

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG; 87 ZPO

- 1. Die gesetzliche Vertretungsbefugnis des Verwalters für die in einem Beschlussmängelverfahren beklagten Wohnungseigentümer erstreckt sich auf den Abschluss eines Prozessvergleichs. Hat der Verwalter mit der Prozessvertretung einen Rechtsanwalt beauftragt, kann er diesem eine verbindliche Weisung zum Abschluss eines Prozessvergleichs erteilen.**
- 2. Vertritt der Verwalter die Wohnungseigentümer in einem gegen sie gerichteten Beschlussmängelverfahren, können sie ihm im Rahmen einer Wohnungseigentümerversammlung durch Mehrheitsbeschluss Weisungen für die Prozessführung erteilen. Hierzu gehört auch der Abschluss eines Prozessvergleichs. Abweichende Weisungen einzelner Wohnungseigentümer an den Verwalter sind unbeachtlich.**
- 3. Von der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer nicht umfasst ist hingegen ein Beschluss, der es den Wohnungseigentümern untersagt, in dem Prozess für sich selbst aufzutreten und von dem Mehrheitsbeschluss abweichende Prozesshandlungen vorzunehmen.**
- 4. Die Vertretungsmacht des Verwalters und die Vollmacht des Rechtsanwalts für einen Wohnungseigentümer enden erst, wenn dieser dem Gericht die Selbstvertretung und die Kündigung des Mandatsverhältnisses in einer § 87 Abs. 1 ZPO genügenden Form mitgeteilt hat.**
- 5. Hat der Verwalter einen Rechtsanwalt mit der Vertretung der in einem Beschlussmängelverfahren beklagten Wohnungseigentümer beauftragt, kann nur er dem Rechtsanwalt Weisungen für die Prozessführung erteilen und das Mandatsverhältnis beenden, solange er zur Vertretung der Wohnungseigentümer befugt ist.**

BGH Urteil vom 18.10.2019; Az.: V ZR 286/18

Tatbestand:

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Die ehemalige Verwalterin, die S. GmbH, wurde durch Beschluss vom 14. August 2014 vorzeitig abberufen. Hiergegen erhob sie Anfechtungsklage. Zur Beendigung des Verfahrens schlug das Amtsgericht den Abschluss eines Vergleichs vor, wonach die Wohnungseigentümer 50 % des Gewinnanteils des ausstehenden Verwalterhonorars (3.617,60 €) zahlen sollten. Nachdem sich die S. GmbH hiermit einverstanden erklärt hatte, fand am 3. März 2016 auf Einladung des neuen

Verwalters eine Eigentümerversammlung statt, in der die Wohnungseigentümer über den Abschluss des vorgeschlagenen Vergleichs diskutierten. Unter TOP 2 fassten sie gegen die Stimmen der Kläger mehrheitlich folgenden Beschluss:

In dem Protokoll heißt es weiter:

Durch Beschluss vom 12. Juli 2016 stellte das Amtsgericht trotz des Widerspruchs der Kläger, die mitteilten, sie seien mit dem Vergleichsabschluss nicht einverstanden, das Zustandekommen eines Vergleichs mit dem Inhalt des Eigentümerbeschlusses vom 3. März 2016 fest. Die abweichende Erklärung der Kläger sei unbeachtlich, weil sie aufgrund des gemäß § 23 Abs. 4 WEG wirksamen Beschlusses nicht mehr materiell verfügungsbefugt seien.

Mit ihrer Nichtigkeits- und Anfechtungsklage wenden sich die Kläger gegen den unter TOP 2 gefassten Beschluss vom 3. März 2016. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung ist erfolglos geblieben. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, verfolgen die Kläger ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Nach Ansicht des Berufungsgerichts, dessen Entscheidung unter anderem in ZWE 2019, 221 veröffentlicht ist, weist der Beschluss vom 3. März 2016 keine Mängel auf. Insbesondere sei der Beschluss nicht außerhalb der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer gefasst worden. Teil der Amtsstellung des Verwalters sei seine Vertretungsberechtigung für die in einem Anfechtungsprozess verklagten Wohnungseigentümer. Das Handeln des Verwalters betreffe eine Angelegenheit der Wohnungseigentümergeinschaft und sei deshalb klassischer Gegenstand von Beschlüssen der Wohnungseigentümerversammlung, so dass auf einer solchen auch Weisungen an den Verwalter über das Verhalten im Anfechtungsprozess beschlossen werden könnten. Die Beschlussfassung der Gemeinschaft diene in solchen Fällen allerdings nur dazu, ein gemeinsames prozessuales Vorgehen abzustimmen und zu koordinieren. Nichtig sei ein Beschluss, der in die Individualrechte der übrigen beklagten Eigentümer eingreife und diesen verbindlich ein bestimmtes Prozessverhalten vorschreibe; diese Befugnis könne dem einzelnen Wohnungseigentümer nicht genommen werden. Die Beklagten hätten sich in dem angefochtenen Beschluss aber allein über ein gemeinsames prozessuales Vorgehen abgestimmt; der Beschluss habe die Kläger - wie geschehen - nicht darin gehindert, dem Vergleich nicht zuzustimmen. Ihnen habe es auch freigestanden, eine Fortsetzung des Anfechtungsverfahrens mit der Begründung zu beantragen, der Vergleich sei unwirksam.

II.

