Oberlandesgericht Köln, 16 WX 73/98

Datum:	07.09.1998
Gericht:	Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper:	16. Zivilsenat
Entscheidungsart:	Beschluss
Aktenzeichen:	16 WX 73/98
ECLI:	ECLI:DE:OLGK:1998:0907.16WX73.98.00

Normen:	WEG §§ 21 ABS. 4, 43 ABS. 1 NR. 1, 48;
Leitsätze:	
	Gerichtliche Abberufung des Verwalters
	WEG §§ 21 Abs. 4, 43 Abs. 1 Nr. 1, 48 Das Verfahren auf gerichtliche Abberufung des Verwalters wird unzulässig, wenn der Verwalter zwischenzeitlich nach Ablauf seiner Amtszeit durch unangefochtenen Beschluß erneut in sein Amt berufen wurde. Der Geschäftswert für das Begehren auf gerichtliche vorzeitige Abberufung des Verwalters entspricht seinen Honoraransprüchen für die restliche Amtszeit.
Rechtskraft:	unanfechtbar

G r ü n d e 1

Die Beteiligten zu 1) und 3) bis 13) sind die Mitglieder und der Beteiligte zu 2) der Verwalter der eingangs genannten Wohnanlage. Mit dem Rechtsvorgänger des Beteiligten zu 2) bestand ein Verwaltervertrag seit dem 06.07.1976, der bis zum 31.12.1976 befristet war und sich um jeweils 1 Jahr verlängern sollte, wenn nicht 6 Monate vor Ablauf des laufenden Jahres die Eigentümerversammlung die Bestellung eines anderen Verwalters beschließt (Bl. 80 GA). In der Eigentümversammlung vom 09.11.1981 wurde der Beteiligte zu 2) zum Verwalter bestellt, und zwar unter Beibehaltung des bestehenden Verwaltervertrages (Bl. 79 GA). Auf die Mitteilung des Beteiligten zu 2), daß der Verwaltervertrag am 31.12.1990 abgelaufen sei, wurde der Beteiligte zu 2) in der Versammlung vom 11.03.1991 erneut zum Verwalter bestellt. Zum Jahresende 95 war der Vertrag gemäß WEG wiederum ausgelaufen. Gleichwohl ist der Beteiligte zu 2) auch im Laufe des Jahres 1996 wie vordem für die Eigentümergemeinschaft tätig gworden. Am 24.07.1996 fand eine außerordentliche Eigentümerversammlung statt, an der alle Eigentümer bis auf die Beteiligte zu 10) teilnahmen 2

(Protokoll Bl. 190 - 192 GA). Es wurde gegen die Stimme nur des Beteiligten zu 1), der 203/1000stel Miteigentumsanteile hält, der Beteiligte zu 2) als Verwalter bestätigt und die Verlängerung des Verwaltervertrages bis zum 30.06.2001 beschlossen.

Mit seinem etwa 6 Wochen zuvor beim Amtsgericht eingereichten Antrag vom 14.06.1996 verlangte der Beteiligte zu 1) die Abberufung des Beteiligten zu 2) aus wichtigem Grund und stützte sein Begehren im wesentlichen auf Ereignisse in den Jahren 89 bis Anfang 96. Daraufhin verpflichtete das Amtsgericht mit seinem Beschluß vom 08.08.1997, die Beteiligten zu 2) bis 13), einer fristlosen Abberufung des Beteiligten zu 2) zuzustimmen. Auf die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 2) - 9) änderte das Landgericht durch den angefochtenen Beschluß die Entscheidung ab und wies den Antrag des Beteiligten zu 1) ab. Hiergegen richtet sich die sofortige weitere Beschwerde des Beteiligten zu 1), mit der er seinen Antrag weiterverfolgt. 3

Das Landgericht setzte im vorgenannten Beschluß den Geschäftswert für das Beschwerdeverfahren auf 5.000,-- DM fest. Der hiergegen gerichteten Beschwerde des Verfahrensbevollmächtigten des Beteiligten zu 1), mit der er die Heraufsetzung des Geschäftswerts auf 17.362,50 DM begehrt, hat das Landgericht nicht abgeholfen und diese dem Senat zur Entscheidung vorgelegt. 4

I. 5

Die form- und fristgerecht eingelegte weitere sofortige Beschwerde ist zulässig (§§ 43 Abs. 1 Nr. 1, 45 Abs. 1 WEG, 20, 22 Abs. 1, 27, 29 FGG), aber unbegründet. 6

