
Datum: 17.06.2004
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 27. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 27 U 62/04
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2004:0617.27U62.04.00

Vorinstanz: Landgericht Bochum, 6 O 452/03

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 26. Januar 2004 verkündete Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Bochum abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe (abgekürzt gemäß §§ 540 Abs. 2, 313 a Abs. 1 S. 1 ZPO):

Die zulässige Berufung hat Erfolg.

Die Klägerin hat gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Zustimmung zur Kündigung des zwischen der Gemeinschaft und der G mbH bestehenden Verwaltervertrages, weil die Voraussetzungen des § 745 Abs. 2 BGB nicht vorliegen. Nach dieser Vorschrift kann jeder Teilhaber, sofern nicht die Verwaltung und Benutzung durch Vereinbarung oder durch Mehrheitsbeschluss geregelt ist, eine dem Interesse aller Teilhaber entsprechende Verwaltung und Benutzung verlangen. Die Vorschrift gilt in Ergänzung ihres Wortlautes nicht nur, wenn keine Vereinbarung und kein Beschluss vorliegen, sondern auch, wenn eine nachträgliche Änderung der tatsächlichen Verhältnisse eine Abänderung der bisherigen

1

2

3

Regelung im Interesse der Gemeinschaft erfordert (vgl. BGH NJW 1993, 3326; Münchener Kommentar – Schmidt, § 745 BGB, Rdnr. 35 m.w.N.).

Verfahrensrechtlich ist bei einer auf § 745 Abs. 2 BGB gestützten Klage ein bestimmter Antrag erforderlich. Da zur Wahrung der ins Feld geführten Belange meist verschiedene Maßnahmen in Betracht kommen, muss der Antrag, an den das Gericht gebunden ist, grundsätzlich eine bestimmte Art der Verwaltung und Benutzung nennen, die der antragstellende Teilhaber begehrt. Nur dann ist eine gerichtliche Prüfung, ob die beanstandete Verwaltung und Benutzung dem Interesse aller Teilhaber nicht entspricht und ob die begehrte Regelung diesen Anforderungen genügt, möglich (vgl. BGH a.a.O.; Münchener Kommentar – Schmidt, a.a.O., Rdnr. 38). Hieraus folgt, dass die Begründetheit der vorliegenden Klage, soweit sie noch Gegenstand des Berufungsverfahrens ist, schon daran scheitert, dass die Klägerin die von ihr für die Zukunft begehrte Art der Verwaltung nicht benennt, sondern sich auf die bloße Beendigung der bisherigen Verwaltung beschränkt. Die ersatzlose Beendigung der Verwaltung entspricht aber offensichtlich nicht dem Interesse der Teilhaber, wenn die zukünftige Verwaltung nach dem gestellten Antrag ungeregelt bleibt. Die Klage kann nach der in erster Instanz erfolgten teilweisen Klagerücknahme schon aus diesem Grunde keinen Erfolg haben.. 4

Die Klage wäre aber auch mit dem ursprünglich gestellten Antrag nicht begründet gewesen, so dass es nicht geboten ist, der Klägerin Gelegenheit zu geben, den in erster Instanz zurückgenommenen Antrag im Wege der Klageerweiterung erneut in den Rechtsstreit einzuführen. Dies folgt daraus, dass es nach dem Vorbringen der Klägerin an Gründen fehlt, die das Verlangen der Klägerin nach Abberufung des alten und Einsetzung eines neuen Verwalters aus objektiver Sicht aller Teilhaber rechtfertigen können. Die Klägerin macht geltend, ein Wechsel der Verwaltung sei erforderlich, weil wichtige Gründe vorlägen, die eine Kündigung des Verwaltervertrages gemäß § 626 Abs.1 BGB begründeten. Solche Gründe sind aber nicht gegeben. 5

Grundsätzlich können allerdings Tatsachen, auf Grund derer unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles und unter Abwägung der Interessen beider Vertragsteile die Fortsetzung des Verwalterverhältnisses nicht zumutbar ist, dazu führen, dass Teilhabern ein Anspruch auf Zustimmung zur Neuregelung gemäß § 745 Abs. 2 BGB gegen die übrigen Teilhaber zusteht. Dies setzt aber voraus, dass die vorliegenden Gründe die Verwaltung selbst betreffen. Die von der Klägerin vorgebrachten Tatsachen, die sie zur Rechtfertigung ihres Anspruchs anführt, betreffen jedoch vorwiegend nicht die Verwaltung des Gemeinschaftsgutes, sondern die Person und Handlungen der Beklagten in ihrer Eigenschaft als andere Teilhaberin. Die hinsichtlich der Verwaltung selbst geltend gemachten Gründe führen nicht zur Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Vertragsverhältnisses. Im Einzelnen gilt für die von der Klägerin vorgetragenen Umstände Folgendes: 6

Wegfallen der Interessenkonvergenz und Bestehen einer Interessenkollision

Dieser von der Klägerin angeführte Grund betrifft nicht die Verwaltung des Objekts, sondern die Person der Beklagten. Selbst wenn angenommen würde, die Beklagte übe die Verwaltung persönlich aus, wäre eine damit begründete Kündigung nicht gerechtfertigt. Hieraus folgt, dass eine Kündigung gegenüber der G-GmbH erst recht ausscheidet. 7