Diese Ausführungen halten rechtlicher Überprüfung stand. Der Beschluss vom 3. März 2016 ist nicht mangels Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer nichtig.

1. Nur hierüber hat der Senat zu entscheiden. Das Berufungsgericht hat nämlich die Zulassung der Revision (nur) damit begründet, dass die Frage, wie weit die Beschlusskompetenz der Eigentümer im Falle eines Vergleichsabschlusses in einem Anfechtungsverfahren gehe, höchststrichterlich nicht geklärt und die Instanzrechtsprechung uneinheitlich sei. Hieraus ergibt sich klar und eindeutig der Wille, die Revision in bestimmter Hinsicht zu beschränken. Dass die Beschränkung nicht im Tenor enthalten ist, ist unschädlich (vgl. nur Senat, Urteil vom 8. Februar 2019 - V ZR 153/15, MDR 2019, 860 Rn. 5 mwN). Es bestehen auch keine Bedenken gegen ihre Wirksamkeit, weil einzelne Beschlussmängelgründe - wie hier das mögliche Fehlen der Beschlusskompetenz - abtrennbare Teile des Streitstoffs sein können (vgl. Senat, Urteil vom 10. Juli 2015 - V ZR 198/14, NJW 2015, 3371 Rn. 7; Urteil vom 8. Juli 2016 - V ZR 261/15, NJW 2017, 666 Rn. 9). Konsequenterweise wendet sich die Revision nur gegen die Ausführungen des Berufungsgerichts zur Beschlusskompetenz.

2. Der Senat hat bereits entschieden, ohne dass allerdings eine weitere Vertiefung angezeigt war, dass die Wohnungseigentümer nicht gehindert sind, die Einberufung einer Eigentümerversammlung mit dem Ziel zu verlangen, dem Verwalter, der sie - wie hier - in einem Beschlussmängelverfahren gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG vertritt, Weisungen zu erteilen (Urteil vom 5. Juli 2013 - V ZR 241/12, ZfIR 2012, 730 Rn. 15). Als abschließend geklärt kann die Frage aber noch nicht angesehen werden.

a) Zum Teil werden entsprechende Mehrheitsbeschlüsse einer Wohnungseigentümerversammlung mangels Beschlusskompetenz als nichtig angesehen, weil das Gesetz eine Befugnis der Eigentümermehrheit, dem Verwalter Weisungen zur Führung eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 4 WEG zu erteilen, nicht vorsehe. Der Anfechtungsrechtsstreit sei dadurch gekennzeichnet, dass gemäß § 46 WEG nicht der teilrechtsfähige Verband Beklagter sei, sondern vielmehr alle übrigen Eigentümer der Gemeinschaft mit Ausnahme des Klägers. Welche Maßnahmen der Verwalter als „geborener Verteidiger“ des Mehrheitswillens gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG ergreife und ob er beispielsweise Rechtsmittel einlege, sei im Grundsatz seinem pflichtgemäßen Ermessen zu überlassen, soweit ihm nicht einzelne Eigentümer für ihre Person eine andere Weisung erteilten. Eine ungeschriebene Beschlusskompetenz könne der Norm des § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG nicht entnommen werden (vgl. AG Charlottenburg, Urteil vom 11. September 2015 - 73 C 17/15, juris Rn. 24; AG Erfurt, ZMR 2014, 152; Schlimme, juris PR-MietR 10/2016 Anm. 5; Ruge, AnwZert MietR 9/2014 Anm. 1; Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl., § 27 Rn. 82, § 23 Rn. 8 Stichwort „Rechtsmittel“; Elzer, MietRB 2015, 335).

b) Nach der Gegenauffassung, der auch das Berufungsgericht folgt, sind die Wohnungseigentümer grundsätzlich befugt, auf einer Eigentümerversammlung darüber zu beschließen, wie sich der Verwalter im Prozess verhalten soll. Gegenstand der Willensbildung auf einer Eigentümerversammlung sei nicht nur die Willensbildung des teilrechtsfähigen Verbandes. Vielmehr könne über sämtliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümergeinschaft ein Beschluss gefasst werden. Hierzu gehöre auch das Handeln des Verwalters in einem Anfechtungsprozess (vgl. LG Frankfurt, ZWE 2016, 223; BeckOGK/Greiner, WEG [1.8.2019], § 27 Rn. 67; Zscheschack, ZWE 2018, 391 f.; Abramenko, ZMR 2014, 703, 704; Heinemann in Jennißen, WEG, 6. Aufl., § 27 Rn. 74 a; wohl auch juris-PK-BGB/Geiben, 8. Aufl., § 27 WEG Rn. 63, Erman/Grziwotz, BGB, 15. Aufl., § 27 WEG Rn. 23). Ein Beschluss, der in die Individualrechte der übrigen beklagten Wohnungseigentümer eingreife und ihnen ein bestimmtes Prozessverhalten verbindlich vorschreibe, etwa ein Verbot der Berufungseinlegung oder der Selbstvertretung, sei allerdings mangels Beschlusskompetenz nichtig (vgl. Zscheschack, ZWE 2018, 391, 393; Abramenko, ZMR 2014, 703, 704).

