

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0253]

Folgen der Ungültigkeitserklärung eines Beschlusses über die Bestellung eines WEG-Verwalters!

Die Aufhebung eines Beschlusses über die Bestellung der Verwaltung und eines Beschlusses über die Ermächtigung von Wohnungseigentümern zum Abschluss des Verwaltervertrags führt analog § 47 FamFG weder zur Unwirksamkeit von Rechtsgeschäften oder Rechtshandlungen, die der Verwalter namens der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber Dritten vorgenommen hat, noch zur Unwirksamkeit des Verwaltervertrags.

BGH, Urteil vom 05.07.2019, Az. V ZR 278/17

Der Fall:

Angesichts diverser Mängel des Verwaltervertrages hatte das Instanzgericht den Beschluss über die Ermächtigung zum Abschluss des Verwaltervertrages und nach dem Grundgedanken des § 139 BGB gleich auch den separaten Beschluss über die Verwalterbestellung für ungültig erklärt. Während des Gerichtsverfahrens beim BGH sind der Zeitraum, für den die Verwalterin bestellt worden ist, und die Laufzeit ihres Vertrags abgelaufen.

Das Problem:

Welche Folgen hat die Aufhebung beider Beschlüsse? Führt dies zur Unwirksamkeit von Rechtsgeschäften oder Rechtshandlungen, die der Verwalter namens der WEG gegenüber Dritten (Handwerker, Dienstleister etc.) vorgenommen hat? Hat sich das Gerichtsverfahren durch Ablauf des Beststellungszeitraums erledigt?

Die Entscheidung des Gerichts:

Der Ablauf des Beststellungszeitraums während des Verfahrens führt nicht zu einer

Erledigung der Hauptsache.

Mit der bestandskräftigen Aufhebung des Bestellungsbeschlusses verliert der Verwalter rückwirkend seine Organstellung und die aus dieser Stellung folgenden Befugnisse (vgl. BGH, Beschluss vom 21.06.2007 - V ZB 20/07, ZMR 2007, 798 Rn. 7; Bärmann/Becker, WEG, 14. Aufl., § 26 Rn. 66).

Ebenso verlieren die zum Abschluss des Verwaltervertrags ermächtigten Wohnungseigentümer mit der Aufhebung des Ermächtigungsbeschlusses rückwirkend ihre Abschlussvollmacht.

Obwohl die Aufhebung des Bestellungsbeschlusses als auch die Aufhebung des Ermächtigungsbeschlusses im Beschlussanfechtungsverfahren Rückwirkung haben, führt die die Aufhebung beider Beschlüsse analog § 47 FamFG weder zur Unwirksamkeit von Rechtsgeschäften oder Rechtshandlungen, die der Verwalter namens der WEG gegenüber Dritten vorgenommen hat, noch zur Unwirksamkeit des Verwaltervertrags selbst.

Der Fortbestand von Rechtsgeschäften des bestellten Verwalters bis zur rechtskräftigen Aufhebung seiner Bestellung entspricht einem Bedürfnis des Verkehrsschutzes. Ohne ihn könnte die Verwaltung der Anlage während des Streits über die Bestellung des Verwalters nicht sachgerecht fortgeführt werden.

Deshalb ist auf die Aufhebung des Beschlusses über die Bestellung des Verwalters der an die Stelle des früheren § 32 FGG getretene, wortgleiche § 47 FamFG entsprechend anzuwenden. Das gilt auch für die durch den Ermächtigungsbeschluss begründete Vollmacht der ermächtigten

Wohnungseigentümer, den Verwaltervertrag abzuschließen. Der Verwaltervertrag wird mit der Aufhebung dieses Beschlusses nicht rückwirkend unwirksam, sondern für die Zukunft beendet.

Praxis-Tipp:

Der Verwalter sollte während des laufenden Gerichtsverfahrens als Vollzugsorgan der WEG (Verband) alle Beschlüsse umsetzen, es sei denn die Beschlusslage sieht vor, dass im Falle einer festgestellten Beschlussanfechtung zumindest der Ausgang des erstinstanzlichen Verfahrens abgewartet werden soll.

Bei stark steigenden Handwerkerlöhnen würde sich eine Instandsetzungsmaßnahme sonst verteuern, es müsste ggf. eine neue Beschlussfassung erfolgen etc. Der zögerliche Verwalter könnte dann auch auf die Mehrkosten haften, was bei einer Umsetzung des Beschlusses gerade nicht der Fall wäre. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht