

Oberlandesgericht Köln

BESCHLUSS

§§ 27 WEG, 139 BGB

- 1. Haben die Wohnungseigentümer einen einheitlichen Beschluss gefasst, der zwei selbstständige Regelungen enthält, zum einen die Verwalterbestellung und zum anderen die Bevollmächtigung einer Miteigentümerin zum Abschluss eines Verwaltervertrages, so führt die Unwirksamkeit des Verwaltervertrages auch zur Unwirksamkeit der Bestellung.**
- 2. Nach der nunmehr herrschenden Organtheorie (vgl. BGH NJW 2002, 3240) werden Rechte und Pflichten des Verwalters bereits durch seine Bestellung begründet, so dass dem Abschluss des Verwaltervertrages für die Verwalterbestellung keine konstitutive Wirkung zukommt.**
- 3. Allerdings bleibt der Abschluss eines Verwaltervertrages neben dem Bestellsungsakt erforderlich, um die übrigen Rechtsbeziehungen zwischen den Wohnungseigentümern und dem Verwalter, insbesondere dessen Vergütungsansprüche, zu regeln. Denn ohne Vertrag hat der Verwalter gegen die Wohnungseigentümer nur einen Anspruch analog der §§ 27 Abs. 3 WEG, 670, 713 BGB auf Ersatz der tatsächlichen Aufwendungen, nicht dagegen auch einen Anspruch auf angemessene Vergütung.**
- 4. Entsprechend § 139 BGB bleibt der Eigentümerbeschluss über die Bestellung des Verwalters trotz Ungültigkeit des Beschlusses betreffend den Abschluss des Verwaltervertrages ausnahmsweise gültig, wenn anzunehmen ist, dass die Verwalterbestellung auch ohne den nichtigen Teil beschlossen worden wäre.**
- 5. Nicht ausreichend ist dabei die Feststellung, dass die Beschlussfassung über die Verwalterbestellung in jedem Fall, aber vielleicht mit anderem Inhalt, erfolgt wäre. Es muss vielmehr feststehen, dass der Beschluss so gefasst worden wäre, wie er sich ohne den nichtigen Teil darstellt.**
- 6. Falls der Verwalter nicht nur unter der Voraussetzung einer Einigung über die Bedingungen des Verwaltervertrages tätig werden sollte, so wäre es objektiv aus Sicht der Wohnungseigentümer allein vernünftig gewesen, zumindest die Vergütungsansprüche des Verwalters zu regeln, z. B. in der Weise, dass er bis zur Einigung über den Verwaltervertrag die gesetzlichen Verwalteraufgaben und -pflichten zur ortsüblichen Vergütung erfüllen soll.**

OLG Köln, Beschluss vom 04.01.2007; Az.: 16 Wx 232/06

Tenor:

Auf die sofortige weitere Beschwerde des Antragstellers wird der Beschluss der 29. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 25.09.2006 - 29 T 91/05 - abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Auf die sofortige Beschwerde des Antragstellers wird der Beschluss des Amtsgerichts Köln vom 14.03.2005 - 204 II 212/04 - dahingehend abgeändert, dass der Beschluss der Wohnungseigentümer vom 13.05.2004 zu Tagesordnungspunkt 3 b) insgesamt für ungültig erklärt wird.

Die Gerichtskosten der Verfahren aller drei Instanzen tragen die Antragsgegner.

Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet nicht statt.

Gründe:

Die sofortige weitere Beschwerde ist zulässig und hat auch in der Sache Erfolg.

Die Entscheidung des Landgerichts hält einer rechtlichen Nachprüfung (§§ 546 ZPO, 27 FGG) nicht Stand.

Entgegen den Ausführungen des Beschwerdegerichts führt die teilweise Unwirksamkeit des Eigentümerbeschlusses vom 13.05.2004 zu TOP 3 b) zur Unwirksamkeit des Beschlusses insgesamt, d. h. der angefochtene Eigentümerbeschluss ist auch insoweit ungültig, als Herr I zum Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft bestellt worden ist. Dies ergibt sich aus einer entsprechenden Anwendung des § 139 BGB, wonach die Nichtigkeit eines Teils eines Rechtsgeschäfts im Zweifel die Nichtigkeit des ganzen Rechtsgeschäfts zur Folge hat. Diese Regelung findet jedenfalls auf solche Eigentümerbeschlüsse entsprechende Anwendung, die - wie vorliegend - nicht lediglich interne Wirkung haben, sondern auf die Begründung rechtlicher Befugnisse und Pflichten gerichtet sind (BGHZ 139, 288 ff., 297 f.).