c) Das entspricht der Auffassung des Senats (siehe oben Rn. 7) und ist richtig. Vertritt der Verwalter gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG die Wohnungseigentümer in einem gegen sie gerichteten Beschlussmängelverfahren nach § 43 Nr. 4 WEG - dies gilt auch bei der hier gegebenen Anfechtungsklage des früheren Verwalters gegen seine Abberufung (vgl. hierzu Senat, Beschluss vom 20. Juni 2002 - V ZB 39/01, BGHZ 151, 164, 169: entsprechende Anwendung) - können sie ihm im Rahmen einer Wohnungseigentümerversammlung durch Mehrheitsbeschluss Weisungen für die Prozessführung erteilen. Hierzu gehört auch der Abschluss eines Prozessvergleichs. Von der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer nicht umfasst ist hingegen ein Beschluss, der es den Wohnungseigentümern untersagt, in dem Prozess für sich selbst aufzutreten und von dem Mehrheitsbeschluss abweichende Prozesshandlungen vorzunehmen.

aa) Weil der Verwalter die Wohnungseigentümer in einem Beschlussmängelverfahren nach außen umfassend vertreten und für diese auch einen Prozessvergleich schließen kann, ergibt sich für die Wohnungseigentümer ein Koordinierungsbedarf.

(1) Gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG ist der Verwalter berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 WEG im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen. Nach der Rechtsprechung des Senats begründet § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG hinsichtlich der genannten Passivprozesse eine umfassende und im Außenverhältnis uneingeschränkte gesetzliche Vertretungsbefugnis des Verwalters (vgl. Urteil vom 5. Juli 2013 - V ZR 241/12, ZfIR 2013, 730 Rn. 13 ff.). Dies entspricht gerade bei größeren Wohnungseigentümergeinschaften mit einer Vielzahl von Wohnungseigentümern einem praktischen Bedürfnis. Deren Prozessführung wird insbesondere in den

Beschlussmängelverfahren im Sinne von § 43 Nr. 4, § 46 Abs. 1 WEG - jedenfalls zunächst - in eine Hand gelegt und somit praxisgerecht kanalisiert (zutreffend Bonifacio, ZWE 2013, 371). Auf diese Weise hat der Gesetzgeber das Beschlussanfechtungsverfahren einem Verbandsprozess angenähert (vgl. Senat, Urteil vom 5. Juli 2013 - V ZR 241/12, ZfIR 2013, 730 Rn. 14; Urteil vom 8. Februar 2019 - V ZR 153/18, MDR 2019, 860 Rn. 19). Aus Gründen der Rechtssicherheit muss hierbei die Reichweite der prozessualen Vertretungsbefugnis des Verwalters klar umrissen sein und darf nicht von unbestimmten Rechtsbegriffen abhängen (Senat, Urteil vom 5. Juli 2013 - V ZR 241/12, aaO Rn. 15). Ob den Wohnungseigentümern ohne die Vertretung ein „Rechtsnachteil“ droht, ist deshalb für den Umfang der gesetzlichen Vertretungsmacht des Verwalters unerheblich. Darf der Verwalter die beklagten Wohnungseigentümer umfassend vertreten, darf er auch einen Rechtsanwalt beauftragen (Senat, Urteil vom 5. Juli 2013 - V ZR 241/12, aaO Rn. 13).

(2) Die gesetzliche Vertretungsmacht des Verwalters für die in einem Beschlussmängelverfahren beklagten Wohnungseigentümer erstreckt sich auf den Abschluss eines Prozessvergleichs (so auch Bärmann/Roth, WEG, 14. Aufl., vor §§ 43 ff. Rn. 71; BeckOGK/Greiner, WEG [1.8.2019], § 27 Rn. 72; Spielbauer in Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl., § 27 Rn. 25; Ricke/Schmid/Abramenko, WEG, 5. Aufl., § 27 Rn. 82; Bergerhoff, NZM 2007, 425, 428 f.; Zschieschack, ZWE 2018, 391, 392). Hat der Verwalter mit der Prozessvertretung einen Rechtsanwalt beauftragt, kann er diesem eine verbindliche Weisung zum Abschluss eines Prozessvergleichs erteilen. Für eine entsprechende Vertretungsmacht des Verwalters spricht bereits der Wortlaut des § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG, da zu der „Führung“ eines Prozesses auch der Abschluss eines Prozessvergleichs gehört. Gemäß § 278 Abs. 1 ZPO soll das Gericht in jeder Lage des Verfahrens auf eine gütliche Beilegung des Rechtsstreits oder einzelner Streitpunkte bedacht sein. Dem entspricht es, dass eine Prozessvollmacht gemäß § 81 ZPO im Regelfall die Erledigung des Rechtsstreits durch Vergleich umfasst. Für die Vertretungsmacht des Verwalters in den in § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG genannten Passivprozessen gilt nichts Anderes.

