

21

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

WohnungseigentumsG §§ 23 Abs. 1 u. 4, 26 Abs. 1, 43 Abs. 1
Nr. 4

- a) Ein Eigentümerbeschluß, der zwingende Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes verletzt, ist nichtig.
- b) Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts kann nicht Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz sein.
- c) Die Nichtigkeit eines Eigentümerbeschlusses ist in einem gerichtlichen Verfahren von Amts wegen zu berücksichtigen, auch wenn sie von dem Wohnungseigentumsgericht nicht festgestellt worden ist.

BGH, Beschl. v. 18. Mai 1989 - V ZB 4/89 - BayObLG

LG Nürnberg-Fürth

AG Nürnberg

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 4/89

in der Grundbuchsache

betreffend das Wohnungsgrundbuch des Amtsgerichts F [REDACTED]
für S [REDACTED], Band [REDACTED], Blatt [REDACTED]

Beteiligte:

1. Hildegard L [REDACTED], L [REDACTED]straße [REDACTED], S [REDACTED],
2. Helmut L [REDACTED], S [REDACTED]berg Nr. [REDACTED], H [REDACTED],

Antragsteller und Führer der
weiteren Beschwerde,

- Verfahrensbevollmächtigter: Notar [REDACTED]
[REDACTED]

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
am 18. Mai 1989 durch den Vorsitzenden Richter
Prof. Dr. Hagen und die Richter Linden, Dr. Vogt, Dr. Räfle
und Dr. Wenzel

beschlossen:

Die weitere Beschwerde gegen den Beschluß
der 13. Zivilkammer des Landgerichts Nürn-
berg-Fürth vom 13. Oktober 1988 wird auf
Kosten der Beteiligten zurückgewiesen.

Der Geschäftswert für das Verfahren der wei-
teren Beschwerde wird auf 5.000 DM festge-
setzt.

G r ü n d e

I.

Die Beteiligte zu 1 ist Wohnungseigentümerin. Als
Inhalt des Sondereigentums ist im Grundbuch eingetragen,
daß zur Übertragung des Wohnungseigentums die schriftliche
Zustimmung des Verwalters erforderlich ist. Die Beteiligte
zu 1 ließ das Wohnungseigentum an den Beteiligten zu 2 auf.
Die von den Wohnungseigentümern zu Verwaltern in der Rechts-
form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts bestellten Ehe-
leute stimmten der Auflassung zu.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



Das Grundbuchamt hat den Antrag der Beteiligten auf Eintragung der Auflassung in das Grundbuch mit der Begründung beanstandet, die Zustimmung der Verwalter sei unwirksam, weil eine BGB-Gesellschaft nicht zum Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft bestellt werden könne. Die als Beschwerde geltende Erinnerung des Beteiligten zu 2 hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der weiteren Beschwerde verfolgen die Beteiligten ihren Eintragungsantrag weiter.

Das Bayerische Oberste Landesgericht hält die Bestellung der Eheleute L. zu Verwaltern für nichtig und möchte die weitere Beschwerde zurückweisen. Es sieht sich hieran durch den Beschluß des Oberlandesgerichts Frankfurt vom 20. Juli 1987, 20 W 218/87 (NJW-RR 1988, 139 = Rpfleger 1988, 184 = DNotZ 1988, 707) gehindert und hat deshalb die Sache dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

II.

Die Vorlage ist gemäß § 79 Abs. 2 GBO statthaft.

Das vorlegende Gericht ist - mit dem Beschwerdegericht - der Ansicht, daß die Nichtigkeit eines Eigentümerbeschlusses über die Bestellung von Eheleuten zu Verwaltern in der Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts auch von dem Grundbuchamt zu beachten sei. Es will damit in der Auslegung einer das Grundbuchrecht betreffenden Vorschrift von der auf weitere Beschwerde ergangenen Entscheidung des Oberlandesgerichts Frankfurt abweichen, nach der das Grundbuchamt so lange an einen Eigentümerbeschluß gebun-

den sei, als dessen Nichtigkeit nicht in einem Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit nach § 43 WEG festgestellt worden ist.

III.

Die weitere Beschwerde ist statthaft (§ 78 GBO) und zulässig eingelegt worden (§ 80 Abs. 1 GBO).

Da der für den Vollzug der Auflassung bevollmächtigte Urkundsnotar die weitere Beschwerde eingelegt hat, ohne ausdrücklich anzugeben, in wessen Namen er handelt, ist das Rechtsmittel im Namen aller Antragsberechtigten im Sinne des § 15 GBO, also hier der beiden Beteiligten, eingelegt (Senatsbeschl. v. 24. Januar 1985, V ZB 5/84, NJW 1985, 3070, 3071).

Die weitere Beschwerde ist in der Sache nicht begründet. Der Senat teilt die Auffassung des vorlegenden Gerichts. Die Nichtigkeit eines Eigentümerbeschlusses ist in einem gerichtlichen Verfahren auch dann zu berücksichtigen, wenn sie nicht vorher ausdrücklich auf einen Antrag nach § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG hin festgestellt worden ist.

