

**Schriften zum Bürgerlichen Recht**

**Band 35**

**Bestellung und Abberufung des Verwalters  
nach § 26 des Wohnungseigentumsgesetzes**

**Von**

**Dr. Werner Merle**



**DUNCKER & HUMBLOT / BERLIN**

**WERNER MERLE**

**Bestellung und Abberufung des Verwalters nach  
§ 26 des Wohnungseigentumsgesetzes**

**Schriften zum Bürgerlichen Recht**

**Band 35**

# Bestellung und Abberufung des Verwalters nach § 26 des Wohnungseigentumsgesetzes

Von

Dr. Werner Merle



DUNCKER & HUMBLLOT / BERLIN

CIP-Kurztitelaufnahme der Deutschen Bibliothek

**Merle, Werner**

Bestellung und Abberufung des Verwalters nach § 26 [Paragraph sechsundzwanzig] des Wohnungseigentumsgesetzes. — 1. Aufl. — Berlin: Duncker und Humblot, 1977.

(Schriften zum Bürgerlichen Recht; Bd. 35)

ISBN 3-428-03834-7

Alle Rechte vorbehalten

© 1977 Duncker & Humblot, Berlin 41

Gedruckt 1977 bei Buchdruckerei Bruno Luck, Berlin 65

Printed in Germany

ISBN 3 428 03834 7

## Inhaltsverzeichnis

<b>Einleitung</b> .....	9
-------------------------	---

### *Erstes Kapitel*

#### **Grundlegung**

I. Der Verwalter als Organ .....	10
1. Die Vertretungsmacht .....	10
2. Die organschaftliche Vertretung .....	12
II. Die Begründung der Organstellung bei privatrechtlichen Personenverbänden .....	15

### *Zweites Kapitel*

#### **Der Beschluß über die Bestellung oder Abberufung**

I. Allgemeines .....	21
II. Die Beschlußfassung in der Wohnungseigentümerversammlung .....	22
1. Die Einberufung der Versammlung .....	22
2. Die Tagesordnung .....	27
3. Form und Frist der Einberufung .....	30
4. Die Stimmberechtigten .....	31
5. Die Beschlußfähigkeit .....	37
6. Die Stimmenmehrheit .....	38
7. Die Feststellung des Beschlußergebnisses .....	41
III. Die Beschlußfassung durch schriftliche Zustimmungserklärung .....	44
IV. Die Wirkung des Beschlusses .....	47
1. Die Wirkung unter den Wohnungseigentümern .....	47
2. Die Wirkung gegenüber dem Verwalter .....	48
3. Die Wirkung gegenüber Rechtsnachfolgern .....	49

*Drittes Kapitel***Die Vereinbarung über die Bestellung oder Abberufung**

I. Die Vereinbarung .....	51
II. Beschluß und Vereinbarung .....	52
III. Die Wirkung der Vereinbarung .....	55
IV. Unterschiede zwischen den Arten der Bestellung .....	60
1. Die Wirkung unter den Wohnungseigentümern .....	55
2. Die Wirkung gegenüber Sondernachfolgern .....	57

*Viertes Kapitel***Die Bestellung**

I. Beschränkungen der Bestellung .....	63
II. Die Dauer der Bestellung .....	66
1. Die Bestellung auf bestimmte Zeit .....	66
2. Die Bestellung auf unbestimmte Zeit .....	68
3. Die wiederholte Bestellung .....	69
4. Die bedingte Bestellung .....	71
III. Der Verwaltervertrag .....	71
1. Parteien und Abschluß des Vertrages .....	71
2. Rechtsnatur und Inhalt des Vertrages .....	75
3. Die Dauer des Vertrages .....	76

*Fünftes Kapitel***Der gerichtlich bestellte Verwalter**

I. Allgemeines .....	78
II. Die Verwalterbestellung nach § 26 Abs. 3 WEG .....	78
1. Die Voraussetzungen .....	78
2. Der Inhalt der gerichtlichen Entscheidung .....	79
3. Die Wirkungen der gerichtlichen Entscheidung .....	83
4. Die Beendigung der Notverwaltung .....	87

Inhaltsverzeichnis	7
III. Die Verwalterbestellung nach § 21 Abs. 4 WEG .....	88
1. Einführung .....	88
2. Die Konkurrenz zwischen § 26 Abs. 3 WEG und § 21 Abs. 4 WEG	89

### *Sechstes Kapitel*

#### **Die Beendigung der Verwalterbestellung**

I. Die Beendigungsgründe .....	93
II. Die Abberufung .....	93
1. Allgemeines .....	93
2. Die Beschränkung des Abberufungsrechts .....	96
3. Abberufung und Verwaltervertrag .....	99
III. Beendigung der Verwalterstellung durch den Verwalter .....	101