Die Gegenauffassung (vgl. AG Düsseldorf, ZMR 2016, 147; Bärmann/Becker, WEG, 14. Aufl., § 27 Rn. 148; Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl., § 27 Rn. 83; Staudinger/Jacoby, BGB [2018], § 27 Rn. 141; Dötsch, NZM 2013, 625, 628; Schmid, ZWE 2012, 168; ders., MDR 2010, 781, 784) überzeugt nicht. Zur Begründung wird zum Teil auf das fehlende Eilbedürfnis bzw. darauf verwiesen, dass den Wohnungseigentümern bei Nichtabschluss eines Prozessvergleichs kein Rechtsverlust drohe (vgl. AG Düsseldorf, ZMR 2016, 147; Staudinger/Jacoby, BGB [2018], § 27 Rn. 141). Hierauf kommt es im Rahmen des § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG nicht an (siehe oben Rn. 12). Andere stellen den materiell-rechtlichen Charakter in den Vordergrund, den der Prozessvergleich auch habe; der Verwalter könne im Prozess nicht mehr an materiell-rechtlichen Erklärungen abgeben als außerhalb des Prozesses (Schmid, ZWE 2012, 168; Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl., § 27 Rn. 83). Dabei wird aber nicht berücksichtigt, dass der Prozessvergleich trotz der Doppelnatur eine Einheit bildet, die eine gegenseitige Abhängigkeit der prozessualen Wirkungen und der materiell-rechtlichen Regelungen bewirkt (vgl. Senat, Urteil vom 30. September 2005 - V ZR 275/04, BGHZ 164, 190, 194).

Besteht eine Prozessvollmacht (§ 81 ZPO) oder eine gesetzliche Vertretungsmacht zur Führung eines Prozesses (§ 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG), berechtigt diese grundsätzlich auch zur Abgabe der für die Wirksamkeit des Prozessvergleichs erforderlichen materiell-rechtlichen Erklärungen, da andernfalls der Abschluss des Prozessvergleichs nicht möglich wäre (vgl. zur Prozessvollmacht MüKoZPO/Toussaint, ZPO, 5. Aufl., § 81 Rn. 22 mwN). Vorauszusetzen ist hierbei allerdings, dass die Wohnungseigentümer selbst über die für einen Vergleichsabschluss erforderliche Rechtsmacht verfügen (vgl. allgemein hierzu Dötsch, NZM 2013, 625, 628 mit Beispielen; siehe auch BeckOGK/Greiner, WEG [1.8.2019], § 27 Rn. 72, 72.1), da die Vertretungsmacht des Verwalters nicht weiter reichen kann als die Befugnis der von ihm vertretenen Wohnungseigentümer.

(3) Der Befugnis des Verwalters, einen Prozessvergleich zu schließen, steht nicht entgegen, dass gemäß § 83 ZPO eine Prozessvollmacht - abweichend von dem Regelfall des § 81 ZPO - dahingehend beschränkt werden kann, dass die Beseitigung des Rechtsstreits durch Vergleich von der Vollmacht nicht erfasst werden soll. Eine solche Beschränkung ergibt sich nämlich für den Umfang der gesetzlichen Vertretungsmacht des Verwalters aus § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG nicht. Dass diese Vorschrift dem Verwalter im Außenverhältnis auch die Befugnis zum Abschluss prozessbezogener materiellrechtlicher Rechtsgeschäfte einräumt, lässt sich im Übrigen aus § 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG ableiten, wonach der Verwalter mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 WEG eine Gebührenvereinbarung treffen kann (so auch Bärman/Roth, WEG, 14. Aufl., vor §§ 43 ff. Rn. 71).

bb) Da die hiernach umfassende Vertretungsbefugnis des Verwalters den Wohnungseigentümern weder ihre Entscheidungsbefugnis noch ihre gemeinschaftliche Geschäftsführung nimmt, können sie ihm im Hinblick auf die Prozessführung Weisungen erteilen (Senat, Urteil vom 5. Juli 2013 - V ZR 241/12, ZfIR 2012, 730 Rn. 15). Die hierfür im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer erforderliche Koordinierung kann durch einen Beschluss in einer Eigentümerversammlung erfolgen. Die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer folgt aus § 20 Abs. 1 WEG i.V.m. § 21 Abs. 1 und 3 WEG.

(1) Nach § 20 Abs. 1 WEG obliegt die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern nach Maßgabe der §§ 21 bis 25 WEG. § 21 Abs. 1 WEG bestimmt, dass die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, soweit nicht gesetzlich oder durch Vereinbarung etwas anderes bestimmt ist, den Wohnungseigentümern zusteht, wobei diese nach § 21 Abs. 3 WEG - soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht durch eine Vereinbarung geregelt ist - durch Stimmenmehrheit beschließen können. Der Begriff der Verwaltung im Sinne von § 21 WEG ist weit zu verstehen (Senat, Urteil vom 2. Oktober 2015 - V ZR 5/15, NJW 2015, 3713 Rn. 11; Urteil vom 18. März 2016 - V ZR 75/15, NJW 2016, 2177 Rn. 26).

(2) Auch wenn die Verteidigung der übrigen Wohnungseigentümer gegen eine Beschlussanfechtungsklage keine originäre Angelegenheit des Verbands ist, weil das Verfahren nach § 46 Abs. 1 WEG nicht als Verbandsprozess, sondern als Mitgliederprozess ausgestaltet ist (vgl. Senat, Urteil vom 17. Oktober 2014 - V ZR 26/14, NJW 2015, 930 Rn. 12), besteht ein enger Gemeinschaftsbezug. Gegenstand der Klage ist nämlich ein Beschluss der Wohnungseigentümer, der den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen muss. Die Einhaltung dieser Grundsätze lässt sich nur durchsetzen, wenn Wohnungseigentümer einen Beschluss anfechten können. Auf der anderen Seite muss aber das gemeinschaftsbezogene Interesse der übrigen Wohnungseigentümer an dem Bestand eines mehrheitlich gefassten Beschlusses und dessen effektive Wahrnehmung Berücksichtigung finden. Denn Beschlüsse, die ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, sollen nicht aufgehoben, sondern bestandskräftig werden. Da eine effektive Verteidigung der gefassten (ordnungsmäßigen) Beschlüsse nur gewährleistet ist, wenn dem Verwalter die für die Wahrnehmung seiner Befugnisse notwendigen Geldmittel zur Verfügung stehen, hat der Senat es deshalb als zulässig angesehen und eine entsprechende Beschlusskompetenz bejaht, wenn die Wohnungseigentümer im Gesamtwirtschaftsplan und in den Einzelwirtschaftsplänen Mittel für die Verteidigung gegen absehbare Beschlussanfechtungsklagen ansetzen (vgl. Senat, Urteil vom 17. Oktober 2014 - V ZR 26/14, aaO Rn. 9 ff.).

