
Datum: 09.02.2006
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 2. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 2 Wx 5/06
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2006:0209.2WX5.06.00

Vorinstanz: Landgericht Bonn, 6 T 357/05

Tenor:

Die weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1) bis 3) vom 10. Januar 2006 gegen den Beschluss der 4. Zivilkammer des Landgerichts Bonn vom 3. Januar 2006 - 6 T 357/05 - wird zurückgewiesen.

Gründe :

1

1. Die gemäß den §§ 78 S. 1, 80 Abs. 1 GBO zulässige weitere Beschwerde ist nicht begründet. Die angefochtene Entscheidung des Landgerichts beruht nicht auf einer Verletzung des Rechts (§§ 78 S. 2 GBO, 546 ZPO). Vielmehr ist das Landgericht ohne Rechtsfehler zu dem Ergebnis gelangt, dass die für die beantragte Eigentumsumschreibung notwendige Zustimmung des Verwalters von den Antragstellern nicht in der gehörigen Form nachgewiesen worden ist. Die von ihnen vorgelegte Zustimmung der **Firma N T GmbH** vom 10. Juni 2005 genügt insoweit nicht, weil nicht feststeht, dass diese Gesellschaft derzeit tatsächlich Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft ist. Da die Wohnungseigentümergeinschaft nach den rechtsfehlerfrei getroffenen und auch von den Beteiligten nicht angegriffenen Feststellungen des Landgerichts in der Wohnungseigentümersammlung vom 7. Juni 2000 die **Firma M Hausverwaltungen GmbH** zur Verwalterin bestellt hatte, wäre dem Zustimmungserfordernis nur dann hinreichend Rechnung getragen, wenn das Verwalteramt auf die die Zustimmung erklärende Firma N T GmbH übergegangen wäre oder aber die Wohnungseigentümergeinschaft nunmehr diese Gesellschaft zur Verwalterin bestellt hätte. Beides hat das Landgericht zutreffend verneint.

2

a) Entgegen des von der Antragstellern in der weiteren Beschwerde erhobenen Einwandes hat sich das Landgericht bei der Frage, unter welchen Voraussetzungen von einem Übergang des Verwalteramtes ausgegangen werden kann, zu Recht an der Entscheidung des Senats vom 24. September 2003 (2 Wx 28/03) orientiert.

aa) Auch wenn der dieser Entscheidung zugrundeliegende Sachverhalt mit dem vorstehend zu beurteilenden nicht identisch ist, beanspruchen die dort niedergelegten Grundsätze auch vorliegend Anwendung. Wörtlich heißt es in dieser Entscheidung, an der der Senat festhält, u. a. wie folgt: 4

"Es kommt daher maßgeblich darauf an, ob mit der Übertragung von Gesellschaftsanteilen bzw. einer Umstrukturierung eine Rechtsformveränderung verbunden ist oder ob die handels- und gesellschaftsrechtliche Identität der Verwaltungsgesellschaft bestehen bleibt (vgl. in diesem Sinne auch Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl. 2003, § 26 Rdn. 77). Wenn infolge der Anteilsübertragung der Verwalter eine andere Rechtspersönlichkeit wäre, muss der Übergang der Verwalterstellung im Interesse der Wohnungseigentümer ausscheiden." 5

Demgegenüber hat der Senat einen Rechtssatz des Inhalts, dass eine derartige Identität gegeben sei, "wenn die gleiche wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Gesellschaften gegeben sei und den Wohnungseigentümern die jetzige GmbH als Verwalter zugemutet werden könne" - so die Auffassung der Antragsteller in der Erstbeschwerde vom 29. November 2005 - nicht aufgestellt. Diese Gesichtspunkte wurden in der zitierten Entscheidung nur als **ergänzende** Überlegungen dafür angeführt, warum es interessengerecht ist, auf die handels- und gesellschaftsrechtliche Identität der Verwaltungsgesellschaften abzustellen. Dies darf jedoch nicht dahingehend **miss**verstanden werden, dass nunmehr die ergänzenden Überlegungen bereits hinreichende Bedingungen für die Bejahung des Übergangs des Verwalteramtes darstellen. Vielmehr ist das Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft daran, nicht einen Verwalter "aufgedrängt" zu bekommen, bereits als solches schutzwürdig, wie auch das Landgericht in der angegriffenen Entscheidung zutreffend dargelegt hat. Eine hiermit verbundene Einschränkung der Wirkungen einer Gesamtrechtsfolge ist gemäß § 26 Abs. 1 WEG gerechtfertigt. Nach dieser Bestimmung müssen über die Bestellung und Abberufung des Verwalters die Wohnungseigentümer beschließen. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der von den Antragstellern zitierten Entscheidung des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 28. Mai 1990 (NJW-RR 1990, 1299). Hiernach soll das Interesse der Wohnungseigentümer, sich keine andere Person als Verwalter aufdrängen zu lassen, wegen des dem persönlich haftenden Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft entgegengebrachten Vertrauens besonders schutzbedürftig sein, wenn die KG ihre sämtlichen Gesellschafteranteile auf eine GmbH überträgt. Das Oberlandesgericht Düsseldorf hat jedoch keine Entscheidung zu der Frage getroffen, ob bei dem Fehlen einer derartigen Vertrauensbeziehung der Wohnungseigentümer zu dem Verwalter ein Übergang des Verwalteramtes auf eine andere Gesellschaft im Wege der Gesamtrechtsnachfolge unproblematisch möglich sein soll. Dass (jedenfalls) bei dem Vorliegen eines derartigen Vertrauens ein Übergang ausscheidet, ist nicht gleichbedeutend mit der Feststellung, dass bei dem Fehlen einer Vertrauensbeziehung ein Übergang unproblematisch möglich ist. Vielmehr verbleibt es insoweit bei dem dargelegten Grundsatz, dass die Wohnungseigentümer sich den Verwalter selbst - privatautonom - auswählen können. Der Senat ist mit dem Bayerischen Oberlandesgericht (vgl. BayObLGZ 1987, 54 [58]) der Auffassung, dass es nicht angeht, die Folgerungen aus der rechtlichen Konstruktion einer Identitätsänderung, die die Gesellschafter selbst gewählt haben und deren (steuerlichen und wirtschaftlichen) Vorteile sie in Anspruch nehmen, zu verwischen, wenn ihnen die Folgen 6

