



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 20/07

vom

21. Juni 2007

in der Wohnungseigentumssache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WEG §§ 26, 43 Nr. 2 und 4

Der Verwalter ist zur Anfechtung einer gerichtlichen Entscheidung berechtigt, durch die seine Bestellung für ungültig erklärt wird.

BGH, Beschl. v. 21. Juni 2007 - V ZB 20/07 - AG Kirchhain

LG Marburg

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 21. Juni 2007 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger und die Richter Dr. Klein, Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth

beschlossen:

Auf die weitere Beschwerde der Antragsteller wird der Beschluss des Landgerichts Marburg vom 11. August 2005 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der weiteren Beschwerde, an das Landgericht zurückverwiesen.

Der Gegenstandswert des Verfahrens der weiteren Beschwerde beträgt 62.000 €.

Gründe:

I.

- 1 Die Beteiligten sind die Eigentümer und die Verwalterin eines nach dem Wohnungseigentumsgesetz geteilten Grundstücks. Die Wohnungseigentümer beschlossen in der Versammlung vom 30. November 2002 mehrheitlich, die Beteiligte zu 3 ab dem 1. Januar 2003 für zwei Jahre zur Verwalterin zu bestellen. Die Bestellung sollte sich bis zum 31. Dezember 2007 jeweils um ein Jahr

verlängern, sofern sie nicht durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft "widerufen" würde. Ein solcher Beschluss ist unterblieben.

- 2 Die Antragsteller haben den Beschluss vom 30. November 2002 angefochten. Das Amtsgericht hat ihn für ungültig erklärt. Auf die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 3 hat das Landgericht die Entscheidung des Amtsgerichts abgeändert und den Antrag zurückgewiesen. Die hiergegen gerichtete sofortige weitere Beschwerde der Antragsteller möchte das Oberlandesgericht zurückweisen. Hieran sieht es sich durch die Entscheidungen des OLG Köln, NJW-RR 2006, 24 ff., und des OLG München, DWE 2006, 71 ff., gehindert und hat die Sache dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

II.

- 3 Die Vorlage ist statthaft (§§ 43 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 3, 45 Abs. 1 WEG i.V.m. § 28 Abs. 2 FGG). Das vorlegende Gericht ist der Auffassung, der Verwalter sei zur sofortigen Beschwerde gegen eine Entscheidung befugt, durch die der zu seiner Bestellung gefasste Beschluss für ungültig erklärt wird. Demgegenüber verneinen das Oberlandesgericht Köln und das Oberlandesgericht München die Beschwerdebefugnis des Verwalters. Danach müsste die Beschwerde verworfen werden; der Beschluss des Amtsgerichts würde rechtskräftig. Die Divergenz rechtfertigt die Vorlage.

III.

- 4 Das vorliegende Gericht sieht die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 3 gegen die Entscheidung des Amtsgerichts zu Recht als zulässig an. Die Beteiligte zu 3 wird durch diese Entscheidung im Sinne von § 20 Abs. 1 FGG beeinträchtigt. Entgegen der Auffassung der Oberlandesgerichte Köln und München fehlt ihr die Beschwerdebefugnis nicht.
- 5 Der Verwalter ist befugt, den Beschluss über seine Abberufung in entsprechender Anwendung von § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG anzufechten (Senat, BGHZ 151, 164, 169 ff.). Die hierfür angeführten Erwägungen gelten auch für die Überprüfung einer gerichtlichen Entscheidung, mit der die Verwalterbestellung für ungültig erklärt wird. Auch insoweit ist dem Verwalter die Möglichkeit eröffnet, die durch die Ungültigerklärung möglicherweise zu Unrecht entzogene Rechtsstellung zurückzugewinnen, weil die durch die Bestellung zum Verwalter begründete Rechtsposition nicht nur ein im Interesse der Wohnungseigentümer verliehenes, sondern ein subjektives Recht bedeutet (Senat, aaO, 169 f.).
- 6 Soweit dies in den Entscheidungen des OLG Köln und des OLG München von der Bestandskraft des Bestellungsbeschlusses abhängig gemacht wird, ist die gesetzliche Systematik des Beschlussrechts verkannt. Nach § 23 Abs. 4 Satz 1 WEG werden die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft mit ihrer Verkündung und nicht erst mit ihrer Bestandskraft wirksam. Die Bestellung zum Verwalter entfällt daher mit dem Beschluss, den Verwalter abberufen, und nicht erst mit der Bestandskraft des Beschlusses. Das dem Verwalter ehemals verliehene Amt berechtigt ihn, dessen Wiederherstellung durch die Anfechtung des Abberufungsbeschlusses herbeizuführen (Senat, aaO, 170).