(3) Der Gemeinschaftsbezug des Beschlussanfechtungsprozesses hat bei der gebotenen weiten Auslegung des Begriffs der Verwaltung zur Folge, dass auch eine diesbezügliche Weisung der Wohnungseigentümer an den Verwalter als Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums i.S.d. § 21 Abs. 3 WEG zu qualifizieren ist. Weil es die Wohnungseigentümerversammlung ist, die den streitgegenständlichen Beschluss gefasst hat und ihn gegebenenfalls wiederholen, aufheben oder ändern kann, muss es in der Beschlusskompetenz der Eigentümerversammlung liegen, dem Verwalter Weisungen zur Prozessführung zu erteilen (so auch BeckOGK/Greiner, WEG [1.8.2019], § 27 Rn. 67).

(4) Nur damit kann dem bei Anfechtungsprozessen bestehenden Koordinierungsbedarf angemessen Rechnung getragen werden. Dies gilt sowohl für die Wohnungseigentümer als auch für den Verwalter. Er übt die ihm eingeräumte Vertretungsbefugnis nicht im eigenen, sondern im Interesse der Wohnungseigentümer aus. Er muss deshalb ihre Interessen und ggf. auch ihre von seiner eigenen Einschätzung abweichende Auffassung beachten. Andernfalls kann er sich schadensersatzpflichtig machen. Gerade in größeren Wohnungseigentümergeinschaften lässt sich die Koordinierung der Willensbildung der Wohnungseigentümer aber nur im Rahmen einer Wohnungseigentümerversammlung herbeiführen. Da die Meinungen, wie der Prozess durch den Verwalter geführt werden soll, auseinandergehen können, muss eine Mehrheitsentscheidung möglich sein.

(5) An der Beschlusskompetenz ändert sich nichts, wenn zwischen der Klageerhebung im Anfechtungsprozess und der Beschlussfassung in der

Eigentümerversammlung, in der über das gemeinsame prozessuale Vorgehen abgestimmt wird, ein Eigentümerwechsel stattgefunden und deshalb nicht der frühere, sondern der aktuelle Eigentümer an der Versammlung teilgenommen hat. So soll es sich nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hier verhalten haben. Ein Eigentümerwechsel hat zwar zur Folge, dass der bisherige Eigentümer an der Eigentümerversammlung nicht teilnehmen darf, obwohl er gemäß § 265 Abs. 2 Satz 1 ZPO weiter Beklagter des Anfechtungsprozesses bleibt. Die Eigentümerversammlung setzt sich nämlich aus der Gesamtheit der anwesenden oder vertretenen Eigentümer zusammen (vgl. Staudinger/Häublein, BGB [2018], § 24 WEG Rn.9 f.); hierbei ist Eigentümer nur, wer zur Zeit der Einberufung im Grundbuch eingetragen ist (vgl. jurisPK-BGB/Reichel-Scherer, 8. Aufl., § 24 WEG Rn. 6; Staudinger/Häublein, BGB [2018], § 24 WEG Rn. 9 f.). Dies führt aber nicht zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Verfahrensrechte des früheren Eigentümers. Diese werden von dem neuen Eigentümer wahrgenommen, der sich insoweit mit seinem Vertragspartner abzustimmen hat. Darüber hinaus ist der frühere Eigentümer von dem Verwalter über den Verlauf des Anfechtungsverfahrens zu unterrichten, da er von ihm weiter vertreten wird. Die gesetzliche Vertretungsmacht des Verwalters gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG dauert für einen aus der Gemeinschaft ausgeschiedenen Wohnungseigentümer so lange fort, wie gemeinschaftliche Verpflichtungen der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten aus der Zeit seiner Zugehörigkeit zur Wohnungseigentümergeinschaft abzuwickeln sind (vgl. BGH, Urteil vom 25. September 1980 - VII ZR 276/79, BGHZ 78, 167, 175 f.; Heinemann in Jennißen, WEG, 6. Aufl., § 27 Rn. 65; MüKoBGB/Engelhardt, 8. Aufl., § 27 WEG Rn. 26). Schließlich hat der frühere Eigentümer ebenso wie die anderen beklagten Eigentümer die Möglichkeit, sich in dem Anfechtungsprozess selbst zu vertreten (vgl. dazu näher unten II.2.c) cc) (1)).

