

# Landgericht Düsseldorf

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 26 Abs. 1, 27 Abs. 2, Abs. 3 WEG

- 1. Die Bestellung eines Verwalters ist einer Beschlussfassung der Untergemeinschaft von vornherein entzogen. Den Eigentümern der Untergemeinschaft kommt insoweit keine Beschlusskompetenz zu. Ein Verwalter kann nur von der Versammlung aller Wohnungseigentümer für die Verwaltung des gesamten gemeinschaftlichen Eigentums bestellt werden.**
- 2. Aus dem Gesetzeswortlaut des § 26 Abs. 1 WEG (der Verwalter) sowie aus § 27 Abs. 2, Abs. 3 WEG, der dem Verwalter unentziehbare Aufgaben und Befugnisse zuweist, folgt außerdem, dass nur ein einziger Verwalter bestellt werden kann - Grundsatz der Einheitlichkeit der Verwaltung - (vgl. BayObLG, ZWE 2000, 461; Staudinger/Bub, WEG, 13. Bearbeitung, § 26 Rn 66; Bärmann/Merle, WEG, 10. Aufl.).**

LG Düsseldorf Urteil vom 22.10.2009; Az.:19 S 40/09

## **Tenor:**

Auf die Berufung der Kläger wird das am 29.05.2009 verkündete Urteil des Amtsgerichts Neuss - 102 C 4/09 – ab-geändert und insgesamt wie folgt neu gefasst:

Es wird festgestellt, dass der Beschluss der Eigentümerversammlung der Untergemeinschaft XXX in YYY vom 18.12.2008 zu TOP 3 (Verwalterbestellung) nichtig ist.

Die Kosten des Rechtsstreits einschließlich derjenigen des Berufungsverfahrens tragen die Beklagten.

## **Entscheidungsgründe:**

Die Parteien sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft (Untergemeinschaft) XXX in YYY. Gesamtgemeinschaft ist die Eigentümergeinschaft ZZZ die aus acht Mehrfamilienhäusern und zwei Tiefgaragen besteht. Verwalterin der Gesamtgemeinschaft ist die Firma AAA.

Die Kläger begehren im Wege der Beschlussanfechtungsklage, den in der Eigentümerversammlung der vorgenannten Untergemeinschaft vom 18.12.2008 gefassten Beschluss zu TOP 3, mit dem die AAA für die Zeit vom 01.01.2008 bis 31.12.2009 als Verwalter der Untergemeinschaft bestellt und der bis zum 31.12.2007 bestehende Verwaltervertrag entsprechend verlängert worden ist, für ungültig zu erklären. Hilfsweise beantragen sie die Feststellung der Nichtigkeit des vorgenannten Beschlusses. Wegen des Sach- und Streitstands wird im Übrigen gemäß § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO auf die tatsächlichen Feststellungen in dem angefochtenen Urteil Bezug genommen.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Hiergegen wenden sich die Kläger mit der Berufung, mit der sie ihr ursprüngliches Klagebegehren weiterverfolgen.

Wegen des weiteren ergänzenden Vorbringens der Parteien im Berufungsverfahren wird auf die gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

Die form- und fristgerecht eingelegte Berufung der Kläger ist gem. §§ 513 Abs. 1, 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 und Nr. 3 ZPO zulässig und hat auch in der Sache Erfolg.

Der Beschluss zu TOP 3, mit dem die Eigentümer der Untergemeinschaft die AAA - unter entsprechender Verlängerung des bestehenden Verwaltervertrages - erneut als Verwalterin bestellt haben, ist nichtig.

Nach objektiver Auslegung ist in der Eigentümerversammlung vom 18.12.2008 nicht nur – wie das Amtsgericht meint - ein Dienstleisterbeauftragt, sondern für eine bestimmte Amtszeit ein Verwalter i.S.d. §§ 26, 27 WEG für die Untergemeinschaft bestellt worden. Die Bestellung eines Verwalters war einer Beschlussfassung der Untergemeinschaft jedoch von vornherein entzogen. Den Eigentümern der Untergemeinschaft kommt insoweit keine Beschlusskompetenz zu.