Unter TOP 3 b) haben die Wohnungseigentümer einen einheitlichen Beschluss gefasst, der zwei selbstständige Regelungen enthält, zum einen die Verwalterbestellung und zum anderen die Bevollmächtigung der Miteigentümerin L zum Abschluss eines Verwaltervertrages. Nach der nunmehr herrschenden Organtheorie (vgl. BGH NJW 2002, 3240) werden Rechte und Pflichten des Verwalters bereits durch seine Bestellung begründet, so dass dem Abschluss des Verwaltervertrages für die Verwalterbestellung keine konstitutive Wirkung zukommt (vgl. BGH NJW 2002, 3242). Allerdings bleibt der Abschluss eines Verwaltervertrages neben dem Beststellungsakt erforderlich, um die übrigen Rechtsbeziehungen zwischen den Wohnungseigentümern und dem Verwalter, insbesondere dessen Vergütungsansprüche, zu regeln. Denn ohne Vertrag hat der Verwalter gegen die Wohnungseigentümer nur einen Anspruch analog der §§ 27 Abs. 3 WEG, 670, 713 BGB auf Ersatz der tatsächlichen Aufwendungen, nicht dagegen auch einen Anspruch auf angemessene Vergütung.

Entsprechend § 139 BGB bleibt der Eigentümerbeschluss über die Bestellung des Verwalters trotz Ungültigkeit des Beschlusses betreffend den Abschluss des Verwaltervertrages ausnahmsweise gültig, wenn anzunehmen ist, dass die Verwalterbestellung auch ohne den nichtigen Teil beschlossen worden wäre. Maßgeblich ist, welche Entscheidung die Wohnungseigentümer bei Kenntnis der

Sachlage - Teilnichtigkeit - nach Treu und Glauben und bei vernünftiger Abwägung aller maßgeblichen Umstände getroffen hätten, wobei auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung abzustellen ist. Nicht ausreichend ist dabei die Feststellung, dass die Beschlussfassung über die Verwalterbestellung in jedem Fall, aber vielleicht mit anderem Inhalt, erfolgt wäre. Es muss vielmehr feststehen, dass der Beschluss so gefasst worden wäre, wie er sich ohne den nichtigen Teil darstellt.

Dies kann vorliegend auch unter Berücksichtigung des Vorbringens der Antragsgegner in der Rechtsbeschwerdeinstanz nicht festgestellt werden. Falls der Verwalter nicht nur unter der Voraussetzung einer Einigung über die Bedingungen des Verwaltervertrages tätig werden sollte, so wäre es objektiv aus Sicht der Wohnungseigentümer allein vernünftig gewesen, zumindest die Vergütungsansprüche des Verwalters zu regeln, z. B. in der Weise, dass er bis zur Einigung über den Verwaltervertrag die gesetzlichen Verwalteraufgaben und -pflichten zur ortsüblichen Vergütung erfüllen soll. Dass der Verwalter die gesetzlichen Aufgaben und Pflichten bis zum Vertragsschluss allein gegen Erstattung seiner tatsächlichen Aufwendungen und ohne Anspruch auf eine angemessene Vergütung haben erfüllen sollen, kann vom Standpunkt eines verständigen Wohnungseigentümers nicht angenommen werden.

Die Beschlussfassung der Wohnungseigentümer vom 13.05.2004 zu TOP 3 b) ist deshalb insgesamt für ungültig zu erklären.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG. Es entspricht billigem Ermessen im Sinne dieser Vorschrift, den unterlegenen Antragsgegnern die Gerichtskosten aller drei Instanzen aufzuerlegen. Hingegen bestand keine Veranlassung von dem Grundsatz abzuweichen, dass in Wohnungseigentumsverfahren die Beteiligten ihre außergerichtlichen Kosten selbst zu tragen haben.

Der Geschäftswert für alle Instanzen wird - in Abänderung der Wertfestsetzung der Vorinstanzen - gemäß § 48 Abs. 3 WEG auf 5.760.- € festgesetzt.