BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 132/05

vom

26. Januar 2006

in der Grundbuchsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WEG § 26 Abs. 1

Die Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Gesellschaft des bürgerlichen Rechts führt nicht dazu, dass diese Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz sein kann (Fortführung von BGHZ 107, 268, 272).

BGH, Beschl. v. 26. Januar 2006 - V ZB 132/05 - OLG Frankfurt
LG Darmstadt
AG Michelstadt

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 26. Januar 2006 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger und die Richter Dr. Klein, Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth

beschlossen:

Die weitere Beschwerde gegen den Beschluss der 26. Zivilkammer des Landgerichts Darmstadt vom 9. März 2005 wird zurückgewiesen.

Der Geschäftswert des Beschwerdeverfahrens und des Verfahrens der weiteren Beschwerde wird auf 40.000 € festgesetzt.

Gründe:

I.

1 Mit Notarvertrag vom 12. Mai 2004 kauften die Antragsteller zu 1 und 2 von dem Beteiligen zu 3 eine Eigentumswohnung. Als Inhalt des verkauften Sondereigentums ist im Grundbuch unter anderem eingetragen: "Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter."

2 Das Wohnungseigentum wurde den Antragstellern zu 1 und 2 aufgelassen. Die Antragsteller haben die Eintragung der Antragsteller zu 1 und 2 als Eigentümer in das Grundbuch beantragt. Als Zustimmung des Verwalters haben sie eine notariell beglaubigte Erklärung der "W. -Vermietungen-GbR", der Beteiligten zu 4, vorgelegt, die nach dem Protokoll der Wohnungseigentümer-

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

versammlung vom 8. Juli 2002 zur Verwalterin der Gemeinschaft bestellt worden ist. Die Zustimmung ist von H. A. zugleich in Vollmacht für R. H. und L. B. erklärt.

3 Das Grundbuchamt hat den Antrag mit Zwischenverfügungen vom 11. August, 22. September und 12. Oktober 2004 beanstandet, weil die Beteiligte zu 4 als Gesellschaft des bürgerlichen Rechts nicht Verwalterin einer Eigentümergemeinschaft sein könne. Der beurkundende Notar hat daraufhin eine beglaubigte Abschrift des Gesellschaftsvertrags vorgelegt, aus der sich die Vertretungsberechtigung der Genannten ergibt, und eine eidesstattliche Versicherung der Gesellschafter, nach der diese seit dem 10. Juni 1999 die alleinigen Mitglieder der Beteiligen zu 4 sind und der Gesellschafterbestand seither unverändert ist. Das Grundbuchamt ist mit Verfügung vom 11. November 2004 bei seiner Beanstandung geblieben. Der Notar hat gegen "die Zwischenverfügungen" Erinnerung eingelegt. Das Grundbuchamt hat die Erinnerung dem Landgericht als Beschwerde vorgelegt.

4 Das Landgericht hat die Beschwerde zurückgewiesen. In der Folge hat das Grundbuchamt den Eintragungsantrag zurückgewiesen. Mit der weiteren Beschwerde wenden sich die Antragsteller zu 1 und 2 gegen die Entscheidung des Landgerichts. Das Oberlandesgericht Frankfurt hält die Beschwerde für begründet. Es sieht sich durch die Entscheidungen des Senats vom 18. Mai 1989 (BGHZ 107, 268 ff.) und des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 12. Januar 1989 (BayObLGZ 1989, 4 ff.) an einer entsprechenden Entscheidung gehindert und hat die Sache daher dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

II.

5 Die Vorlage ist nach § 79 Abs. 2 GBO statthaft. Das vorlegende Gericht ist der Auffassung, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts sei mit der Zuerkennung der (beschränkten) Rechtsfähigkeit durch die neue Rechtsprechung des Bundesgerichthofes taugliche Verwalterin nach §§ 26, 27 WEG. Die fehlende Publizität ihrer Vertretungsverhältnisse und ihres Gesellschafterbestands stehe dem nicht entgegen. Die Wohnungseigentümer könnten sich hierüber durch Einsicht in den Gesellschaftsvertrag informieren. Damit weicht das vorlegende Gericht in der entscheidungserheblichen Frage, ob eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts Verwalter nach §§ 26, 27 WEG sein kann, von dem Beschluss des Senats vom 18. Mai 1989 (BGHZ 107, 268 ff.) ab. Die Divergenz rechtfertigt die Vorlage.

III.