Ein Verwalter kann nur von der Versammlung aller Wohnungseigentümer für die Verwaltung des gesamten gemeinschaftlichen Eigentums bestellt werden. Aus dem Gesetzeswortlaut des § 26 Abs. 1 WEG (der Verwalter) sowie aus § 27 Abs. 2, Abs. 3 WEG, der dem Verwalter unentziehbare Aufgaben und Befugnisse zuweist, folgt außerdem, dass nur ein einziger Verwalter bestellt werden kann - Grundsatz der Einheitlichkeit der Verwaltung - (vgl. BayObLG, ZWE 2000, 461; Staudinger/Bub, WEG, 13. Bearbeitung, § 26 Rn 66; Bärmann/Merle, WEG, 10. Aufl., § 26 Rn 6; Bamberger/Roth, Beck'scher Online-Kommentar, 14. Edition, § 26 Rn 2 m.w.N.). Die Bestellung mehrerer nebeneinander tätiger Teilverwalter für die einzelnen Gebäude einer Mehrhauswohnanlage würde nämlich dazu führen,

dass jedem dieser Verwalter – entgegen § 27 Abs. 2, Abs. 3 WEG - die einem anderen Verwalter funktional oder gegenständlich zugewiesenen Aufgaben entzogen würden. Gleiches würde im Verhältnis einzelner Teilverwalter; zu einem für die Gesamtgemeinschaft bestellten Verwalter gelten. Da die gesetzlichen Befugnisse eines Verwalters aber nicht wirksam beschränkt werden können, käme es unter mehreren Verwaltern somit unweigerlich zu Kompetenzüberschneidungen mit der Folge, dass eine ordnungsgemäße Verwaltung nicht mehr gewährleistet wäre.

Darüber hinaus hat das Amtsgericht unberücksichtigt gelassen, dass der Verwalter Organ der rechtsfähigen Gemeinschaft aller Wohnungseigentümer ist. Im Gegensatz zur Gesamtgemeinschaft ist die Untergemeinschaft einer Mehrhausanlage jedoch nach allgemeiner Auffassung nicht – auch nicht teilweise – rechtsfähig (vgl. auch Bärmann/Wenzel, § 10 Rn 26 m.w.N.). Sie ist kein selbständiger Tochterverband, sondern nur ein Teil der Gesamtgemeinschaft und verfügt weder über eine eigene Gemeinschaftsordnung noch über ein eigenes Organ.

Die Zulässigkeit einer Teilverwaltung ergibt sich auch nicht daraus, dass den Untergemeinschaften in der Teilungserklärung beschränkte Kompetenzen übertragen worden sind, die es den Eigentümern des betreffenden Gebäudes ermöglichen, allein sie betreffende Angelegenheiten selbständig zu regeln. Derartige Kompetenzverlagerungen auf Untergemeinschaften sind in den Gemeinschaftsordnungen von Mehrhausgemeinschaften regelmäßig vorgesehen; sie werden allgemein als zulässig angesehen. Die gesetzlich verankerte Verwaltungskompetenz der Gesamtheit darf hierdurch jedoch nur insoweit verdrängt werden, als sichergestellt ist, dass die von den Eigentümern einer Untergemeinschaft beschlossene Angelegenheit keine Auswirkungen auf die übrigen Wohnungseigentümer haben kann. Für eine Angelegenheit, die alle Wohnungseigentümer betrifft, fehlt einer Untergemeinschaft dagegen die Regelungskompetenz. Sie kann daher z.B. nicht über die Jahresabrechnung der Gesamtanlage oder bauliche Veränderungen mit Einfluss auf das Gesamtbild der Anlage entscheiden. Gleiches gilt folgerichtig auch für die Bestellung eines Verwalters. Wie bereits ausgeführt, hat der Verwalter nach dem Gesetz Aufgaben für die Gesamtgemeinschaft und für alle Wohnungseigentümer wahrzunehmen. Seine Bestellung betrifft daher nicht nur die Untergemeinschaft, sondern alle Wohnungseigentümer und ist deshalb allein von der Versammlung aller Wohnungseigentümer zu beschließen.

