

Kann eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) zum Wohnungseigentumsverwalter bestellt werden?

In der Vergangenheit war es in der Rechtsprechung und in der Literatur nahezu einhellige Meinung, dass eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts nicht wirksam zur Verwalterin einer Wohnungseigentümergeinschaft bestellt werden konnte. Seit der Entscheidung des BGH¹, in welcher die Rechtsfähigkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts anerkannt worden ist, wird zunehmend die Auffassung vertreten, dass eine GbR zum Verwalter nach §§ 26 f. WEG bestellt werden kann. In einer gerade veröffentlichten Entscheidung des BGH² hat dieser diese Frage entschieden.

Der Sachverhalt

Mit Notarvertrag aus dem Jahre 2004 kauften die Käufer von der Verkäuferin eine Eigentumswohnung. Als Inhalt des verkauften Sondereigentums ist im Grundbuch unter anderem Folgendes eingetragen:

„Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter.“

Nach Abgabe der Auflassungserklärung wurde beantragt, die Käufer als Eigentümer in das Grundbuch einzutragen. Als Zustimmung des Verwalters haben die Käufer eine notariell beglaubigte Erklärung einer „W.-Vermietungen-GbR“ vorgelegt, die nach dem Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung aus dem Jahr 2002 zur Verwalterin der Gemeinschaft bestellt worden war.

Die Entscheidung des Grundbuchamtes und der Vorinstanzen

Das Grundbuchamt hat den Antrag mit Zwischenverfügung aus dem Jahre 2004 beanstandet. Zur Begründung hat es angeführt, dass der Verwalter als Gesellschaft bürgerlichen Rechts nicht Verwalterin einer Eigentümergeinschaft sein könne. Der beurkundende Notar hat vergeblich versucht, der Zwischenverfügung abzuweichen. Das Grundbuchamt ist bei seiner Verfügung geblieben. Der Notar hat gegen die

Zwischenverfügung Erinnerung eingelegt. Das Grundbuchamt hat die Erinnerung dem Landgericht als Beschwerde vorgelegt.

Das Landgericht Darmstadt³ hat die Beschwerde zurückgewiesen. In der Folge hat das Grundbuchamt den Eintragungsantrag ebenfalls zurückgewiesen. Mit der weiteren Beschwerde wenden sich die Käufer gegen die Entscheidung des Landgerichts.

Das Oberlandesgericht Frankfurt⁴ hält die Beschwerde für begründet. Es sieht sich allerdings durch die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 18. Mai 1989⁵ an einer entsprechenden Entscheidung gehindert und hat die Sache daher dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt. Das vorliegende Gericht vertritt die Auffassung, dass eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit der Zuerkennung der (beschränkten) Rechtsfähigkeit durch die neue Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs taugliche Verwalterin nach §§ 26 f. WEG sei. Die fehlende Publizität ihrer Vertretungsverhältnisse und ihres Gesellschafterbestandes stünde dem nicht entgegen. Die Wohnungseigentümer könnten sich hierüber durch Einsicht in den Gesellschaftsvertrag informieren. Damit weicht das vorliegende Gericht in der entscheidungserheblichen Frage, ob eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts Verwalter nach § 26 f. WEG sein könne, vom dem Beschluss des oben genannten Senats ab.

Die Entscheidung des BGH

Der BGH entschied, dass eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts nicht wirksam zur Verwalterin einer Wohnungseigentümergeinschaft bestellt werden kann.

Zur Begründung führte der BGH Folgendes an. Soweit die Gesellschaft bürgerlichen Rechts als tauglicher Wohnungseigentumsverwalter angesehen werde, sei zwar ohne weiteres zuzugeben, dass die gegenteilige Auffassung nicht mehr auf deren fehlende Rechts- und Handlungsfähigkeit gestützt werden könne. Die Möglichkeit, Träger von Rechten und Pflichten zu sein, sei indessen nur notwendige, nicht aber auch hinreichende Bedingung für die Be-

stellung zum Wohnungseigentumsverwalter. Der Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft müsse nicht nur rechtsfähig sein, sondern darüber hinaus den weiteren Voraussetzungen genügen, deren Erfüllung das Wohnungseigentumsgesetz von dem Verwalter verlange. Daran würde es fehlen. Welche Eigenschaften der Verwalter erfüllen müsse, sei im Wohnungseigentumsgesetz nicht ausdrücklich bestimmt. Die notwendigen Eigenschaften ergäben sich jedoch aus dem Sinn und Zweck der Aufgaben des Verwalters. Dieser habe die Handlungsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft im Rechtsverkehr sicher zu stellen. Hierzu müsse er die in § 27 Abs. 2 WEG genannten Aufgaben erfüllen. Dazu gehöre es insbesondere, Zahlungen von Wohnungseigentümern und Dritten an die Gemeinschaft entgegenzunehmen, Willenserklärungen, die für oder gegen die Gemeinschaft wirkten, abzugeben und zu empfangen und Leistungen der Gemeinschaft zu bewirken. Wohnungseigentümer und Dritte müssten hierbei darauf vertrauen können, dass an den Verwalter erbrachte Leistungen oder diesem gegenüber abgegebene Erklärungen gegen die Eigentümergemeinschaft wirkten, und dass umgekehrt die von dem Verwalter für die Gemeinschaft abgegebenen Erklärungen gegenüber der Eigentümergemeinschaft wirksam seien. Diese Voraussetzungen seien bei der Bestellung einer natürlichen Person zum Verwalter ohne weiteres gegeben. Auch bei Bestellung einer in ein Register eingetragenen juristischen Person, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung, einer offenen Handelsgesellschaft oder Kommanditgesellschaft als Verwalter kann insoweit keine Unklarheit aufkommen. Wer für diese handeln könne, 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 könne daher zum Verwalter einer Eigentümergemeinschaft bestellt werden. Anders würde es sich bei der Gesellschaft bürgerlichen Rechts verhalten. Für diese werde kein Register geführt. Das Vertrauen in die Gesellschaftereigenschaft und die im Gesellschaftsvertrag vereinbarten Vertretungsregelungen würden von der Rechts-