(6) Dass die Wohnungseigentümer die Kompetenz haben, dem Verwalter im Wege eines den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes entsprechenden Beschlusses Weisungen für die Führung des Anfechtungsprozesses zu erteilen, schließt nicht aus, dass sich die verklagten übrigen Wohnungseigentümer mit dem Verwalter und ggf. mit dem sie vertretenden Rechtsanwalt außerhalb einer Eigentümerversammlung und ohne die Anwesenheit des Anfechtungsklägers über das Vorgehen in dem Beschlussanfechtungsklageverfahren abstimmen (vgl. Senat, Urteil vom 8. Juli 2016 - V ZR 261/15, NJW 2017, 666 Rn. 12; siehe auch Zscheschack, ZWE 2018, 391, 393 f.; Schmidt-Räntsch, ZWE 2018, 2, 12). Dies kann insbesondere in Fällen zweckmäßig sein, in denen es um prozesstaktische Fragen geht, etwa im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Prozessvergleichs. Sind sich die Wohnungseigentümer über das Prozessverhalten einig, kann der Verwalter entsprechend angewiesen werden. Eine für den Verwalter verbindliche Mehrheitsentscheidung kann jedoch im Rahmen solch informeller Zusammenkünfte nicht getroffen werden. Dies ist nur aufgrund eines Mehrheitsbeschlusses im Rahmen einer Eigentümerversammlung und unter Beachtung der hierfür in §§ 23 bis 25 WEG vorgeschriebenen Förmlichkeiten möglich. Hierzu gehört auch das Teilnahmerecht des anfechtenden Wohnungseigentümers, der allerdings gemäß § 25 Abs. 5 Fall 2 WEG von der Stimmrechtsausübung ausgeschlossen ist, da die Vorschrift nicht nur die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits - so der Wortlaut - sondern auch die Zwischenschritte erfasst (vgl. BeckOGK/Greiner, WEG [1.8.2019], § 27 Rn. 67;

Zscheschack, ZWE 2018, 391, 392; Schmidt-Räntsch, ZWE 2018, 2, 12). An einen solchen Beschluss ist der Verwalter gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG gebunden.

cc) Das Bestehen einer Beschlusskompetenz für die Erteilung von Weisungen für die Prozessführung des Verwalters führt nicht dazu, dass die prozessualen Rechte der Wohnungseigentümer, die auf ihrer Stellung als Beklagte in dem Anfechtungsprozess beruhen, unangemessen eingeschränkt würden. Hat ein Beschluss der Wohnungseigentümer zum Inhalt, den einzelnen Wohnungseigentümern die Wahrnehmung ihrer prozessualen Rechte zu untersagen, ist er mangels Beschlusskompetenz nichtig.

(1) Die Beschlusskompetenz besteht nur in dem Umfang, in dem auch der Verwalter gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG zur Vertretung der Wohnungseigentümer befugt ist. Die Vertretungsmacht des Verwalters endet, wenn ein Wohnungseigentümer - wozu er berechtigt ist (vgl. Senat, Urteil vom 5. Juli 2013 - V ZR 241/12, ZfIR 2013, 730 Rn. 15; Urteil vom 23. Oktober 2015 - V ZR 76/14, NJW 2016, 716 Rn. 9) - sich in dem Prozess selbst vertritt oder durch einen eigenen Rechtsanwalt vertreten lässt (so auch Bonifacio, ZWE 2013, 368, 372). In diesem Fall besteht für eine Vertretung dieses Wohnungseigentümers durch den Verwalter kein Bedürfnis (mehr); die Entscheidung des Gesetzgebers, das Beschlussmängelverfahren nicht als Verbandsprozess ausgestaltet, es einem solchen vielmehr nur angenähert zu haben, muss beachtet werden. Die grundsätzliche Befugnis der Wohnungseigentümer zur privatautonomen Wahrnehmung ihrer verfahrensrechtlichen Belange (Art. 2 Abs. 1 GG) dürfen deshalb nicht weitergehend eingeschränkt werden, als dies durch die Zwecke des § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG zwingend geboten ist. Da diese nicht dahin gehen, Wohnungseigentümern die aktive privatautonome Beteiligung an sie betreffenden Verfahren unverhältnismäßig zu erschweren, verliert der Verwalter seine verfahrensrechtliche Stellung, wenn ein Wohnungseigentümer die Prozessführung selbst oder durch einen Anwalt übernimmt (so auch Bärman/Roth, 14. Aufl., WEG, § 45 Rn. 10).

(2) § 27 Abs. 4 WEG, wonach die dem Verwalter unter anderem nach Abs. 2 zustehenden Aufgabenbefugnisse durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer im Außenverhältnis nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden können, steht dem nicht entgegen. Bei einer Selbstvertretung der Wohnungseigentümer wird die Vertretungsmacht des Verwalters nicht eingeschränkt, vielmehr endet sie kraft Gesetzes (vgl. Bärman/Seuß/Bergerhoff, Praxis des Wohnungseigentums, 7. Aufl., § 79 Rn. 9). Demgegenüber haben die Wohnungseigentümer nicht die Rechtsmacht, ohne eine Selbstvertretung in dem Prozess die Vertretungsmacht des Verwalters zu beenden.

dd) Die hiernach gebotene Differenzierung danach, ob sich der Beschluss auf die Prozessvertretung durch den Verwalter oder auf die eigene Prozessvertretung der Wohnungseigentümer bezieht, ermöglicht auch eine praktikable Lösung der Frage, wie mit unterschiedlichen Weisungen der Wohnungseigentümer gegenüber dem

Verwalter bzw. gegenüber dem von diesem mandatierten Rechtsanwalt umzugehen ist (in dieser Hinsicht skeptisch Kappus, NJW-Spezial 2019, 130, 131).

