

Oberlandesgericht Düsseldorf

BESCHLUSS

§§ 168, 673 BGB; 26, 27 WEG

- 1. Wird eine Personengesellschaft zum WEG-Verwalter bestellt, so beruht dies im Zweifel auf dem besonderen Vertrauen, welches die Wohnungseigentümer dem oder den persönlich haftenden Gesellschaftern entgegenbringen. Daß dieses Vertrauen gleichermaßen einer juristischen Person (z. B. einer GmbH) geschenkt wird, die im Wege der Gesamtrechtsnachfolge an die Stelle der Personengesellschaft tritt, kann nicht ohne weiteres angenommen werden.**
- 2. Das Amt des WEG-Verwalters geht bei der Beendigung der zum Verwalter bestellten KG jedenfalls dann nicht auf die GmbH über, wenn eine natürliche Person Komplementär der Verwalter-KG war.**

OLG Düsseldorf, Beschluß vom 28.05.1990; Az.: 3 Wx 159/90

Tatbestand:

Die Bet. zu 1 sind eingetragene Eigentümer des oben näher bezeichneten Teileigentums (Garage), das sie durch notariellen Vertrag vom 11.04.1989 - UR.-Nr. 382/1989 - des Notars K an die Beteiligte zu 2 veräußert haben.

In § 6 I 1 der Teilungserklärung vom 18.02.1970 ist bestimmt, daß ein Wohnungseigentümer (Teileigentümer) zur Veräußerung seines Eigentums der Zustimmung des Verwalters bedarf. Durch Beschluß vom 16.05.1988 hat die Eigentümerversammlung der Eigentumsanlage die Firma G-KG zum Verwalter für die Zeit vom 01.01.1989 bis 31.12.1991 bestellt.

Durch notariellen Vertrag vom 09.12.1988 des Notars Dr. S ist die Firma G-KG durch Übertragung sämtlicher Gesellschaftsanteile im Wege der Anwachsung ohne Liquidation auf die Immobilien GmbH E übergegangen. In notarieller Erklärung vom 19.04.1989 hat die Immobilien-GmbH "in ihrer Eigenschaft als Verwalter" der Veräußerung des vorbezeichneten Teileigentums aufgrund des notariellen Kaufvertrages vom 11.04.1989 zugestimmt.

Unter dem 16.11.1989 hat der Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten unter Bezugnahme auf den notariellen Kaufvertrag vom 11.04.1989 und unter Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts, der notariell beglaubigten Abschrift des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 16.05.1988 und der notariellen Zustimmungserklärung vom 19.04.1989 nebst notarieller Bestätigung des Übergangs der Firma G-KG durch Übertragung sämtlicher Gesellschafteranteile im Wege der Anwachsung ohne Liquidation auf die G-GmbH die Eigentumsumschreibung beantragt.

Durch Zwischenverfügung vom 21.11.1989 hat der Rechtspfleger des Grundbuchamts den Antrag unter Hinweis auf die fehlende Zustimmung des Verwalters beanstandet, weil ein Übergang des Verwalteramtes auf den Gesamtrechtsnachfolger nicht möglich sei, und hat deshalb von den Bet. die Einreichung eines Verwalternachweises bezüglich der G-GmbH in der Form der §§ 24 Abs. 4, 26 Abs. 4 WEG gefordert. Gegen diese Zwischenverfügung haben die Bet. Beschwerde eingelegt, der der Amtsrichter nicht abgeholfen hat. Das LG hat die Beschwerde durch Beschluß vom 07.02.1990 zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die namens der Bet. eingelegte weitere Beschwerde des Notars K vom 10.04.1990.

Gründe:

II. Die angefochtene Zwischenverfügung des Grundbuchamts ist zu Recht ergangen. Die für die beantragte Eigentumsumschreibung notwendige Zustimmung des WEG-Verwalters ist nicht in der gehörigen Form (§§ 24 Abs. 4, 26 Abs. 4 WEG) nachgewiesen. Das LG hat ohne Rechtsirrtum ausgeführt, daß die gemäß notariell beglaubigter Erklärung vom 19.04.1989 namens der G-GmbH abgegebene Zustimmungserklärung keine Zustimmung des Verwalters darstellt, weil durch den Eigentümerbeschluß vom 16.05.1988 die G-KG zum Verwalter bestellt worden ist und ein Übergang des Verwalteramtes auf die G-GmbH im Wege der Gesamtrechtsnachfolge (Anwachsung) nicht stattgefunden hat. Die hiergegen mit der Erstbeschwerde und der weiteren Beschwerde vorgebrachten rechtlichen Erwägungen greifen nicht durch.