6 1. Die weitere Beschwerde ist nach § 78 GBO zulässig. Die Zurückweisung des Eintragungsantrags steht dem nicht entgegen. Das Grundbuchamt war an die Entscheidung des Beschwerdegerichts gebunden. Die Bindungswirkung würde erst durch eine abändernde Entscheidung des Gerichts der weiteren Beschwerde beseitigt. Aufgrund dieser hätte das Grundbuchamt seine zurückweisende Entscheidung von Amts wegen zu ändern (Senat, BGHZ 88, 62, 64; BayObLGZ 1986, 54, 55; Demharter, GBO, 25. Aufl. § 78 Rdn. 6).

7 2. Die weitere Beschwerde hat keinen Erfolg. Eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts kann nicht wirksam zur Verwalterin einer Wohnungseigentümergemeinschaft bestellt werden.

8 a) Rechtsprechung und Schrifttum haben dies in der Vergangenheit nahezu einhellig so gesehen (Senat, BGHZ 107, 268 ff.; BayObLGZ 1989, 4, 5; KG NJW 1995, 62 ff.; Staudinger/Bub, BGB, 12. Aufl., § 26 WEG Rdn. 95 m.w.Nachw. zur älteren Rspr.). Seit die Rechtsfähigkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts von der Rechtsprechung anerkannt worden ist (vgl. statt aller BGHZ 146, 341 ff.), haben sich indessen die Stimmen gemehrt, die die Bestellung einer solchen Gesellschaft zum Verwalter nach §§ 26, 27 WEG für möglich halten (LG Frankfurt NZM 2001, 1152; LG Hamburg Rpfleger 2004, 693 f.; AnwK-BGB/Schultzky, § 26 WEG Rdn. 2; Erman/Grziwotz, BGB, 11. Aufl., § 26 WEG Rdn. 1; MünchKomm-BGB/Engelhardt, 4. Aufl., § 26 WEG Rdn. 3; Merle in Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl., § 26 Rdn. 13; Niedenführ/Schulze, WEG, 7. Aufl., § 26 Rdn. 9; Staudinger/Bub, BGB [2005], § 26 WEG Rdn. 91; Weitnauer/Lüke, WEG, 9. Aufl., § 26 Rdn. 6; Deckert/Gottschalg, Die Eigentumswohnung, Gr. 4 Rdn. 1079; Drasdo, Die Eigentümerversammlung nach WEG, 3. Aufl., Rdn. 26 ff.; Köhler/Bassenge/Greiner, Anwalts-Handbuch Wohnungseigentumsrecht, Teil 14 Rdn. 5; Armbrüster, GE 2001, 821, 828; Daute, ZWE 2001, 475, 476; Drasdo, NZM 2001, 258 ff.; Lautner, MittBayNot 2001, 425, 436; Steinmann, GE 2001, 1663 ff.)

9 Die Gegenposition hält unter Hinweis auf die fehlende Publizität der Vertretungsregelungen und des Gesellschafterbestandes der Gesellschaft des bürgerlichen Rechts an der überkommenen Auffassung fest (LG Darmstadt Rpfleger 2003, 178; Sauren, WEG, 4. Aufl., § 26 Rdn. 3; KK-WEG/Abramenko, § 26 Rdn. 2; Köhler/Bassenge, aaO, Teil 3 Rdn. 6; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 13. Aufl. Rdn. 2930; krit. auch Hügel, ZWE 2003, 323, 324 ff.; offen gelassen OLG Bremen ZWE 2002, 416, 417; Bamberger/Roth/Hügel, BGB, § 26 Rdn. 2 mit Fn. 2). Auch der Senat hält hieran fest.

10 b) Soweit die Gesellschaft des bürgerlichen Rechts als tauglicher Wohnungseigentumsverwalter angesehen wird, ist zwar ohne weiteres zuzugeben, dass die gegenteilige Auffassung nicht mehr auf deren fehlende Rechts- und Handlungsfähigkeit gestützt werden kann (Hügel, ZWE 2003, 323 f.). Die Möglichkeit, Träger von Rechten und Pflichten zu sein, ist indessen nur notwendige, nicht aber auch hinreichende Bedingung für die Bestellung zum Wohnungseigentumsverwalter. Der Verwalter der Wohnungseigentümergemeinschaft muss nicht nur rechtsfähig sein, sondern darüber hinaus den weiteren Voraussetzungen genügen, deren Erfüllung das Wohnungseigentumsgesetz von dem Verwalter verlangt (zu derartigen spezialgesetzlichen Gesichtspunkten, die der Einnahme einer Rechtsposition durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts entgegenstehen können, s. schon BGH, Urt. v. 16. Juli 2001, II ZB 23/00, NJW 2001, 3221, 3122; zur Grundbuchfähigkeit BayObLG, ZMR 2003, 218 f.; Armbrüster, GE 2001, 821, 826 f.; Demharter, NJW-Sonderheft, Abschied zum Ende eines Gerichts, 18, 19 f; ders., Rpfleger 2001, 329, 330 f.). Daran fehlt es.