- 7 Wird die Bestellung zum Verwalter angefochten, verhält es sich nicht anders. Der Erfolg der Anfechtung lässt die Bestellung zwar rückwirkend entfallen. Trotzdem war der Verwalter bestellt und ist aus diesem Grunde berechtigt, die ihm verliehene Rechtsstellung im eigenen Interesse zu verteidigen (Briesemeister, NZM 2006, 568, 570).
- 8 Dies ergibt sich auch daraus, dass der Verwalter vom Zeitpunkt seiner Bestellung an nach § 26 Abs. 1 Satz 1 WEG berechtigt und verpflichtet ist, die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft auszuführen, die Finanzen der Gemeinschaft zu verwalten und Zustellungen und Willenserklärungen entgegenzunehmen (Senat, BGHZ 151, 164, 171; Wenzel, ZWE 2001, 510, 512; Briesemeister, NZM 2006, 568 f.). Auch während des Verfahrens über die Anfechtung seiner Bestellung darf der Verwalter seine Tätigkeit nicht ruhen lassen. Sofern sich ein Dritter einzelner Rechte des Verwalters oder dessen Rechtsstellung insgesamt berührt, muss der Verwalter noch vor Bestandskraft seiner Bestellung gerichtlich hiergegen vorgehen können. Eine andere Auffassung führt zu einer kaum erträglichen Rechtsschutzlücke, weil der Verwalter Eingriffe Unbefugter - etwa des Vorverwalters - in die Verwaltung andernfalls nicht abwehren könnte.
- 9 Das Handeln des Verwalters im Rahmen der laufenden Verwaltung wird durch die Aufhebung des Bestellungsbeschlusses auch nicht unberechtigt, sondern bleibt nach dem Rechtsgedanken von § 32 FGG wirksam (BGH, Urt. v. 6.3.1997, III ZR 248/95, NJW 1997, 2106, 2107; BayObLG NJW-RR 1991, 531, 532; KG NJW-RR 1991, 274). Entsprechend verhält es sich mit rechtsgeschäftlichen Handlungen des Verwalters gegenüber Dritten. Diese bleiben trotz des rückwirkenden Verlustes der Stellung als Verwalter wirksam (BayObLG NJW-

RR 1988, 270; KK-WEG/Abramenko, § 26 Rdn. 16; Niefenführ/Schulze, WEG, 7. Aufl., § 26 Rdn. 19; Staudinger/Bub, BGB [2005], § 26 WEG Rdn. 164).

- 10 Dass dem Verwalter die sofortige Beschwerde gegen die Ungültigerklärung des Bestelungsbeschlusses eröffnet sein muss, folgt schließlich aus dem Anspruch auf Justizgewährung. So wie es dem Verwalter möglich sein muss, die rechtswidrige Entziehung seiner Stellung durch die Wohnungseigentümer einer gerichtlichen Prüfung zuzuführen, gilt dies in gleicher Weise für die Prüfung einer gerichtlichen Entscheidung, durch die seine Bestellung für ungültig erklärt wird.

III.

- 11 Der Senat ist zur abschließenden Entscheidung der Sache nicht in der Lage, weil das Verfahren des Beschwerdegerichts unter einem Mangel leidet; denn das Landgericht hat die Mehrheit der Wohnungseigentümer nicht in der gesetzlich gebotenen Weise an dem Verfahren beteiligt.