Der WEG-Verwalter hat vielfältige Aufgaben und (Vertretungs-) Befugnisse (§§ 27, 28 WEG). Das mit besonderer Verantwortung verbundene Amt des Verwalters kann nicht nur einer natürlichen Person, sondern auch juristischen Personen und Handelsgesellschaften (OHG, KG) übertragen werden (Weitnauer, WEG, 7. Aufl., § 26 Rdnrn. 5 u. 6). Ebenso wie das Verwalterverhältnis mit dem Tode des Verwalters endet, endet es auch mit dem Erlöschen der zum Verwalter bestellten Personengesellschaft des Handelsrechts. Das in der Regel aufgrund besonderen Vertrauens übertragene und mit weitreichenden Vollmachten versehene Amt des Verwalters geht im Zweifel nicht auf den Gesamtrechtsnachfolger über, wie sich aus einer entsprechenden Anwendung der §§ 168, 673 BGB ergibt (vgl. BayObLGZ 1987, 54 = Rpfleger 1987, 306; Weitnauer, § 26 Rdnr. 20; Seiler, in: MünchKomm, 2. Aufl., § 673 Rdnr. 2 und Röll in: MünchKomm, 2. Aufl., § WEG § 26 WEG Rdnr. 14). Der Geschäftsbesorgungsvertrag des Verwalters einer Wohnungseigentümergeinschaft ist von seinem Wesen her nicht über den Tod des Verwalters hinaus, also auf die Person des Verwalters angelegt; demzufolge erlischt das Verwalteramt. Dies gilt entsprechend auch für die zum Verwalter bestellte Personengesellschaft des Handelsrechts. Ist - wie hier - eine KG zum WEG-Verwalter bestellt, so müssen die Wohnungseigentümer sich keine andere (juristische) Person, nämlich eine GmbH als Verwalter aufdrängen lassen.

Ob insofern im Falle der Umwandlung oder Verschmelzung juristischer Personen eine andere Beurteilung gerechtfertigt ist (vgl. hierzu RGZ 150, 289; Steffen in: RGRK, 12. Aufl., § 673 Rdnr. 7), kann dahingestellt bleiben. Staudinger-Dilcher (BGB, 12. Aufl., § 168 Rdnr. 20) weisen mit Recht darauf hin, daß die zitierte Entscheidung des früheren Reichsgerichts nicht auf andere Fälle übertragbar ist (a. M. LG Düsseldorf, Rpfleger 1985, 358; Haegele-Schöner-Stöber, GrundbuchR, 9. Aufl., Rdnr. 3573 für den Fall der Umwandlung einer Treuhand-KG in eine GmbH).

Wird einer juristischen Person (z. B. AG, KGaA) eine Grundbuch-Vollmacht erteilt, so ist hierfür ihr Kredit und ihr Geschäftsbetrieb maßgebend, der sie zur Erfüllung der Aufgaben des Grundbuchvertreters besonders geeignet erscheinen läßt (RGZ 150, 289). Diese Umstände werden durch eine Umwandlung oder Fusion regelmäßig nicht berührt. Wird dagegen eine Personengesellschaft zum WEG-Verwalter bestellt, so beruht dies im Zweifel auf dem besonderen Vertrauen, welches die Wohnungseigentümer dem oder den persönlich haftenden Gesellschaftern entgegenbringen. Daß dieses Vertrauen gleichermaßen einer juristischen Person (z. B. einer GmbH) geschenkt wird, die im Wege der Gesamtrechtsnachfolge an die Stelle der Personengesellschaft tritt, kann nicht ohne weiteres angenommen werden.

Das BayObLG (BayObLGZ 1987, 54 = Rpfleger 1987, 306) hat eine Übertragung des Verwalteramtes auf eine GmbH als Gesamtrechtsnachfolger der zum Verwalter bestellten KG abgelehnt, obwohl die GmbH persönlich haftende Gesellschafterin der KG war. Ob dem zu folgen ist, bedarf keiner Entscheidung. Im vorliegenden Falle war K Komplementär der zur Verwalterin bestellten KG. Es liegt nahe, daß ihm als unbeschränkt haftenden Kaufmann besonderes Vertrauen entgegengebracht worden ist. Zumindest in diesem Falle kann nicht ohne weiteres unterstellt werden, daß die Wohnungseigentümer im Zeitpunkt des Eigentümerbeschlusses vom 16.05.1988 auch mit einer Bestellung der bereits damals existierenden G-GmbH zum Verwalter einverstanden gewesen wären. Das BayObLG hat mit Recht hervorgehoben, daß kein schutzwürdiges Interesse besteht, die Verwaltereigenschaft bei der Beendigung der KG auf die GmbH übergehen zu lassen, der das Vermögen der KG anwächst. Bei der Neubestellung in der Eigentümerversammlung am 16.05.1988 hätte, sofern dies dem Willen der Wohnungseigentümer entsprach, sogleich der G-GmbH das Amt des Verwalters ab 01.01.1989 übertragen werden können. Ein überwiegendes Interesse der an der KG und an der GmbH beteiligten Gesellschafter daran, die Verwalterstellung wenige Monate nach dem Eigentümerbeschuß ohne Beteiligung der Wohnungseigentümer auf die GmbH übergehen zu lassen, ist nicht ersichtlich. Die im Rahmen der Personengesellschaften des HGB bestehenden rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten, die dazu führen können, daß im wirtschaftlichen Ergebnis keine unbeschränkte Haftung eines Gesellschafters stattfindet (z. B. juristische Personen als Gesellschafter einer OHG; GmbH & Co. KG), rechtfertigen keine abweichende Beurteilung. Entscheidend ist vielmehr, daß der Rechtsverkehr im allgemeinen und die Wohnungseigentümer bei der Verwalterbestellung im speziellen einer OHG oder KG, sofern diese nicht durch ihre Firma als beschränkt haftende Gesellschaften erkennbar sind (vgl. § 19 HGB), erhöhtes Vertrauen entgegenbringen. Die in der Erstbeschwerdeschrift angestellten umwandlungsrechtlichen Erwägungen greifen ebenfalls nicht durch.

Das LG hat schließlich rechtsfehlerfrei ausgeführt, daß die G-GmbH nicht dadurch Verwalterin geworden ist, daß die Wohnungseigentümer sie als ihren Verwalter ansehen und unter ihrer Mitwirkung im Jahre 1989 Beschlüsse gefaßt haben.