

Notar

Tilmann Keith

Geschäftsstelle CHE-06

Theaterstraße 34 a

09111 Chemnitz

Barrierefreier Zugang und Lift vorhanden, freies
Parken im Schmidtbank-Passage-Parkhaus



Vanity: 0700-WEBNOTAR (12 ct/Min)

Tel: +49-(0)371-50 34 40 11

Fax: +49-(0)371-50 34 40 21

GSM: +49-(0)172-529 01 02

Email: mail@webnotar.de

Internet: www.webnotar.de

UMS-Fax & Voice: 0700-KEITHUMS

Geöffnet: Mo. – Fr.: 8.30 - 16.30 Uhr

Beurkundungen nach Vereinbarung

Wohnungseigentümer in Not

WE-Gemeinschaften mit GbR als WEG-Verwalter in der Klemme!

Sind Sie Eigentümer einer Eigentumswohnung und ist Ihr WEG-Verwalter eine GbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts)? Wenn ja, dann sollten Sie schnell handeln! Es müssen sonst massive Folgen, ggf. zivilrechtliche Haftung der WEG-Verwalter oder sonstiger Beteiligter befürchtet werden, sofern nicht rechtzeitig nachträglich und schnell eine Reparatur und Korrektur der Situation erfolgt.

1. Tatsachen- und Rechtslage:

- a) Der Bundesgerichtshof hat in seinem Beschluss vom 26.01.2006, V ZB 132/05 nochmals klargestellt, dass eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts nicht Wohnungseigentümergeinschaft sein kann. Mit dieser Entscheidung führt der Bundesgerichtshof die Entscheidung aus BGHZ 107, 268, 272 weiter und bestätigt seine bereits im Jahr 1989 getroffene Aussage. Die GbR kann also weiterhin nicht rechtswirksam zum Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz gem. §3 26, 27 WEG bestellt werden. Nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofes zur Rechts- und Parteifähigkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts wurde vielfach angenommen, auch von Obergerichten, dass die Gesellschaft bürgerlichen Rechts auch Verwalter nach dem WEG sein könne. Nunmehr steht fest, dass dies nicht der Fall ist. Die zwischenzeitlich ergangenen obergerichtlichen Entscheidungen, die die Rechtsfähigkeit der GbR anerkannten und auch entsprechende Rückschlüsse zugelassen haben, sind mithin nicht in diesem Sinne zu verstehen und können auch nicht rückblickend als Rechtfertigung zwischenzeitlich erfolgter Verwalterbestellungen herangezogen werden.
- b) Aufgaben und Befugnisse des Verwalters kann nur übernehmen, wer im Rechtsverkehr als natürliche oder juristische Person handlungsfähig ist. Der Verwalter nach dem WEG hat die Handlungsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft im

Rechtsverkehr sicherzustellen und nach § 27 Abs. 2 WEG insbesondere Zahlungen an die Gemeinschaft entgegenzunehmen, Willenserklärungen für oder gegen die Gemeinschaft abzugeben oder zu empfangen und Leistungen der Gemeinschaft zu bewirken. Hierfür ist Rechtssicherheit erforderlich. Mangels Publizität der Vertretungsregelungen und des Gesellschafterbestandes bei der Gesellschaft bürgerlichen Rechts fehlt es an der hierfür erforderlichen Rechtssicherheit, falls eine GbR zum Verwalter bestellt ist.

- c) Ein Eigentümerbeschluss, der zwingende Vorschriften des WEG verletzt, ist nichtig. Dies ist von Amts wegen in jedem Stadium des Verfahrens zu berücksichtigen. Da eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts nicht Verwalter nach dem WEG sein kann ist die Bestellung einer GbR zum Verwalter nach dem WEG nichtig. Das nichtige Rechtsgeschäft lässt die gewollten Rechtswirkungen von Anfang an nicht eintreten. Die Nichtigkeit wirkt grundsätzlich für und gegen alle, sie bedarf weder der Geltendmachung im gerichtlichen Verfahren noch einer besonderen Feststellung im Verfahren nach § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG.

2. Als Konsequenz dieser Rechtslage ist Folgendes festzustellen:

- a) Verwalterbestellungen zugunsten einer GbR haben nicht dazu geführt, dass wirklich ein Verwalter nach dem WEG bestellt wurde.
- b) Die Gemeinschaft war und ist verwalterlos.
- c) Die Verwalterbestellung ist unheilbar nichtig.
- d) Eine rückwirkende Verwalterbestellung ist nicht möglich.

3. Problem unwirksamer Rechtshandlungen

- a. Alle durch die GbR als vermeintlicher Verwalter vorgenommenen Rechtshandlungen sind unwirksam, es sei denn die wohnungseigentumsrechtliche Verwalterposition ist durch eine parallel erteilte abstrakte Vollmacht überlagert. Dies betrifft nicht nur die Maßnahmen der laufenden Verwaltung, soweit sie rechtsgeschäftlichen Charakter haben, sondern insbesondere auch die Erteilung von Verwalterzustimmungen, soweit die Übertragung des Eigentums an Sondereigentumseinheiten von der Zustimmung des Verwalters abhängig gemacht war (§ 12 Abs. 1 WEG)
- b. Verfahrensrechtlich sind alle Beschlüsse, die in Versammlungen gefasst wurden, die durch eine GbR als WEG-Verwalter einberufen wurden, mit den Folgen einer rechtsfehlerhaften Einladung behaftet. Dieses Problem gibt es nur nicht bei Vollversammlungen, an denen sämtliche Eigentümer

teilgenommen und zusätzlich auf Frist- und Formeinhaltung verzichtet haben.