Eine Teilverwaltung– beschränkt auf die Angelegenheiten der Untergemeinschaft - sieht das Gesetz nicht vor. Dass die Bestellung von Teilverwaltern im vorliegenden Fall einer langjährigen einvernehmlichen Übung der Untergemeinschaften entspricht, rechtfertigt keine andere

Bewertung. Die Bestellung eines Teilverwalters wird auch nicht von der Teilungserklärung vorgegeben. Die auf die Untergemeinschaft übertragenen Regelungskompetenzen erfordern nicht das Tätigwerden eines Teilverwalters anstelle des Verwalters der Gesamtgemeinschaft. Beschließt die Untergemeinschaft im Rahmen ihrer abgeleiteten Beschlusskompetenz etwa die Vergabe eines Instandsetzungsauftrags, so hat der Verwalter diesen Auftrag als Organ der Gesamtgemeinschaft für deren Rechnung zu vergeben. Eine Alleinhaftung der Eigentümer der Untergemeinschaft besteht insoweit lediglich im Innenverhältnis. Sofern die Untergemeinschaft ihre Angelegenheiten künftig jeweils durch einen eigenen Verwalter regeln will, kann sie dies nur durch ein Ausscheiden aus dem Gesamtverband und die Bildung einer rechtlich selbständigen Eigentümergemeinschaft erreichen.

Da der angefochtene Beschluss bei objektiver Auslegung nur dahingehend verstanden werden kann, dass die Untergemeinschaft auch schuldrechtlich nur einen solchen Verwalter beauftragen wollte, der wirksam bestellt und mit den in §§ 26, 27 WEG vorgesehenen Befugnissen ausgestattet ist, kann der angefochtene Beschluss auch nicht nur mit einem etwaigen schuldrechtlichen Regelungsinhalt aufrechterhalten und – wie von den Beklagten vorgeschlagen – umformuliert werden.

Im Übrigen ist das Rechtsschutzbedürfnis für die Klage nicht dadurch entfallen, dass die Wohnungseigentümer auf der außerordentlichen Eigentümerversammlung der Gesamtgemeinschaft vom 26.03.2009 die AAA bis zum 31.12.2010 zum Verwalter der Gesamtgemeinschaft bestellt haben. Diese Entscheidung hat auf den angefochtenen Beschluss der Untergemeinschaft über die Bestellung eines Teilverwalters keinen Einfluss.

Wegen seiner Nichtigkeit war der angefochtene Eigentümerbeschluss nicht für ungültig zu erklären, sondern es war deklaratorisch dessen Nichtigkeit festzustellen. Dem steht nicht entgegen, dass der Hauptantrag der Kläger auf Ungültigerklärung des Beschlusses gerichtet ist. Denn im Rahmen einer Beschlussanfechtungsklage sind alle in Betracht kommenden Anfechtungs- und Nichtigkeitsgründe zu prüfen. Dabei handelt es sich nicht um unterschiedliche Verfahrensgegenstände. Ein Beschlussanfechtungsantrag ist daher immer auch auf die Feststellung der Nichtigkeit des angefochtenen Beschlusses gerichtet, falls dieser an einem seine Unwirksamkeit begründenden Mangel leiden sollte (vgl. Bärman/Wenzel, § 46 Rn 77 m.w.N.). Über den Hilfsantrag der Kläger hatte die Kammer deshalb nicht zu entscheiden, so dass eine Abweisung der Klage im Übrigen nicht veranlasst war.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs.1 ZPO. Da die Feststellung der Nichtigkeit bereits dem mit dem Hauptantrag zum Ausdruck gebrachten

Rechtsschutzziel der Kläger entspricht, waren die Verfahrenskosten vollständig den Beklagten aufzuerlegen.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordert.

Der Streitwert wird gemäß § 49a Abs.1 Satz 1 GKG beide Instanzen auf 3.000,00 € festgesetzt.