(1) Vertritt der Verwalter die Wohnungseigentümer in einem Anfechtungsprozess, ohne dass er einen Rechtsanwalt mandatiert hat, ist er im Innenverhältnis zu den Wohnungseigentümern an die Weisungen gebunden, die ihm die Wohnungseigentümer in einem Mehrheitsbeschluss im Hinblick auf die Prozessführung erteilt haben. Erteilt ein Wohnungseigentümer dem Verwalter eine hiervon abweichende Weisung oder teilt er ihm mit, nicht mehr von ihm vertreten werden zu wollen, ist dies unbeachtlich. Erst mit der Anzeige der Selbstvertretung bei Gericht endet die Vertretungsmacht des Verwalters, so dass die von ihm ab diesem Zeitpunkt abgegebenen Prozessklärungen für den sich selbst vertretenden Wohnungseigentümer keine Rechtswirkungen mehr entfalten können. Hat ein Wohnungseigentümer bereits vor einer Beschlussfassung über das prozessuale Vorgehen des Verwalters als Vertreter der Wohnungseigentümer seine Selbstvertretung gegenüber dem Gericht angezeigt, kann der Verwalter diesen Wohnungseigentümer nicht wirksam gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG vertreten. Etwaige Mehrheitsbeschlüsse zur Prozessführung des Verwalters vermögen hieran nichts zu ändern. Umgekehrt kann ein solcher Wohnungseigentümer aber in einer Wohnungseigentümerversammlung über die Prozessführung des Verwalters kraft Natur der Sache auch nicht mehr mitstimmen.

(2) Hat der Verwalter einen Rechtsanwalt mit der Vertretung der in einem Beschlussmängelverfahren beklagten Wohnungseigentümer beauftragt, gilt im Grundsatz nichts anderes. Nur er kann dem Rechtsanwalt verbindliche Weisungen für die Prozessführung erteilen und das Mandatsverhältnis beenden, solange er zur Vertretung der Wohnungseigentümer befugt ist. Hieran ändert es nichts, dass nicht der Verwalter Vertragspartner des Rechtsanwalts ist, sondern die Wohnungseigentümer. Könnten sie dem Rechtsanwalt Weisungen erteilen, die im Widerspruch zu dem von dem Verwalter auf der Grundlage eines Mehrheitsbeschlusses erteilten Weisungen stehen, oder könnten sie das Mandatsverhältnis gegen den Willen des Verwalters kündigen, liefe die von dem Gesetzgeber in § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG vorgesehene Möglichkeit der Prozessführung durch den Verwalter weitgehend leer. Insoweit genießt die gesetzliche Vertretungsmacht des Verwalters den Vorrang. Aus demselben Grund verstößt der Rechtsanwalt durch die Nichtbeachtung der Weisung eines einzelnen Wohnungseigentümers, die der Weisung des Verwalters widerspricht, nicht gegen das berufsrechtliche Verbot, widerstreitende Interessen zu vertreten (§ 43 Abs. 4 BRAO). Der Rechtsanwalt ist wirksam beauftragt und nimmt das Mandanteninteresse wahr, dessen Inhalt aufgrund gesetzlicher Befugnis von dem Verwalter vorgegeben wird (so auch BeckOGK/Greiner, WEG [1.8.2019], § 27 Rn. 69; aA Kappus, NJW-Spezial 2019, 130, 131).

(3) Dies schließt allerdings nicht aus, dass die Wohnungseigentümer das Mandatsverhältnis kündigen können, und bedeutet nicht, dass den Erklärungen des von dem Verwalter beauftragten Rechtsanwalts stets der Vorrang gegenüber eigenen Prozessklärungen der Wohnungseigentümer bzw. der von ihnen

gesondert beauftragten Rechtsanwälten zukommt (so aber BeckOGK/Greiner, WEG [1.8.2019], § 27 Rn. 69 f.). Endet die Vertretungsmacht des Verwalters für die Wohnungseigentümer, weil diese sich selbst vertreten, gibt es für eine Einschränkung der Kündigungsmöglichkeit des Mandatsverhältnisses durch die einzelnen Wohnungseigentümer keinen Grund mehr. Insoweit müssen allerdings die Voraussetzungen beachtet werden, die das Verfahrensrecht für das Erlöschen einer Prozessvollmacht vorsieht. Die Vertretungsmacht des Verwalters und die Vollmacht des Rechtsanwalts für einen Wohnungseigentümer enden erst, wenn dieser dem Gericht die Selbstvertretung und die Kündigung des Mandatsverhältnisses in einer § 87 Abs. 1 ZPO genügenden Form mitgeteilt hat. Handelt es sich um einen Prozess, bei dem die Vertretung durch einen Rechtsanwalt nicht vorgeschrieben ist, wie dies bei einem Anfechtungsprozess vor dem Amtsgericht gemäß § 23 Nr. 2 c) GVG i.V.m. § 43 Nr. 4 WEG der Fall ist, bedarf es der Anzeige der Mandatskündigung gegenüber dem Gericht (§ 87 Abs. 1 Alt. 1 ZPO). Ab diesem Zeitpunkt vertritt der Wohnungseigentümer sich selbst. Entscheidet sich der Wohnungseigentümer zur Selbstvertretung erst in der Rechtsmittelinstanz, also vor dem Landgericht als Berufungsgericht oder dem Bundesgerichtshof als Revisionsinstanz, bei denen Anwaltszwang herrscht (§ 78 Abs. 1 Satz 1 und 3 ZPO), setzt die Beendigung der Vollmacht gemäß § 87 Abs. 1 Alt. 2 ZPO die Anzeige der Bestellung eines anderen (zugelassenen) Anwalts voraus (vgl. hierzu auch Senat, Urteil vom 23. Oktober 2015 - V ZR 76/14, NJW 2016, 716 Rn. 11).