- c. In vielen Teilungserklärungen sind dem Verwalter diverse Befugnisse, auch solche zur Klageerhebung zugewiesen sind auch zur Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft. Wenn und soweit verjährungsunterbrechende Maßnahmen, also Mahnbescheidsbeantragung oder Klageerhebung erfolgt sind, so besteht jetzt die Gefahr, dass all diese Prozesshandlungen als unwirksam anzusehen sind und die Klagen bzw. Rechtsstreitigkeiten gar nicht mehr entschieden werden, weil sie prozessual gar nicht wirksam rechtshängig gemacht wurden. Wenn und soweit in der Zwischenzeit eine Verjährung oder ein anderes Hindernis für die Durchsetzung der Ansprüche eingetreten ist, kann eine entsprechende Rechtsverfolgung nicht mehr mit Erfolg nachgeholt oder erneuert werden. Eine nachträgliche Genehmigung mit Rückwirkung auf den Zeitpunkt der ersten Vornahme der Prozesshandlung scheint zumindest fraglich.

4. Falsche Grundbücher

- a. Die unwirksamen Verwalterzustimmungen haben zu unwirksamen Auflassungen und damit haben die Veräußerungsverträge nicht zu einem Eigentumswechsel geführt, obwohl die Eintragung eines neuen Eigentümers im Grundbuch – fehlerhaft - erfolgt ist. Die Grundbücher sind nach Eintragung des Erwerbers falsch. Es drohen Grundbuchberichtigungsansprüche des früheren Eigentümers.
- b. Für den Fall, dass der frühere Veräußerer jetzt auch noch nach Jahren in Insolvenz gerät, droht der Zugriff des Insolvenzverwalters auf dieses Grundstück, welches eben nach wie vor im Eigentum des früheren Eigentümers und Veräußerers steht. Der Verlust des vermeintlich erworbenen Eigentums ist damit möglich.
- c. Nachdem die Auflassungsvormerkungen für die Erwerber zwischenzeitlich gelöscht sind, vermögen diese auch die Schutzwirkung des § 888 BGB nicht mehr zu entfalten. Gläubiger des früheren Veräußerers können weiterhin zugreifen und das Objekt pfänden und ggf. verwerten.

5. Lösungsansätze

- a) In allen Fällen von Verwaltungshandlungen sollten diese nachträglich durch alle (!) Wohnungseigentümer nachträglich gebilligt werden.

- b) Alle gefassten Beschlüsse sollten nochmals auf die Tagesordnung der WE-Versammlungen und nochmals bestätigend wiederholt werden.
- c) Zur Absicherung der zwischenzeitlich erfolgten Erwerbsvorgänge wird empfohlen, die Verwalterzustimmung zu den Veräußerungsverträgen in solchen Fällen durch den derzeit amtierenden, wirksam bestellten WEG-Verwalter nachholen zu lassen und zum Grundakt einzueichen. Hierfür bedarf es nicht der grundbuchmäßigen Form. Eine privatschriftliche Zustimmung zum Vertrag ist ausreichend. Die Formulierung kann vom Notar vorgegeben werden. Damit ist der Erwerbsvertrag mit der Auflassung wirksam geworden und dauerhaft beständig.
- d) Ist eine solche nachträgliche Zustimmung zur Übereignung durch den derzeitigen Verwalter nicht zu erlangen oder gibt es keinen Verwalter, ist entweder hierfür ein Verwalter zu bestellen oder eine Zustimmung von allen Wohnungseigentümern einzuholen. Hierbei sollte sicherheitshalber versucht werden, nicht nur alle derzeitigen Wohnungseigentümer zustimmen zu lassen, sondern auch alle die, die zum Zeitpunkt des zustimmungsbedürftigen Veräußerungsvertrages Sondereigentümer waren.

6 Haftung, Verantwortlichkeit

- a) Wen die Verantwortlichkeit bei solchen Situationen trifft, also ob Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden können oder ggf. Berater in die Pflicht zur Reparatur genommen werden können, wird im jeweiligen Einzelfall unterschiedlich zu beurteilen sein. Hierzu wird empfohlen, anwaltlichen oder notariellen Rat einzuholen.
- b) Etwaige Regressansprüche könnten eventuell gegenüber dem Verwalter aus der Tatsache entstehen, dass die Vertretungsverhältnisse zu einer Verzögerung der Eintragung eines neuen Eigentümers aufgrund rechtsunwirksamer Zustimmung des Verwalters entstehen.

5. Für die Zukunft ist so zu verfahren:

- 5.1 Für den Abschluss von neuen Verwalterverträgen darf die Rechtsform der GbR nicht mehr verwendet werden.
- 5.2 Bisher als GbR tätige Verwalter sollten ihre Wohnungseigentümer sofort informieren und keinerlei Maßnahmen mit Außenwirkung

mehr ohne Hinweis auf die Notwendigkeit einer nachträglichen Bestätigung vornehmen.

- 5.3 Für bestehende Verwaltungsverhältnisse sind die bestehenden Verwaltungsverträge entsprechend der Rechtslage schnellstmöglich umzustellen. Diese Umstellung muss spätestens zur nächstmöglichen Mitgliederversammlung der Sondereigentümergeinschaften erfolgen.
- 5.4 Für alle bisherigen Maßnahmen der Verwaltung sollte weiterhin folgende Maßnahmen ergriffen werden:

Bestätigende Beschlüsse der WEG-Versammlung für alle Maßnahmen und Rechtshandlungen des früheren Verwalters in der Rechtsform der GbR und ausdrückliche und erneute Übernahme als Willensakt in ihre eigene Verantwortung.

18.5.2006

Tilman Keith, Notar in Chemnitz