Die angefochtene Entscheidung hält der rechtlichen Nachprüfung stand (§§ 27 FGG, 550 ZPO). Die Antragsabweisung erweist sich im Ergebnis als richtig. 7

Das Landgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im wesentlichen ausgeführt: Auf die zeitlich vor der Versammlung vom 24.07.96 liegenden vom Antragsteller gerügten Umstände können die begehrte Abberufung des Verwalters nicht mehr gestützt werden, weil der in der Versammlung ergangene und unangefochten gebliebene Beschluß über die Neubestellung des Verwalters bestandskräftig ist, und damit insoweit dem Verwalter zugleich bezüglich etwaiger Abberufungsgründe Entlastung erteilt sei. In der Zeit nach dem Beschluß vom 24.07.96 seien keine Ereignisse eingetreten und vorgetragen, die eine Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund rechtfertigen. 8

Die Erwägungen sind aus Rechtsgründen im Ergebnis nicht zu beantanden. 9

Die Vorinstanzen sind ohne besondere Erörterung davon ausgegangen, daß der Beteiligte zu 1) unmittelbar, d. h. ohne daß ein von ihm in einer vorangegangenen Eigentümerversamlung gestellter Abwahlantrag keine Mehrheit gefunden hat, die gerichtliche Abberufung des Verwalters betreiben kann. Das ist im Ergebnis aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Nach § 26 Abs. 2 WEG unterliegt die Abberufung des Verwalters der ausschließlichen Kompetenz der Wohnungseigentümer (vgl. BayObLG Report 98, 10). Eine Ausnahme hiervon, nämlich eine gerichtliche Abberufung des Verwalters nach §§ 21 Abs. 4, 43 Abs. 1 Nr 1 WEG; kommt nach allgemeiner Meinung nur in Betracht, wenn dem antragstellenden Wohnungseigentümer die vorherige Anrufung der Eigentümversammlung nicht zugemutet werden kann, etwa weil von vorneherein feststehe, daß er ohnehin keine Mehrheit in der Versammlung finden wird (vgl. KG WE 89, 18; OLG Düsseldorf WEG 94, 375; Weitnauer/Diester WEG § 26 Rdnr. 29; Bärmann/Pick/Merle WEG § 26 Rdnr. 189). Für diesen Fall ist das Rechtsschutzbedürfnis für die beantragte Abberufung zu bejahen, die das 10

Gericht aufgrund seiner Regelungskompetenz gemäß § 43 Abs. 2 WEG unmittelbar anordnen kann, wenn die Nichtabberufung durch die Eigentümer ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht, d. h. wenn ein wichtiger Grund zur vorzeitigen Abberufung besteht. Im Streitfall war dementsprechend das Rechtsschutzbedürfnis für den Abberufungsantrag zu bejahen. Es ist zwischen den Beteiligten unstreitig, daß der Beteiligte zu 1) im Zeitpunkt seiner Antragstellung für sein Begehren in einer Versammlung keine Mehrheit finden konnte, was die anschließende Beschlußfassung vom 24.07.1996 auch hinreichend deutlich bekräftigt.

Aufgrund des vorgenannten und bestandkräftig gewordenen Beschlusses über die Wiederbestellung des Beteiligten zu 2) als Verwalter hat sich indes der Antrag des Beteiligten zu 1) erledigt, so daß für ein Eingehen auf die für die Abberufung des Beteiligten zu 2) angeführten Gründe kein Raum mehr war. Die erfolgte Abweisung des Abberufungsantrags ist deshalb nicht zu beanstanden. 11

Mit dem vorgenannten Beschluß, der für alle Beteiligten solang bindend ist, wie er nicht auf Antrag für ungültig erklärt ist, bestellte die Versammlung den Beteiligten zu 2) für weitere 5 Jahre zum Verwalter. Damit war das Rechtsschutzinteresse für die beantragte gerichtliche Abberufung des Beteiligten zu 2) - zumindest vorläufig - weggefallen. Der Beschluß hatte zur Folge, daß eine neue Amtszeit des Beteiligten zu 2) zu laufen begonnen hatte und mithin die für die vorangegangene Amtszeit verlangte vorzeitige Abberufung nunmehr überholt und erledigt war. 12