Ein nichtiges Rechtsgeschäft läßt die gewollten Rechtswirkungen von Anfang an nicht eintreten. Die Nichtigkeit wirkt grundsätzlich für und gegen alle, bedarf keiner Geltendmachung und ist im gerichtlichen Verfahren von Amts wegen zu berücksichtigen (Enneccerus/Nipperdey, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, 15. Aufl. § 202, I 5 S. 1211;

Flume, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, 2. Bd. 3. Aufl. § 30 Abschn. 3; Larenz, Allgemeiner Teil des Deutschen Bürgerlichen Rechts, 6. Aufl. § 23 Abschn. I; MünchKomm/Mayer-Maly 2. Aufl. § 134 Rdn. 93; Soergel/Hefermehl, BGB 12. Aufl. § 134 Rdn. 30; Palandt/Heinrichs, BGB 48. Aufl. Überblick vor § 104 Anm. 4 a). Sie kann zwar in einem gerichtlichen Verfahren nach Maßgabe der bestehenden Vorschriften (z.B. § 256 ZPO) ausdrücklich festgestellt werden; eine solche Entscheidung hat aber nur deklaratorische Bedeutung.

Hiervon macht § 23 Abs. 4 WEG keine Ausnahme. Vom Wortlaut her könnte allerdings angenommen werden, auch ein nichtiger Eigentümerbeschuß sei nur ungültig, wenn er im Verfahren gemäß § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG für ungültig erklärt wird. Eine solche Auslegung wäre jedoch mit Sinn und Zweck der genannten Vorschrift nicht zu vereinbaren. Sie würde dazu führen, daß die Beteiligten - auch mit Außenwirkung gegenüber Dritten - durch Unterlassen eines Feststellungsantrages mit rechtlicher Wirkung auf die Einhaltung unverzichtbarer Rechtsvorschriften verzichten könnten. Genau dies wird aber in § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG als nicht zulässig vorausgesetzt (Bassenge, DNotZ 1988, 708, 710). § 23 Abs. 4 WEG regelt daher nur die Anfechtbarkeit von Beschlüssen; er soll die Anfechtungsklage ersetzen (Begründung zu § 23 des Regierungsentwurfs, abgedruckt bei Weitnauer, WEG 6. Aufl. Anh. IV). Die Vorschrift befaßt sich dagegen nicht mit der Nichtigkeit von Beschlüssen und regelt auch nicht deren Wirkungen. Die Nichtigkeit kann zwar in einem Verfahren nach § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG festgestellt werden. Allein aus der

Tatsache, daß eine solche Feststellung möglich ist, folgt aber noch nicht, daß die Nichtigkeit erst mit einer solchen Entscheidung eintritt oder geltend gemacht werden darf. Dementsprechend hat der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes in BGHZ 54, 65, 69 entschieden, daß die Nichtigkeit eines Eigentümerbeschlusses, der seinem Inhalt nach gegen die guten Sitten oder gegen ein zwingendes gesetzliches Verbot verstößt, von jedermann jederzeit und in jedem Verfahren, in dem es auf die Wirksamkeit des Beschlusses als Vorfrage ankommt, geltend gemacht werden kann, auch wenn ein Feststellungsantrag nach §§ 23 Abs. 4, 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG nicht gestellt worden ist. Dies entspricht der allgemeinen Auffassung (OLG Stuttgart OLGZ 1980, 70; MünchKomm/Röll 2. Aufl. WEG § 23 Rdn. 18; BGB-RGRK/Augustin 12. Aufl. § 23 Rdn. 12 WEG; Erman/Ganten, BGB 7. Aufl. § 23 WEG Rdn. 4; Weitnauer, WEG 7. Aufl. § 23 Rdn. 5; Bärman/Pick/Merle, WEG 6. Aufl. § 23 Rdn. 32; Bärman/Pick, WEG 11. Aufl. § 23 Anm. III 2; AK-WEG-Finger, §§ 20-29 Rdn. 12; Demharter, Rpfleger 1988, 184; Bassenge, DNotZ 1988, 708; Klumpp, DWE 1988, 118; a. A. Derleder, Festschrift für Seuss, 1987, S. 115, 129, 130).

Etwas anderes ergibt sich wohl auch nicht aus BGHZ 81, 35/39. Dort hat der VII. Zivilsenat lediglich ausgeführt, daß die Nichtigkeit eines Wohnungseigentümerbeschlusses nicht vom Prozeßgericht, sondern im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit vom Wohnungseigentumsgericht festgestellt werden kann. Die zur Begründung in Bezug genommene Kommentierung von Bärman/Pick/Merle (WEG 4. Aufl. § 23 Rdn. 32) verdeutlicht, daß damit lediglich die Frage der Zuständigkeit für eine Feststellung der Nichtigkeit ange-

sprochen wurde. Soweit die Entscheidung BGHZ 81, 35/39 anders zu verstehen sein sollte, würde der - nunmehr zuständige - beschließende Senat an ihr nicht mehr festhalten.

