interessenkonflikt, der in seinem Ausmaß mit dem in § 25 Abs. 5 Alt. 1 WEG geregelten Interessenkonflikt identisch ist und eine Gleichsetzung mit diesem rechtfertigt, kann aber auch unterhalb dieser Schwelle vorliegen. Unter welchen Voraussetzungen ein solcher Interessenkonflikt anzunehmen ist, kann grundsätzlich nach den im Gesellschaftsrecht entwickelten Kriterien beurteilt werden. Allerdings ist bei der Übertragung dieser Grundsätze auf das Wohnungseigentumsrecht zum einen zu berücksichtigen, dass es hier nicht nur um die Wahrnehmung von Mitwirkungsrechten in einem Verband, sondern um die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums geht und auch deshalb Zurückhaltung bei der Annahme eines Stimmverbots geboten ist. Zu bedenken ist zum anderen, dass der Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft das Vorliegen von Stimmverboten bei der Verkündung der von den Wohnungseigentümern gefassten Beschlüsse beurteilen und darüber bei der Feststellung des Abstimmungsergebnisses entscheiden muss. Die Frage nach einem Stimmrechtsausschluss wird sich zwar oft schon im Vorfeld der Wohnungseigentümerversammlung abzeichnen. Der Verwalter wird von dem betroffenen Wohnungseigentümer auch die zu Beurteilung des Vorliegens oder Nichtvorliegens eines Stimmverbots erforderlichen Auskünfte verlangen können. Er wird aber nach Funktion und Möglichkeiten regelmäßig keine offene und umfassende Abwägung vornehmen können, sondern auf möglichst klare und einfach festzustellende Kriterien angewiesen sein.

- 32 (b) Unter Berücksichtigung dessen ist ein Stimmverbot unterhalb der Schwelle der Beherrschung in entsprechender Anwendung von § 25 Abs. 5 Alt. 1 WEG - ähnlich wie im Gesellschaftsrecht (für GmbH: Henssler/Strohn/Hillmann, Gesellschaftsrecht, 3. Aufl., § 47 GmbHG Rn. 54 f.; MüKoGmbHG/Drescher, 2. Aufl., § 47 Rn. 200) - jedenfalls dann anzunehmen, wenn der Wohnungseigentümer an der Drittgesellschaft mehrheitlich beteiligt und dort Geschäftsführer oder geschäftsführender Gesellschafter ist. Als Geschäftsführer oder geschäftsführender Gesellschafter ist der Wohnungseigentümer verpflichtet, in allen Angelegenheiten, die das Interesse der Gesellschaft berühren, allein deren und nicht den eigenen Vorteil zu suchen (zu § 43 GmbHG: BGH, Urteil vom 23. September 1985 - II ZR 246/84, ZIP 1985, 1484 f.; für OHG: BGH, Urteil vom 23. September 1985 - II ZR 257/84, ZIP 1985, 1482, 1483; GK-HGB/Schäfer, 5. Aufl., § 114 Rn. 37; MüKoHGB/Rawert, 4. Aufl., § 114 Rn. 48, 56). Die Wahrnehmung des Gesellschaftsinteresses wird jedenfalls durch seine Mehrheitsbeteiligung auch zu seinem eigenen Interesse, was eine Gleichsetzung beider Interessen und damit die Anwendung des Stimmrechtsausschlusses rechtfertigt.
- 33 c) Danach war der Beklagte bei der Abstimmung zu TOP 3 nicht stimmberechtigt. Der Wärmelieferungsvertrag sollte zwar, anders als der erste Wärmelieferungsvertrag, nicht mit ihm selbst, sondern mit der KG geschlossen werden. Das Interesse der KG an dem Zustandekommen des Wärmelieferungsvertrages ist aber seinem eigenen Interesse gleichzusetzen. Er ist allerdings an der KG selbst nur mit einem geringen Kommanditanteil von 1.500 € beteiligt. Er ist jedoch Mehrheitsgesellschafter der anderen Gesellschafterin der KG, der Komplementär-GmbH, und führt als Geschäftsführer der Komplementärin auch die Geschäfte der KG. Daraus ergibt sich für den Beklagten der gleiche Interessenkonflikt, wie wenn er selbst die Wärmelieferung hätte übernehmen sollen.

Ähnlich wie in diesem Fall besteht die Gefahr, dass er sich bei der Abstimmung über den Vertrag entscheidend von dem Interesse der KG an dessen Zustandekommen bestimmen lässt und das Gemeinschaftsinteresse nicht in den Blick nimmt.

- 34 d) Nicht entschieden werden muss, ob eine Gleichsetzung der Interessen von Wohnungseigentümer und Gesellschaft auch in anderen Konstellationen gerechtfertigt ist, etwa wenn der Beklagte nur Geschäftsführer der Komplementärin der KG, an der KG über den Kommanditanteil hinaus aber nicht (mittelbar) beteiligt wäre (dafür LG Berlin, ZMR 2001, 310, 312; ihm folgend Erman/Grziwotz, BGB, 14. Aufl., § 25 WEG Rn. 9; ähnlich Weitnauer/Lüke, WEG, 9. Aufl., § 25 Rn. 20) oder wenn er nur an der KG und/oder deren Komplementärin beteiligt, aber nicht Geschäftsführer der Komplementärin oder selbst Komplementär wäre.

III.

35

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Stresemann

Schmidt-Räntsch

Brückner

Göbel

Haberkamp

Vorinstanzen:

AG Lübben, Entscheidung vom 03.03.2015 - 20 C 129/14 -

LG Frankfurt (Oder), Entscheidung vom 23.05.2016 - 16 S 47/15 -