

Verwalterstellung und Vertretungsmacht

In **Vorbemerkung, Allgemeines** wurde von den “Organen” im Wohnungseigentumsrecht gesprochen, d.h. der Gemeinschaft als “Weisungsorgan”, der Verwaltung als “**Ausführungsorgan**” und des Verwaltungsbeirats als fakultatives “Hilfsorgan”. Die Begriffsbezeichnung “Organ” ist hier – bezogen auf den Verwalter – nicht im Sinne eines Vorstands bzw. satzungsgemäßen Vertreters einer juristischen Person zu verstehen. Eine Wohnungseigentümergeinschaft als Personenzusammenschluss sui generis (eigener Art) besitzt keine Rechts- und Parteifähigkeit (ist keine juristische Person und auch keine Gesamthandsgemeinschaft) und hat damit auch keinen Vertreter (kein Organ) im Sinne des **§ 31 BGB** (m.E. auch nicht analog).

Dennoch hat ein bestellter Verwalter als (**treuhänderischer**) Sachverwalter fremden Vermögens eine **organähnliche** bzw. organschaftliche Stellung (vgl. Weitnauer – Hauger, Ktr. 8. Aufl. § 27 Rz. 1 m.w.N.); Bärmann sprach von “Quasi- Organ”. Seine Handlungs-, Haupt- und Nebenpflichten ergeben sich aus dem **Gesetz** (insbesondere den **§ 27 WEG** und **§ 28 WEG**), desweiteren aus speziellen **Aufträgen** der Gemeinschaft (genereller Art meist aus Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung und/oder einem Verwaltervertrag und spezieller Art aus entsprechenden Eigentümerbeschlüssen). Jeder Verwalter übt eine selbständige Tätigkeit wirtschaftlicher Art aus, die für eine Gemeinschaft und in deren Interesse vorgenommen wird.

Das **OLG Celle, v. 27.06.1989, Az.: 4 W 79/89**, WE 6/89, 199, hat im Zuge eines Verwalterbestellungs-Beschlussanfechtungsverfahrens wegen rechtsmissbräuchlicher Stimmenaübung eines Mehrheitseigentümers in seiner Entscheidungsbegründung das Verwaltungs-“Organ” im WE-Recht wie folgt **definiert**:

*“Ein Verwalter ist neben der Versammlung der Eigentümer das wichtigste Organ der Gemeinschaft; er hat nicht nur Beschlüsse der Eigentümer durchzuführen, sondern auch weitgehend den ersten Zugriff, wenn es darum geht, welche Maßnahmen im Rahmen der Verwaltung zu treffen sind (vgl. **§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG**). Unbeschadet des Weisungs- und Kontrollrechts der Gemeinschaft stellt der Verwalter also eine eigenständige ‚Machtposition‘ dar. Von seiner fachlichen und persönlichen Qualifikation hängt das Funktionieren der Gemeinschaft und ihr innerer Friede entscheidend ab. Die Person des Verwalters bestimmt also auch weitgehend, ob die Interessen aller Eigentümer gleichberechtigt zum Tragen kommen ...”*

Nach Meinung des **BGH** (BGHZ 78, 166/171 und NJW 81, 282 sowie des KG Berlin und des BayObLG, zuletzt v. 28.10.1987, Az.: 2 Z 124/87, ist der Verwalter im Rahmen seiner gesetzlich zwingenden Pflichtaufgaben (vgl. **§ 27 Abs. 1, 2, 3 WEG**) **gesetzlicher Vertreter** der Eigentümer (mit gesetzlicher Vertretungsmacht), so dass z.B. für Zustellungen an ihn gemäß **§ 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG** nicht **§ 189 Abs. 2 ZPO**, sondern **§ 189 Abs. 1 ZPO** zur Anwendung gelangt (beispielsweise nur Zustellung einer Klage-Abschrift an ihn in einem Klageverfahren gegen die Gemeinschaft und daraus folgender Nebenpflicht, die von ihm insoweit vertretenen Eigentümer entsprechend zu informieren).

Mit Merle (“Bestellung und Abberufung ...”, S. 11ff.) kann auch gesagt werden, dass die Vertretungsmacht des Verwalters einerseits Elemente einer (rechtsgeschäftlichen) **Bevollmächtigung**, andererseits aber auch Elemente der **gesetzlichen Vertretung** vereinigt und in diesem Sinne der Verwalter als Organ einer Gemeinschaft anzusehen ist. Die Vermutung spezifischer Vertretungsbefugnisse ergibt sich aus dem WEG oder kraft separater Einzelvollmachten (nach Gemeinschaftsordnung, Verwaltervertrag oder Eigentümerbeschluss).