ordnung nicht geschützt werden. Dies ließe sich entgegen der Auffassung des vorlegenden Gerichts nicht durch die Einsichtnahme in den Gesellschaftsvertrag ausgleichen. So gewonnene Erkenntnisse würden nicht den Glauben eines Registers genießen. Vor allem aber gäbe der Gesellschaftsvertrag nur Auskunft über Gesellschafterbestand und Vertretungsbefugnisse zu einem bestimmten Zeitpunkt. Änderungen im Bestand der Gesellschafter würden in der Regel im Gesellschaftsvertrag nicht verlautbar. Kenntnis hiervon erlangten die Wohnungseigentümer üblicherweise nur durch die Mitteilung seitens der Gesellschaft oder ihrer Gesellschafter. Sicherheit darin, 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 wirke, bestünde auf dieser Grundlage nicht. Die Einsicht der Wohnungseigentümer in den Gesellschaftsvertrag könne 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 würden die in § 27 WEG geregelten Verwalterbefugnisse dienen. Sie seien im Hinblick hierauf unentziehbar. Entsprechendes würde für Zustellungen gelten. Die in § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG bestimmte Berechtigung des Verwalters zur Entgegennahme von Zustellungen diene dem Schutz des Rechtsverkehrs. Die aufwendige und bei großen Wohnungseigentümergeinschaften häufig auf kaum überwindbare Schwierigkeiten stoßende Zustellung an alle Wohnungseigentümer solle durch die Empfangszuständigkeit des Verwalters nach § 27 Abs. 2 Nr. 3 vermieden werden. Dies würde voraussetzen, dass über die Identität und die Befugnis des Verwalters zur Vertretung der Eigentümergeinschaft kein Zweifel bestehe. So verhielte es sich bei den Mitgliedern einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts, an die nach § 170 Abs. 1 ZPO zuzustellen sei, nicht, weil der Wechsel der Gesellschaftereigenschaft und eine Änderung der Vertretungsbefugnisse ein Internum der Gesellschaft seien und Außenstehende hiervon nicht durch ein öffentliches Register sichere

Kenntnis erlangen könnten. Dies gelte erst recht in Hinblick auf die Rechtsprechung des Senats zur Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft. Der Verband könne selbst Beteiligter beziehungsweise Partei eines gerichtlichen Verfahrens sein. Das erübrige die Zustellung an alle Wohnungseigentümer und vereinfache das Gerichtsverfahren. Anders als nach früherer Rechtspraxis, die allein die Wohnungseigentümer als Beteiligte beziehungsweise Partei ansah, könne diesen aber nicht mehr ohne weiteres zugestellt werden, wenn der Verband Beteiligter oder Partei ist. Der Verband werde durch den Verwalter vertreten und könne nur durch diesen am Rechtsverkehr und an einem gerichtlichen Verfahren teilnehmen. Soweit eine juristische Person oder eine Handelsgesellschaft zum Verwalter bestellt sei, erfolge die Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft zwar durch juristische Personen beziehungsweise durch die Handelsgesellschaft. Diese werde jedoch ihrerseits zumindest letztlich durch eine natürliche Person vertreten, die in ein mit öffentlichem Glauben versehenes Register eingetragen werden müsse. Zustellungen müssten an diese erfolgen, § 170 Abs. 1 ZPO. Ihre Wirksamkeit hänge grundsätzlich davon ab, dass der Zustellungsadressat tatsächlich zur Vertretung fähig ist und sei es auch nur aufgrund der Wirkung einer Eintragung in das Register.

Zusammenfassend stellte der BGH Folgendes fest. All dies Vorgesagte könne 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. Die Zustimmung der GbR zur Auflassung des Wohnungseigentums sei ohne rechtliche Wirkung.

Fazit

Es herrscht nunmehr wieder Klarheit darüber, dass eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts nicht wirksam zum Verwalter nach dem Wohnungseigentümergebiet bestellt werden kann. Zum Verwalter kann allerdings nach wie vor eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, of-

fene Handelsgesellschaft (OHG) oder eine Kommanditgesellschaft (KG) bestellt werden.

Der Autor

Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig ist als Rechtsanwalt und Notar in Berlin tätig. Der Tätigkeitsschwerpunkt im Anwaltsbereich liegt im Mietrecht und zivilen Baurecht.

Zeichen: 10.555

¹ BGHZ 146, 341.

² BGH, Beschluss vom 26. Januar 2006 (AZ VZB 132/05).

³ LG Darmstadt, Entscheidung vom 09.03.2005 (AZ 26 T 53/05).

⁴ OLG Frankfurt/Main, Entscheidung vom 18.08.2005 (AZ 20 W 182/05).

⁵ BGHZ 107, 268.