(4) Auch wenn es - wie hier - um die Frage geht, ob ein Prozessvergleich geschlossen werden soll, hat der Verwalter für sein weiteres Prozessverhalten einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer zu beachten. Solange sich ein in der Abstimmung unterlegener Wohnungseigentümer vor dem Gericht nicht selbst (wirksam) vertritt, können der Verwalter und der von ihm mandatierte Rechtsanwalt die von der Mehrheit gewünschte Zustimmung zu dem Abschluss eines Prozessvergleichs im Namen aller beklagten Wohnungseigentümer einschließlich der überstimmten Wohnungseigentümer abgeben. Wenn jedoch ein Wohnungseigentümer seine eigene Vertretung gegenüber dem Gericht wirksam herbeigeführt hat, kann er von dem Verwalter bzw. dem von ihm beauftragten Rechtsanwalt nicht mehr vertreten werden. Da die Beklagten einer Beschlussmängelklage notwendige Streitgenossen sind (vgl. Senat, Urteil vom 23. Oktober 2015 - V ZR 76/14, NJW 2016, 716 Rn. 13) und einzelne Streitgenossen in der Regel nicht die materiell-rechtliche Verfügungsbefugnis über den Streitgegenstand im Ganzen haben, kommt es für die Wirksamkeit des Vergleichs auf die Zustimmung aller Streitgenossen und damit auch auf diejenige des sich selbst vertretenden Wohnungseigentümers an (vgl. allgemein Zöller/Althammer, ZPO, 32. Aufl., § 62 Rn. 27; MüKoZPO/Schultes, 5. Aufl., § 62 Rn. 49).

3. Wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, hält sich der Beschluss vom 3. März 2016 innerhalb des vorstehend ausgeführten Rahmens, da er die Individualrechte der einzelnen Eigentümer nicht unangemessen einschränkt. Die in vollem Umfang nachprüfbare Auslegung des Berufungsgerichts (vgl. Senat, Urteil vom 18. März 2016 - V ZR 75/15, NJW 2016, 2177, 2178 Rn. 20 mwN) ist zutreffend.

a) Dass ausweislich des Wortlauts des Beschlusses „der Vergleichsvorschlag angenommen wurde“, besagt zu den eigenen prozessualen Rechten der Wohnungseigentümer nichts. Auch das Verhandlungsprotokoll lässt keinen Aufschluss darüber zu, ob sich die Eigentümer lediglich über das prozessuale Vorgehen des Verwalters und des Rechtsanwalts abstimmen oder darüber hinaus den Miteigentümern ein bestimmtes Prozessverhalten vorschreiben wollten.

b) Wie die Beklagten zutreffend ausführen, ist indes bei Fehlen konkreter gegenteiliger Anhaltspunkte davon auszugehen, dass die zu einer gesetzmäßigen Verwaltung verpflichteten Wohnungseigentümer im Zweifel keinen rechtswidrigen Beschluss fassen wollen (vgl. Senat, Beschluss vom 23. September 1999 - V ZB 17/99, NJW 1999, 3713, 3715; Urteil vom 17. April 2015 - V ZR 12/14, ZWE 2015, 335, 337 Rn. 28; siehe speziell zu der Auslegung von Beschlüssen im Zusammenhang mit der Prozessvertretung der Wohnungseigentümer durch den Verwalter in einem Anfechtungsprozess auch Abramenko, ZMR 2014, 703, 705). Nach diesem Grundsatz ist der Beschluss so zu verstehen, dass sich die Eigentümer darauf beschränkt haben, dem Verwalter und dem von diesem beauftragten Rechtsanwalt im Rahmen der - bis zur Selbstvertretung der Kläger - bestehenden Vertretungsmacht eine Weisung zu dem weiteren Vorgehen in dem Prozess zu erteilen. Damit wird den Eigentümern nicht das Recht verwehrt, sich in dem Prozess selbst zu vertreten und aus eigenem Recht von der Mehrheitsmeinung abweichende Prozessklärungen abzugeben, insbesondere dem Vergleichsvorschlag nicht zuzustimmen.

c) In diesem Sinne haben auch die Kläger den Beschluss verstanden und nach ihrem eigenen Vorbringen in der Revisionsbegründung bereits vor Abschluss des Prozessvergleichs in dem Vorprozess angezeigt, sich nunmehr selbst zu vertreten und dem Amtsgericht mitgeteilt, dem Vergleichsvorschlag nicht zuzustimmen. Ob das Amtsgericht vor diesem Hintergrund in dem Vorprozess das Zustandekommen eines Prozessvergleichs durch den Beschluss vom 12. April 2016 feststellen durfte, ist zweifelhaft, bedarf hier aber keiner Entscheidung.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.