Letztlich dürften alle in Literatur und Rechtsprechung genannten **Theorien** und rechtssystematischen Begründungen zur besonderen Rechtsstellung eines WEG-Verwalters (ob nun von “quasi-organschaftlicher Stellung”, “gesetzlicher Vertretung der Wohnungseigentümer in begrenztem Umfang und Organstellung i.S. des **§ 31 BGB** analog”, “Vereinigung rechtsgeschäftlicher und gesetzlicher Vertretung” oder “gesetzlicher Vertretung im Rahmen gesetzlich zwingender Pflichtaufgaben” gesprochen wird) im **Ergebnis übereinstimmend** darauf hinauslaufen, dass ein bestellter Verwalter treuhänderisch – jedoch weisungsgebunden bzw. – unterworfen – fremde Rechte und Pflichten (die aller Eigentümer) in Zusammenhang mit der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums im weitesten Sinne wahrzunehmen hat (teils als gesetzlicher, teils als rechtsgeschäftlicher Vertreter), sowohl bezogen auf das Innenverhältnis (der Wohnungseigentümer untereinander) als auch das Verhältnis für und gegen Dritte (also mit Außenwirkung); was die in **§ 27 WEG** genannten, gesetzlich zwingenden Berechtigungen und Verpflichtungen betrifft, ist m.E. aus dem Wortlaut insbesondere der Abs. 1 und 2 nicht zu entnehmen, dass sich Abs. 1 nur auf das Innenverhältnis und Abs. 2 nur auf das Außenverhältnis bezieht; auch dort angesprochene Intern-Befugnisse können im Vollzug durch den Verwalter Außenwirkung entfalten und Eigentümer verpflichten.

Vertretungsmacht setzt wirksame Verwalterbestellung voraus, ohne Bestellung (oder im Falle eines für ungültig erklärten Bestellungsbeschlusses) würde ein “Verwalter” im **Außenverhältnis** als sog. falsus procurator (**Vertreter ohne Vertretungsmacht**) i.S. des **§ 177 BGB** auftreten und dem Haftungsrisiko des **§ 179 BGB** unterliegen. U.U. haben die Eigentümer jedoch das rechtsgeschäftliche Handeln eines solchen Verwalters ohne Vertretungsmacht zu genehmigen oder nach anerkannten Grundsätzen einer Anscheins- oder Duldungsvollmacht zu tolerieren, werden also wirksam verpflichtet, vgl. auch BayObLG v. 28.10.1987, Az.: BReg 2 Z 124/87 und **Verwalterbestellung, Einzelfragen**. Zum “Schein- oder Pseudoverwalter” mit internen Anspruchsfolgen aus dem allgemeinen Recht der Geschäftsführung ohne Auftrag (**§ 683 BGB, § 670 BGB**) vgl. auch BGH v. 07.03.1989, NJW-RR 16/89, 970 sowie **BayObLG v. 18.10.1995, Az.: 2 Z BR 97/95**.

Der Verwalter kann auch rechtsgeschäftlich (durch Vereinbarung, Vertrag oder Beschluss) **ermächtigt** werden, in eigenem Namen auf Aktivseite Ansprüche und Rechte der Eigentümer außergerichtlich oder auch gerichtlich geltend zu machen, insoweit auch mit Leistungsforderung an sich selbst (h.R.M.). Im Prozessfall (häufig bei Wohngeldinkasso-Prozessen, vgl. auch **§ 27 Abs. 2 Nr. 5 WEG** oder z.B. bei Baumängelgewährleistungsklagen) spricht man hier dann von gewillkürter **Prozess- oder Verfahrensstandschaft** (berechtigte Wahrnehmung fremder Rechte in eigenem Namen).

Als gesetzlicher Vertreter ist der Verwalter grds. auch dem **Verbot** des “**Selbstkontrahierens**” (vgl. **§ 181 BGB**) unterworfen. Damit kann er nicht mit sich in eigenem Namen oder als Vertreter eines Dritten Rechtsgeschäfte tätigen, soweit

ihm nichts anderes gestattet ist; eine Ausnahme von diesem Verbot aus Interessenskonfliktgründen gilt nur dann, wenn sein Rechtsgeschäft ausschließlich in der Erfüllung einer Verbindlichkeit besteht. Anderweitige Gestattungen können ihm vertraglich oder durch Beschluss eingeräumt werden; verwaltungsvertraglich wird häufig generell Befreiung von **§ 181 BGB** vereinbart.