11 Welche Eigenschaften der Verwalter erfüllen muss, ist im Wohnungseigentumsgesetz nicht ausdrücklich bestimmt. Die notwendigen Eigenschaften ergeben sich jedoch aus dem Sinn und dem Zweck der Aufgaben des Verwalters. Dieser hat die Handlungsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft im Rechtsverkehr sicher zu stellen (Merle in Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 27 Rdn. 2; Staudinger/Bub, BGB [2005], § 27 WEG Rdn. 5; Weitnauer/Lüke, aaO, § 27 Rdn. 1; ähnlich Köhler/Bassenge/Greiner, aaO, Teil 14 Rdn. 1). Hierzu muss er die in § 27 Abs. 2 WEG genannten Aufgaben erfüllen. Dazu gehört es insbesondere, Zahlungen von Wohnungseigentümern und Dritten an die Gemeinschaft entgegen zu nehmen, Willenserklärungen, die für oder gegen die Gemeinschaft wirken, abzugeben bzw. zu empfangen und Leistungen der Gemeinschaft zu bewirken. Wohnungseigentümer und Dritte müssen hierbei dar-

auf vertrauen können, dass an den Verwalter erbrachte Leistungen oder diesem gegenüber abgegebene Erklärungen gegen die Eigentümergemeinschaft wirken, und dass umgekehrt die von dem Verwalter für die Gemeinschaft abgegebenen Erklärungen gegenüber der Eigentümergemeinschaft wirksam sind.

12 aa) Diese Voraussetzungen sind bei Bestellung einer natürlichen Person zum Verwalter ohne weiteres gegeben. Auch bei Bestellung einer in ein Register eingetragenen juristischen Person, einer offenen Handelsgesellschaft oder Kommanditgesellschaft als Verwalter kann insoweit keine Unklarheit aufkommen. Wer für diese handeln kann, ist dem Handelsregister zu entnehmen. Die Eintragungen in das Handelsregister wirken im Rahmen von § 15 HGB gegen die jeweilige Gesellschaft. Eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, eine offene Handelsgesellschaft oder eine Kommanditgesellschaft kann daher zum Verwalter einer Eigentümergemeinschaft bestellt werden (Senat, BGHZ 107, 268, 272; BayObLGZ 1989, 4, 6; OLG Düsseldorf NJW-RR 1990, 1299, 1300; BayObLG WuM 1993, 488, 489 f.).

13 bb) Anders verhält es sich bei einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Für diese wird kein Register geführt. Das Vertrauen in die Gesellschaftereigenschaft und die im Gesellschaftsvertrag vereinbarten Vertretungsregelungen wird von der Rechtsordnung nicht geschützt (s. schon Senat, BGHZ 107, 268, 272; ähnlich auch nach der Änderung der Rechtsprechung zur Rechtsfähigkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts BayObLG ZMR 2003, 218, 220; Hügel, ZWE 2003, 323, 324 f.; Lautner, MittBayNot 2001, 425, 429; Müther, MDR 2002, 987, 988; Steinmann, GE 2001, 1663, 1664).

14 cc) Dies lässt sich entgegen der Auffassung des vorlegenden Gerichts nicht durch die Einsichtnahme in den Gesellschaftsvertrag ausgleichen. So ge-

wonnene Erkenntnisse genießen nicht den öffentlichen Glauben eines Registers (vgl. BayObLG ZMR 2003, 218, 219; Armbrüster, GE 2001, 821, 826). Vor allem aber gibt der Gesellschaftsvertrag nur Auskunft über Gesellschafterbestand und Vertretungsbefugnisse zu einem bestimmten Zeitpunkt (BayObLG ZMR 2003, 218, 219; LG Darmstadt Rpfleger 2003, 178; Hügel, ZWE 2003, 323, 324; Lautner, MittBayNot 2001, 425, 429). Änderungen im Bestand der Gesellschafter werden in der Regel im Gesellschaftsvertrag nicht verlautbart. Kenntnis hiervon erlangen die Wohnungseigentümer üblicherweise nur durch Mitteilung seitens der Gesellschaft oder ihrer Gesellschafter. Sicherheit dahin, ob eine Zahlung an die Gesellschaft befreiend wirkt, und ob eine namens der Gesellschaft abgegebene Erklärung oder eine gegenüber der Gesellschaft abgegebene Erklärung gegen die Gesellschaft wirkt, besteht auf dieser Grundlage nicht.