unerwünscht sind.

bb) Dass die Eigentümergemeinschaft bei der Verwaltung durch eine juristische Person nicht vor Veränderungen der **Zusammensetzung** des Rechtsträgers geschützt ist, ist etwas anderes, als wenn durch eine Übertragung von Gesellschaftsanteilen eine **andere** juristische Person die Verwaltereigenschaft erlangen soll. Auch hier geht es wiederum um den Gesichtspunkt der handels- und gesellschaftsrechtlichen Identität der Verwaltungsgesellschaft, so dass der Senat den von den Antragstellern behaupteten Widerspruch in der Begründung der landgerichtlichen Entscheidung, die hierauf zutreffend hinweist, nicht zu erkennen vermag. 7

b) Unter Berücksichtigung der vorstehend dargelegten Grundsätze lässt sich ein Übergang der Verwalterstellung von der als Verwalterin bestellten Firma M Hausverwaltungen GmbH auf die Firma N T GmbH nicht feststellen. Hierfür kann offen bleiben, ob bereits durch die Umwandlung der Firma M Hausverwaltungen GmbH aufgrund des Umwandlungsbeschlusses vom 4. Dezember 2000 in die Firma M Hausverwaltungen GmbH & Co. KG eine andere Rechtspersönlichkeit entstanden ist. Die von den Antragstellern in der weiteren Beschwerde angesprochenen Besonderheiten des Umwandlungsrechts bedürfen insoweit keiner abschließenden Entscheidung. Ebensowenig kommt es vorliegend auf die Folgen einer Umwandlung auf andere Vertragsbeziehungen als die hier in Rede stehende Verwalterbestellung an. Wie das Landgericht zutreffend ausgeführt hat, hat eine Rechtsformveränderung spätestens zu dem Zeitpunkt stattgefunden, als die Firma N T GmbH das Geschäft der Firma M Hausverwaltungen GmbH & Co. KG mit allen Aktiva und Passiva ohne Liquidation im Wege der Anwachsung übernommen hat. In diesem Zusammenhang ist das Landgericht auch nicht von einer unzutreffenden Beurteilung des Handelsregisters ausgegangen, wie es die Antragsteller auch lediglich für möglich halten ("möglicherweise"). Weder in der Sachverhaltsdarstellung (I.) noch in der Begründung der Entscheidung (II.) hat das Landgericht ausgeführt, "dass die T Ingenieurgesellschaft Kommanditistin der M Hausverwaltungen GmbH & Co. KG gewesen sei". Vielmehr hat das Landgericht zutreffend unter Bezugnahme auf eine Bescheinigung des Verfahrensbevollmächtigten der Antragsteller vom 10. Juni 2005 darauf hingewiesen, dass die Firma T Ingenieurgesellschaft mbH persönlich haftende Gesellschafter der Firma M Hausverwaltungen GmbH & Co. KG gewesen sei. Als Kommanditistin wird demgegenüber die Firma N T GmbH aufgeführt. 8

c) Der Senat weist lediglich ergänzend darauf hin, dass vorliegend das Eintragungshindernis der fehlenden Zustimmung der Wohnungseigentumsverwalters selbst dann nicht behoben wäre, wenn man mit den Antragstellern bei der Frage des Überganges der Verwalterstellung "in jedem Fall darauf abstellen" würde, "ob der Eigentümergemeinschaft durch den Rechtsformwechsel Nachteile entstehen können", insbesondere, ob "die Leistungsfähigkeit der Verwaltergesellschaft durch den Gesellschafterwechsel verschlechtert wird". Das Fehlen derartiger Nachteile ist jedenfalls nicht in der grundbuchrechtlichen Form (§ 29 GBO) nachgewiesen und dürfte sich auch nur schwer in der gebotenen Form nachweisen lassen. 9

2. Eine Kostenentscheidung ist entbehrlich, da vorliegend keine Personen in entgegengesetztem Sinne beteiligt sind und sich die Tragung der Gerichtskosten aus dem Gesetz ergibt. 10

Geschäftswert der weiteren Beschwerde: 3.000,00 EUR (wie Landgericht) 11