Die zur Auflassung des Wohnungseigentums erforderliche Zustimmung des Verwalters ist unwirksam, weil die Bestellung der Eheleute L. zu Verwaltern in der Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts nichtig war. Ein Eigentümerbeschluß als Rechtsgeschäft ist insbesondere dann nichtig, wenn er gegen ein zwingendes gesetzliches Verbot oder gegen die guten Sitten verstößt oder zwingende Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes verletzt (BayObLGZ 1984, 198/203; MünchKomm/Röll aaO Rdn. 18; BGB-RGRK/Augustin aaO Rdn. 12; Weitnauer aaO Rdn. 5; Bärman/Pick/Merle, WEG 6. Aufl. § 23 Rdn. 25, 26; Bärman/Pick aaO § 23 Anm. III 2; Palandt/Bassenge, BGB 48. Aufl. WEG § 23 Anm. 4 b ee).

Die Bestellung eines Verwalters ist unverzichtbar (§ 20 Abs. 2 WEG). Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters kann nur übernehmen, wer im Rechtsverkehr als natürliche oder juristische Person handlungsfähig ist (Merle, Bestellung und Abberufung des Verwalters nach § 26 des Wohnungseigentumsgesetzes, 1977, S. 72; Bader, Festschrift für Seuss, 1987, S. 1/2; MünchKomm/Röll aaO § 26 Rdn. 2; Weitnauer aaO § 26 Rdn. 5). Dabei geht das Gesetz davon aus, daß die Verwaltung aus Gründen der erforderlichen Klarheit der Verantwortlichkeit nur einer einzelnen Person übertragen werden kann (MünchKomm/Röll aaO § 26 Rdn. 2; Weitnauer aaO § 26 Rdn. 1 a). Eine Mehrheit von Personen darf daher nur dann zum Verwalter bestellt werden, wenn sie als rechtlich selbst-

ständige Einheit handlungsfähig ist. Das ist bei der Gesellschaft bürgerlichen Rechts nicht der Fall. Sie ist im Unterschied zu den juristischen Personen und den Personengesellschaften des Handelsrechts (OHG, KG) ein Personenverband (MünchKomm/Ulmer 2. Aufl. § 705 Rdn. 130), der rechtlich nicht als Gesellschaft, sondern nur durch die Gesamtheit der Mitglieder handlungsfähig ist. Hieran ändert auch die Tatsache nichts, daß die Gesellschafter die Geschäftsführungsbefugnis und Vertretungsmacht in dem Gesellschaftsvertrag abweichend von dem Gesetz regeln und einer Person übertragen können. Abgesehen davon, daß einer solchen Bestimmung mangels Eintragungsfähigkeit keine Publizitätswirkung zukommt, wird auch in diesem Fall die Verantwortlichkeit nicht - wie das Wohnungseigentumsgesetz es vorsieht - auf eine Person konzentriert, sondern es bleiben sämtliche Gesellschafter in ihrer gesamthänderischen Verbundenheit berechtigt und verpflichtet. Aus diesem Grund kann eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts nicht Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz sein. Dies entspricht einhelliger Meinung (OLG Köln, Beschl. v. 12. Juli 1988 - 16 Wx 58/88; LG Freiburg DNotZ 1985, 452; MünchKomm/Röll aaO § 26 Rdn. 2; BGB-RGRK/Augustin aaO § 26 Rdn. 4; Soergel/Baur, BGB 11. Aufl. § 26 WEG Rdn. 3; Erman/Ganten aaO § 26 Rdn. 1; Soergel/Stürner, BGB 11. Aufl. Nachträge, WEG § 26 Rdn. 3; Weitnauer aaO § 26 Rdn. 5; Bärmann/ Pick/Merle, WEG 6. Aufl. § 26 Rdn. 9; Palandt/Bassenge aaO § 26 Anm. 1; Bader, Festschrift für Seuss, 1987, S. 1/2; Klumpp, DWE 1988, 118; Deckert, ETW Gr. 4 Abschnitt 5.2; a.A.: OLG Frankfurt, Beschl. v. 3. Februar 1989 - 20 W 259/88 - für die Anwaltssozietät; Merle, Bestellung und Abberufung des Verwalters nach § 26 WEG, 1977, S. 73, 74).

Die Bestellung der Eheleute L. zu Verwaltern in der Rechtsform der Gesellschaft bürgerlichen Rechts verstößt daher gegen zwingendes Recht und ist nichtig. Die daraus herrührende Unwirksamkeit der von ihnen erteilten Zustimmung zur Auflassung mußte das Grundbuchamt von Amts wegen berücksichtigen. Die weitere Beschwerde ist deshalb mit der Kostenfolge aus § 13 a Abs. 1 Satz 2 FGG zurückzuweisen.

Hagen

Linden

Vogt

Räfle

Wenzel