15 dd) Die Einsicht der Wohnungseigentümer in den Gesellschaftsvertrag kann allenfalls diesen Aufschluss über Gesellschafterbestand und Vertretungsverhältnisse einer zum Verwalter bestellten Gesellschaft bürgerlichen Rechts bieten, nicht aber deren Vertragspartnern und dem allgemeinen Rechtsverkehr. Auch zu dessen Schutz dienen die in § 27 WEG geregelten Verwalterbefugnisse. Sie sind im Hinblick hierauf unentziehbar (Merle in Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 27 Rdn. 190; Staudinger/Bub, aaO, § 27 WEG Rdn. 6; Becker/Kümmel/Ott, Wohnungseigentum, Rdn. 338; ähnlich wohl MünchKomm-BGB/Engelhardt, aaO, § 27 WEG Rdn. 1).

16 ee) Entsprechendes gilt für Zustellungen. Die in § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG bestimmte Berechtigung des Verwalters zur Entgegennahme von Zustellungen dient dem Schutz des Rechtsverkehrs. Die aufwändige und bei großen Wohnungseigentümergemeinschaften häufig auf kaum überwindbare Schwierigkei-

ten stoßende Zustellung an alle Wohnungseigentümer soll durch die Empfangszuständigkeit des Verwalters nach § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG vermieden werden. Dies setzt voraus, dass über die Identität und die Befugnis des Verwalters zur Vertretung der Eigentümergemeinschaft kein Zweifel besteht. So verhält es sich bei den Mitgliedern einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts, an die nach § 170 Abs. 1 ZPO zuzustellen ist (Stein/Jonas/Roth, ZPO, 22. Aufl. § 170 Rdn. 6; Zöller/Stöber, ZPO, 25. Aufl. § 170 Rdn. 3; Müther, MDR 2002, 987, 988 f.), nicht, weil der Wechsel der Gesellschaftereigenschaft und eine Änderung der Vertretungsbefugnisse ein Internum der Gesellschaft sind und Außenstehende hiervon nicht durch ein öffentliches Register sichere Kenntnis erlangen können.

17 c) Das gilt erst recht im Hinblick auf die Rechtsprechung des Senats zur Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft (Senat, BGHZ 163, 154 ff). Der Verband kann selbst Beteiligter bzw. Partei eines gerichtlichen Verfahrens sein. Das erübrigt die Zustellung an alle Wohnungseigentümer und vereinfacht das Gerichtsverfahren (Abramenko, ZMR 2005, 749, 750). Anders als nach früherer Rechtspraxis, die alleine die Wohnungseigentümer als Beteiligte bzw. Partei ansah, kann diesen aber nicht mehr ohne weiteres zugestellt werden, wenn der Verband Beteiligter oder Partei ist. Der Verband wird durch den Verwalter vertreten und kann nur durch diesen am Rechtsverkehr und an einem gerichtlichen Verfahren teilnehmen. Soweit eine juristische Person oder eine Handelsgesellschaft zum Verwalter bestellt ist, erfolgt die Vertretung der Wohnungseigentümergemeinschaft zwar durch die juristische Person bzw. durch die Handelsgesellschaft. Diese werden jedoch ihrerseits zumindest letztlich durch eine natürliche Person vertreten, die in ein mit öffentlichem Glauben versehenen Register eingetragen werden muss. Zustellungen müssen an diese erfolgen, § 170 Abs. 1 ZPO. Ihre Wirksamkeit hängt grundsätzlich davon ab, dass

der Zustellungsadressat tatsächlich zur Vertretung befähigt ist, und sei es auch nur aufgrund der Wirkung einer Eintragung in ein Register.

18 3. Das kann durch die Bestellung einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts zum Verwalter einer Eigentümergemeinschaft nicht erreicht werden. Eine dennoch erfolgte Bestellung einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts zum Verwalter ist nichtig (Senat, BGHZ 107, 268, 270 f.). Die Zustimmung der Beteiligten zu 4 zur Auflassung des Wohnungseigentums ist ohne rechtliche Wirkung.

IV.

19 Eines Kostenausspruchs bedarf es nicht (zu den Gerichtskosten vgl. § 131 Abs. 1, § 2 KostO). Der Geschäftswert für die Beschwerde und die Rechtsbeschwerde beträgt nach dem für die Eigentumswohnung vereinbarten

Kaufpreis (Hartmann, Kostengesetze, 35. Aufl., § 60 KostO Rdn. 11; Korintenberg/Lappe, KostO, 16. Aufl., § 60 Rdn. 19) 40.000 €.

Krüger Klein Lemke

Schmidt-Räntsch Roth

Vorinstanzen:
LG Darmstadt, Entscheidung vom 09.03.2005 - 26 T 53/05 -
OLG Frankfurt/Main, Entscheidung vom 18.08.2005 - 20 W 182/05 -