### *Siebentes Kapitel*

#### **Mängel von Bestellung und Abberufung**

I. Mängel der Willensbildung .....	103
1. Die Rechtsfolgen für Beschluß und Vereinbarung .....	103
2. Die Rechtsfolgen für Bestellung und Abberufung .....	105
II. Mängel der Bestellungs- und Abberufungserklärung .....	108
<b>Schrifttumsverzeichnis</b> .....	<b>110</b>



## Einleitung

Ein Vierteljahrhundert ist seit Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes vergangen. Nach anfänglich nur zögernder Aufnahme hat das Gesetz heute eine erhebliche und stetig wachsende Bedeutung für den Wohnungsbau erlangt, die bei seinem Inkrafttreten nicht vorhersehbar war. Mißstände, die sich in der Praxis gezeigt haben und die den liberalen Vorstellungen des Gesetzgebers zuwiderliefen, sind durch die Novelle aus dem Jahre 1973<sup>1</sup> weitgehend beseitigt worden. „Die Rechtsstellung des Wohnungseigentümers weiter zu verbessern“, ist Ziel des Gesetzentwurfs, den der Bundesrat kürzlich beschlossen hat<sup>2</sup>. Dieser Entwurf bedarf allerdings noch eingehender Beratung und Diskussion, bevor er in veränderter Fassung verabschiedet werden kann<sup>3</sup>.

Trotz der immensen praktischen Bedeutung ist das Recht des Wohnungseigentums, das zu einem festen und in seiner Grundkonzeption auch bewährten Bestandteil unserer Rechtsordnung geworden ist, in der Rechtswissenschaft bisher sehr stiefmütterlich behandelt worden. Dieses Versäumnis für einen Teilbereich des Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft auf der Grundlage des geltenden Rechts nachzuholen, ist Ziel der vorliegenden Arbeit. Es wird dabei versucht, die Probleme nicht isoliert aus dem Recht des Wohnungseigentums heraus zu lösen, sondern den Personenverband der Wohnungseigentümer in das allgemeine Recht der privatrechtlichen Personenverbände einzugliedern und Problemlösungen aus allgemeinen verbandsrechtlichen Grundsätzen abzuleiten. Dabei waren stets die besonderen Strukturelemente der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu berücksichtigen.

---

<sup>1</sup> Gesetz vom 30. 7. 1973 (BGBl. I 910).

<sup>2</sup> Vgl. Bundesrat-Drucks. 133/76.

<sup>3</sup> Bisherige Stellungnahmen etwa: Bielefeld, Mehr Rechte für den Wohnungseigentümer, *Der Wohnungseigentümer* 1976, Nr. 2, S. 37 ff.; Becker, Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes, *Wohnungseigentum*, 1976, Heft 2, S. 3 ff.; Seuß, Neuer Gesetzesantrag zur Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) des Freistaates Bayern, *Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern*, 1976, S. 126 ff.; Bärmann, 25 Jahre Wohnungseigentumsgesetz — Reformvorschläge zum WEG —, Heft 11 der aktuellen Schriftenreihe des VHW, 1976.

## *Erstes Kapitel*

### **Grundlegung**

#### **I. Der Verwalter als Organ**

Einzelheiten von Bestellung und Abberufung des Verwalters einer Wohnungseigentümergeinschaft können sinnvoll nur erörtert werden, wenn zuvor Klarheit darüber herrscht, wie dieses Rechtsinstitut in die herkömmlichen Kategorien des Zivilrechts einzuordnen ist. Unterschiedliche Auffassungen über diese Frage, wie sie in Rechtsprechung und Schrifttum vertreten werden, führen auch zu unterschiedlichen Lösungen in Detailfragen und machen verständlich, warum es so viele unstrittene Probleme bei diesem Rechtsinstitut gibt.

##### *1. Die Vertretungsmacht*

Der Streit dreht sich um die Frage, ob der Verwalter Organ der Wohnungseigentümergeinschaft und damit gesetzlicher Vertreter ist<sup>1</sup>, ob er eine organschaftliche Rechtsstellung<sup>2</sup> oder die Stellung eines gesetzlichen Vertreters hat<sup>3</sup>, oder ob er lediglich Bevollmächtigter<sup>4</sup> ist. Dem Gesetz kann die Antwort auf diese Frage unmittelbar nicht entnommen werden. Soweit es sich dabei lediglich um begriffliche Konstruktion handelt, hat der Streit kein besonderes Interesse. Praktisch bedeutsam ist dagegen die Frage, ob auf die Stellung des Verwalters die Vorschriften über die Bevollmächtigung oder diejenigen über den gesetzlichen Vertreter anwendbar sind, soweit beide voneinander abweichen. Als Beispiele hierfür seien etwa genannt einerseits § 31 BGB, der für bloß Bevollmächtigte nicht gilt und andererseits § 166 Abs. 2 BGB, der zwar an sich nur für Bevollmächtigte zutrifft, aber auf den Ver-