Weil der Beteiligte zu 1) der Meinung war und ist, der Beteiligte zu 2) sei aufgrund bestimmter Ereignisse in der Verangenheit als Verwalter ungeeignet, und ersichtlich das Ziel verfolgt, jegliche Berufung des Beteiligten zu verhindern, hätte er deshalb nunmehr den Bestellungsbeschluß anfechten können und müssen mit der Begründung, die erneute Bestellung entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil der Beteiligte zu 1) aus den von ihm genannten Gründen als Verwalter ungeeignet sei. Mit dieser Anfechtung konnte er nämlich zugleich der mit dem Beschluß konkludent erklärten Entlastung für die bis zu diesem Zeitpunkt bekannte und vom Beteiligten zu 1) für die Ungeeignetheit des Beteiligten zu 2) angeführten Vorkommnisse entgegentreten. Ferner wären im Anfechtungsverfahren die behaupteten weiteren Abberufungsgründe zu prüfen und zu bescheiden gewesen. Dem Beteiligten zu 1) hätte folglich mit der Beschlußanfechtung ein für sein Ziel in gleicher Weise geeignetes und wirksames Mittel zur Seite gestanden. Weil nunmehr die Beschlußanfechtung der ausschließlich gegebene richtige Rechtsbehelf war, schied jedwedes gerichtliches Abberufungsverfahren und mithin hier dessen Ausdehnung auf die neue Amtszeit aus. Schließlich war entgegen der Auffassung des Beteiligten zu 1) die Anfechtung nicht etwa durch die Nichtübermittlung des Versammlungsprotokolls innerhalb der Anfechtungsfrist - wie schon das Landgericht zutreffend dargelegt hat- obsolet geworden. 13

Weil der Beteiligte zu 1) diese Anfechtung indes unterlassen hat und den Beschluß hat bestandskräftig werden lassen, ist das Rechtsschutzinteresse für die vom Beteiligten zu 1) begehrte vorzeitige Abberufung des Beteiligten zu 2) aus der vorangegangenen Amtszeit - nunmehr endgültig - entfallen und das Verfahren erledigt. Mangels Erledigungserklärung ist dehalb der nach wie vor von dem Beteiligten zu 1) verfolgte Abberufungsantrag im Ergebnis mit Recht abgewiesen worden. 14

Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG. Es entspricht billigem Ermessen, dem unterlegenen Beteiligten zu 1) die Gerichtskosten des Verfahrens dritter Instanz aufzuerlegen (§ 47 S. 1 WEG). Angesichts dessen, daß Amts- und Landgericht entgegengesetzt entschieden haben, sieht der Senat keinen Anlaß, von dem Grundsatz abzuweichen, daß die 15

Beteiligten im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit ihre außergerichtlichen Kosten grundsätzilch selbst zu tragen haben.

Die Festsetzung des Geschäftswerts für das Rechtsbeschwerdeverfahren beruht auf § 48 Abs. 3 S. 1 WEG. Der Rechtsbeschwerdewert bestimmt sich ausschließlich nach den vermögenswerten Interesse des Beschwerdeführers an der beantragten -nderung der angefochtenen Entscheidung (vgl. etwa BayObLG Report 97, 74). Dessen Abberufungsverlangen bemißt sich im Streitfall auf 17.362,50 DM (= 5 x 3.472,-- DM). Da vorliegend die Fortsetzung der Verwaltertätigkeit im Streit ist, kann auch nur das Verwalterhonorar Grundlage für die Bemessung des Geschäftswerts sein. Grundsätzlich bestimmt sich für den Fall, daß ein Wohnungseigentümer wie hier durch gerichtliche Entscheidung die Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund verlangt, der Geschäftswert - wie bei einer Anfechtung des Abberufungsbeschlusses (vgl. Senat, NJW 73, 765, 766; Weitnauer/Hauger WEG § 48 Rdnr. 5 mwN) - nach dem Verwalterhonorar bis zur ordentlichen Beendigung der vorgesehenen Verwaltertätigkeit (vgl. Bärmann a.a.0. § 48 Rdnr. 8). Denn maßgebend ist das Interesse der Beteiligten des Verfahrens an der Entscheidung, also auch das des Beteiligten zu 2), dessen Verwalterhonorar für 5 Jahre, nämlich bis zum 30.06.2001 zur Disposition stand. 16

II. Streitwertbeschwerde 17

Die Geschäftswertbeschwerde des Verfahrensbevollmächtigten desAntragstellers ist unzulässig (§§ 14 Abs. 3, 31 Abs. 3 S. 1 KostO) (vgl. die Beschlüsse des Senats vom 04.02.1998 - 16 Wx 29/98 - und vom 27.03.1998 - 16 Wx 46/98) 18

Justiz NRW
Rechtsprechungsdatenbank ONLINE