Im Gegensatz zu gesellschaftsrechtlichen oder dienstvertraglichen Beziehungen kommt es bei Grundstücksgemeinschaften nicht auf ein persönliches Vertrauensverhältnis der Teilhaber in der Zusammenarbeit an. Hier geht es um die ordnungsgemäße Verwaltung des gemeinsamen Grundbesitzes zum Besten der Teilhaber. Deshalb genügt der Wegfall des 9

allgemeinen Vertrauens zwischen den Teilhabern grundsätzlich nicht, die einem von ihnen übertragene Verwaltung aus wichtigem Grunde zu kündigen. Vielmehr kommt eine solche Kündigung in der Regel erst dann in Betracht, wenn der Teilhaber die Verwaltung nicht ordnungsgemäß ausübt oder anhand konkreter Tatsachen zu befürchten ist, dass er von den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung abweichen werde (BGH, Urteil v. 12.07.1982, II ZR 130/81, WM 1982, 1054). Derartige konkrete Tatsachen sind hinsichtlich der von der G-GmbH ausgeübten Verwaltung mit dem bloßen Hinweis auf die bestehende Ehe der Beklagten mit einem der Mieter des Gebäudes nicht hinreichend vorgetragen worden. Im Kern erschöpft sich der angegebene Grund vielmehr nur darin, das Vertrauensverhältnis sei aufgrund der Vorgänge im Zusammenhang mit der Übertragung des Apothekenanteils und dem Abschluss eines neuen Mietvertrages zerrüttet. Dieser Angriff hat jedoch mit der Verwaltungstätigkeit nichts zu tun.

Unzumutbarer Mietvertragsentwurf

10

Auch hierbei handelt es sich nicht um eine Frage der Verwaltung; der diesbezügliche Vortrag der Klägerin kann allenfalls die allgemeine Störung des Vertrauensverhältnisses untermauern, auf die es – wie ausgeführt – aber nicht ankommt. Die Bedingungen des Mietvertrages sind nicht von der Verwalterin, sondern zwischen dem Mieter und beiden Teilhabern ausgehandelt worden. Die Klägerin selbst hat dem Abschluss des neuen Mietvertrages unstreitig schließlich selbst zugestimmt. Dieser Vorgang belegt, dass die Verwalterin nicht dazu befugt war, die Bedingungen des Mietvertrages in eigener Zuständigkeit auszuhandeln. Die Beklagte war – wie die Klägerin – hierbei nicht als Verwalterin, sondern als Teilhaberin tätig. Der Angriff betrifft deshalb die Ordnungsgemäßheit der Verwaltung nicht.

Herausgabe von Unterlagen

12

Die Klägerin hat zwar einen Anspruch auf Rechnungslegung aus § 259 Abs. 1 BGB, sie beanstandet indessen nicht das Fehlen der Rechnungslegung, sondern begehrt darüber hinaus die Herausgabe von Abrechnungsunterlagen. Ein derartiges Recht steht ihr aber nicht zu. Die Klägerin kann nicht durch Weisungen in die Verwaltung eingreifen. Richtig ist, dass sie einen Anspruch auf ordnungsgemäße Abrechnung einschließlich ergänzender Auskünfte sowie auf rechtzeitige Auszahlung in vereinbartem Umfang hat. Das verschafft ihr jedoch kein ständiges Einsichtsrecht in die buchmäßigen Unterlagen der Verwalterin, erst recht keinen Anspruch auf Herausgabe (vgl. BGH a.a.O.).

Belastung des Gemeinschaftskontos mit Zahlungen für Verwaltungstätigkeit

14

Die Verwaltung des Objekts besteht seit Jahrzehnten. Zumindest stillschweigend ist damit eine Vereinbarung über die der Verwalterin zustehende Vergütung zustande gekommen. Die Klägerin behauptet selbst nicht, dass diese Vergütung bisher nicht gezahlt worden oder sie unangemessen hoch sei. Die Höhe der Vergütung ist nicht zu beanstanden (s. den unbestrittenen Vortrag der Beklagten Bl. 22 d.A.).

Beauftragung der Fa. F mbH & Co KG

16

Es ist nicht zu erkennen, warum die Beauftragung der F-KG nicht einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspreche. Die Klägerin ist dem diesbezüglichen Vortrag der Beklagten (Bl. 27 ff. d.A.) nicht entgegengetreten. Sie stützt sich vielmehr nur darauf, die Beauftragung der F-KG sei wegen der Störung des Vertrauensverhältnisses nicht mehr zumutbar; insbesondere habe die G-GmbH ihre, der Klägerin, Weisung, die F-KG nicht mehr zu beauftragen, nicht befolgt.

Ein derartiges Weisungsrecht steht der Klägerin aber nicht zu.

Verweigerung der Zustimmung der Beklagten zur Quartalsausschüttung 18

Auch hierbei geht es nicht um die Verwaltung, sondern um die Frage, ob die Beklagte als 19
Teilhaberin dazu verpflichtet ist, den begehrten zusätzlichen Ausschüttungen zuzustimmen.
Die Verwalterin kann und darf hierüber nicht entscheiden. Ihr steht ohnehin unstreitig keine
Verfügungsbefugnis über das Gemeinschaftskonto zu, von dem die Ausschüttungen geleistet
werden.

Die Bewilligung einer Schriftsatzfrist für die Klägerin zu den rechtlichen 20

Ausführungen des Senats kam nicht in Betracht, nachdem die Rechtslage 21

im Termin ausführlich besprochen worden ist und die Parteien hierzu 22

Stellung genommen haben. Gründe für die Zulassung der Revision gemäß 23

§ 543 Abs. 2 ZPO liegen ebenfalls nicht vor. 24

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO. Im Hinblick auf den in der ersten 25
Instanz zurückgenommenen Klageantrag zu 2) verbleibt es bei der Kostenfolge des § 269
Abs. 3 ZPO. Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 713
ZPO.