- 12 Die Zustellung der Beschwerde an die Wohnungseigentümer kann im Beschlussanfechtungsverfahren gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG zwar grundsätzlich an den Verwalter erfolgen. Das gilt jedoch nicht für eine von dem Verwalter eingelegte Beschwerde (BayObLG WuM 1990, 406; 1991, 131, 132; KK-WEG/Abramenko, § 27 Rdn. 29; Niefenführ/Schulze, aaO, Vor §§ 43 ff. Rdn. 122; Staudinger/Wenzel, aaO, Vor §§ 43 ff. WEG Rdn. 33; ferner OLG Frankfurt, OLGZ 1989, 433, 434; Merle in Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl., § 27 Rdn. 131; Staudinger/Bub, aaO, § 27 Rdn. 234 f.). Andernfalls hätte der Verwalter nicht nur sein eigenes Rechtsmittel für die Wohnungseigentümer ent-

gegenzunehmen und dieses und sein Vorbringen an die Wohnungseigentümer weiterzuleiten, sondern er müsste so auch mit der Erwidern und dem weiteren Vorbringen der erstinstanzlich erfolgreichen Antragsteller verfahren. Dem Verwalter würde angesonnen, gegen das von ihm als Beschwerdeführer geltend gemachte Interesse für die Wohnungseigentümer an dem Beschwerdeverfahren mitzuwirken. Das kommt nicht in Betracht. Der Konflikt zwischen dem von dem Verwalter als Beschwerdeführer geltend gemachten Interesse und dem möglichen Interesse der Wohnungseigentümer, die an dem erstinstanzlichen Verfahren nicht mitgewirkt haben, schließt die Zustellung an den Verwalter als Bevollmächtigten der Wohnungseigentümer aus. Eine dennoch an den Verwalter vorgenommene Zustellung entfaltet nach dem in § 178 Abs. 2 ZPO zum Ausdruck kommenden Grundsatz keine Wirkung.

13 Folge hiervon ist, dass die Wohnungseigentümer, soweit sie an dem Verfahren vor dem Beschwerdegericht nicht durch einen Verfahrensbevollmächtigten mitgewirkt haben, an dem Beschwerdeverfahren nicht ordnungsgemäß beteiligt wurden (BayObLG WuM 1990, 406 f.; KG ZMR 1997, 541, 542; OLG Hamm, NJW-RR 2001, 226, 227 f.; Staudinger/Bub, BGB, aaO, § 27 Rdn. 237). Der Verfahrensfehler ist von Amts wegen zu beachten (OLG Zweibrücken NJW-RR 1987, 1367; BayObLG NJW-RR 1991, 849, 850; KG ZMR 1997, 541, 542).

14 Die unterlassene Beteiligung kann in dem als Rechtsbeschwerde ausgestalteten Verfahren der weiteren Beschwerde nur nachgeholt werden, wenn eine weitere Sachaufklärung weder notwendig, noch zu erwarten ist und nur das rechtliche Gehör zu gewähren ist (Senat, Beschl. v. 9. Oktober 1997, V ZB 3/97, NJW 1998, 755, 756; ferner OLG Frankfurt am Main ZMR 1997, 667; KG ZMR 1997, 541, 542; OLG Hamm ZMR 1998, 587, 588; 2001, 138, 139). So verhält es sich hier nicht. Die Entscheidung des Beschwerdegerichts beruht auf

der Feststellung einer Vielzahl von tatsächlichen Umständen und der Abwägung von deren Bedeutung. Dass die in dem Beschwerdeverfahren nicht beteiligten Wohnungseigentümer weitere Umstände vorgetragen hätten, die insoweit zu berücksichtigen sind, kann nicht ausgeschlossen werden.

- 15 Damit muss die Entscheidung des Beschwerdegerichts aufgehoben und die Sache an dieses zurückverwiesen werden. Allein im vorliegenden Verfahren der weiteren Beschwerde bedarf es der Beteiligung dieser Wohnungseigentümer nicht, weil die Entscheidung des Beschwerdegerichts wegen der unterblie-

benen Beteiligung der Mehrheit der Wohnungseigentümer an dem Beschwerdeverfahren aufzuheben ist und die Sache zur Nachholung der unterlassenen Beteiligung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen wird (BayObLGZ WuM 1990, 406, 407).

Krüger

Klein

Lemke

Schmidt-Räntsch

Roth

Vorinstanzen:

LG Marburg, Entscheidung vom 11.08.2005 - 3 T 113/04 -

OLG Frankfurt/Main, Entscheidung vom 05.02.2007 - 20 W 409/05 -