---

<sup>1</sup> So die Begründung I, zu § 26; Diester, § 26 Rz. 1,8; Hubernagel, § 26 Anm. 1; Pritsch in BGB-RGRK, § 26 WEG, Anm. 1; Soergel / Baur, § 27 WEG, Rz. 1; a. A. Bärmann / Pick, § 27 Rz. 2; Schwarz, BlGBW 1970, 63.

<sup>2</sup> So Weitnauer / Wirths, § 26 Rz. 3, § 20 Rz. 2; Erman / Westermann, § 26 WEG, Rz. 2.

<sup>3</sup> Palandt / Bassenge, § 27 Anm. 1; Staudinger / Ring, § 27 WEG, Rz. 18; Erman / Westermann, § 26 WEG, Rz. 5.

<sup>4</sup> Bärmann / Pick, § 27 Rz. 33: „gesetzliche Vermutung der Bevollmächtigung“; Riedel / Vollkommer, Rpfleger 1966, 338; wohl auch Schwarz, BlGBW 1970, 63.

walter anwendbar sein kann, wenn ihm von den Wohnungseigentümern bestimmte Weisungen erteilt werden können. Die hier aufgeworfenen Fragen lassen sich kaum im Wege begrifflicher Konstruktion lösen, sondern es muß im einzelnen Fall geprüft werden, ob die betreffende Vorschrift ihrem Zweck nach für den Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft paßt. Gleichwohl kommt der Entscheidung der Frage, ob die Vertretungsmacht des Verwalters auf Gesetz oder auf Rechtsgeschäft beruht, indizielle Bedeutung zu.

Berücksichtigt man, daß die Vertretungsmacht des Verwalters letzten Endes auf einen Beschluß der Wohnungseigentümer (vgl. § 26 Abs. 1 WEG) und damit auf deren Willen zurückzuführen ist, so enthält sie sicherlich auch ein Element der Bevollmächtigung. Insofern spricht dies für die im Schrifttum vertretene Ansicht, der Verwalter sei als Bevollmächtigter anzusehen. Hinzu kommt noch ein rein begriffliches Argument aus § 27 Abs. 5 WEG, wonach der Verwalter die Ausstellung einer *Vollmachtsurkunde* verlangen kann<sup>5</sup>. Aber wenn die Vertretungsmacht des Verwalters nach zivilistischer Terminologie als Vollmacht anzusehen sein soll, dann muß sie durch eine auf Erteilung der Vertretungsmacht gerichtete Willenserklärung gemäß § 167 Abs. 1 BGB erteilt worden sein. Das ist aber gerade nicht der Fall. Vielmehr erlangt der Verwalter mit der Verwalterstellung ohne ausdrückliche Erteilung einer Vertretungsmacht durch die Wohnungseigentümer die Rechtsmacht, nach Maßgabe des § 27 WEG Dritten gegenüber mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer rechtsgeschäftlich tätig werden zu können. Das entspricht dem Vorgang bei der Bestellung eines Vorstandes einer rechtsfähigen Körperschaft, etwa beim Verein oder bei der Aktiengesellschaft; ein Vorstand hat die Stellung eines gesetzlichen Vertreters (vgl. § 26 Abs. 2 Satz 1 BGB). Hier wie dort wird aber die Vertretungsmacht unmittelbar durch Gesetz begründet. Als bloß Bevollmächtigter kann der Verwalter demnach nicht angesehen werden.

Vielmehr vereinigt die Vertretungsmacht des Verwalters einerseits — wie eben gezeigt — Elemente der Bevollmächtigung, andererseits aber auch Elemente der gesetzlichen Vertretung. Denn die Wohnungseigentümer treten hinsichtlich des gemeinschaftlichen Eigentums in gewissem Umfang nach außen als Einheit auf und werden dabei, da sie als Wohnungseigentümergeinschaft selbst handlungsunfähig sind, vom Verwalter vertreten. Insofern ist diese Vertretung eine notwendige und der Umfang der Vertretungsmacht gesetzlich festgelegt. Welches der Elemente der beiden Rechtsformen für die Anwendbarkeit einer einzelnen Vorschrift entscheidend ist, muß im Einzelfall nach ihrem Zweck beurteilt werden.

---

<sup>5</sup> Vgl. Riedel / Vollkommer, Rpfleger 1966, 338.