
Datum: 22.01.1999
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 16. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 16 WX 218/98
ECLI: ECLI:DE:OLGK:1999:0122.16WX218.98.01

Normen: WEG § 26;

Leitsätze:

Fristlose Kündigung des Verwaltervertrages

WEG § 26 Die fristlose Kündigung des Verwaltervertrages ist berechtigt, wenn das Vertrauensverhältnis zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und dem Verwalter nachhaltig gestört ist. Dies kann auch dann der Fall sein, wenn der Verwalter, ohne daß ihm förmlich eine Ausschußfrist gesetzt war, die Abrechnung über einen längeren Zeitraum verzögert und die Gemeinschaft diesbezüglich über mehrere Eigentümerversammlungen hin vertröstet.

057

16 Wx 218/98

OBERLANDESGERICHT KÖLN B E S C H L U S S

In dem Wohnungseigentumsverfahren

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft pp.

an dem beteiligt sind:

pp.

hat der 16. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Köln durch seine Mitglieder Dr. Schuschke, Dr. Ahn-Roth und Appel-Hamm

am 22. Januar 1999

b e s c h l o s s e n :

Auf die sofortige weitere Beschwerde der Antragsgegner wird der Beschluss der 29. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 13. Juli 1998 - 29 T 285/97 - teilweise aufgehoben und dahingehend abgeändert, dass der Antrag der Antragsteller, den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 2. Juli 1982 zu TOP 3 a für ungültig zu erklären, zurückgewiesen wird. Die Gerichtskosten der ersten Instanz werden den Antragstellern als Gesamtschuldnern auferlegt. Die Gerichtskosten der zweiten Instanz und des Rechtsbeschwerdeverfahrens werden der Antragstellerin zu 1) auferlegt. Eine Ausgleichung außergerichtlicher Kosten findet nicht statt.

Rechtskraft: unanfechtbar

- G r ü n d e: 1
- Unter dem 23. Juni 1982 lud die Antragstellerin zu 1) als damalige Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft zu einer Eigentümerversammlung auf den 2. Juli 1982 ein. Die Einladung nannte als Tagesordnungspunkt 3 a: "Abberufung des Verwalters und Kündigung des Verwaltervertrages aus wichtigem Grund." Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde in der Versammlung folgender Antrag gestellt: 2
- "Sollte der jetzige Verwalter, die Firma V. Verwaltungsgesellschaft für Wohnungseigentum mbH vorm. R. und Partner GmbH, ordnungsgemäß zum Verwalter bestellt sein, so wird dieser abberufen; der Verwaltervertrag soll aus wichtigem Grunde gekündigt werden. 3
- Die Kündigungsgründe sind insbesondere folgende: 4
1. Von dem Konto auf das die Eigentümer die Instandhaltungsrücklage gezahlt haben, wurde im Jahre 1981 nach den eigenen Angaben des Verwalters ein Betrag von mindestens 128.000,00 DM für die Bezahlung von Kosten verwendet, die die Firma B. R. GmbH als gewerblicher Pächter zu tragen hat. 5
2. Der Verwalter hat nicht für die Bezahlung der Heizungskosten an die Fa. D. Sorge getragen, bzw., soweit er die Zahlung der Firma B. R. GmbH überließ, überwacht. Die Firma D. berührt sich nun einer Forderung gegenüber der Eigentümergeinschaft in Höhe von mehr als 600.000,00 DM. 6
3. Während der gesamten Dauer der Verwaltung hat der Verwalter keine oder nicht ordnungsgemäße Abrechnungen vorgelegt. 7
4. Forderungen der Eigentümergeinschaft wurden nicht mit dem nötigen Nachdruck geltend gemacht, das gilt insbesondere gegen die Firma J. und B., die mit Zahlungen in Höhe von ca. 47.000,00 DM in Rückstand sein soll." 8
- Der Antrag wurde von den Eigentümern einstimmig angenommen. 9
- Mit am 26. Juli 1982 beim Amtsgericht Köln eingegangenem Schriftsatz hat die Antragstellerin zu 1) neben weiteren am Rechtsbeschwerdeverfahren nicht mehr beteiligten Antragstellern unter anderem beantragt, den vorgenannten Beschluss zu TOP 3 a der 10

Wohnungseigentümerversammlung vom 2. Juli 1982 für ungültig zu erklären. Durch Beschluss vom 27. August 1997 hat das Amtsgericht Köln diesen Antrag zurückgewiesen. Auf die Beschwerde der Antragstellerin zu 1) hin hat das Landgericht Köln durch Beschluss vom 13. Juli 1998 die Entscheidung des Amtsgerichts abgeändert und den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 2. Juli 1982 zu TOP 3 a für ungültig erklärt. Dieser Beschluss ist den Verfahrensbevollmächtigten der Antragsgegner erst am 3. Dezember 1998 zugestellt worden. Mit am 9. Dezember 1998 beim Landgericht eingegangenem Schriftsatz haben die Antragsgegner gegen die Entscheidung des Landgerichts sofortige weitere Beschwerde erhoben mit dem Antrag,

den Beschluss des Landgerichts aufzuheben und den Antragstellern die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Antragsgegner aufzuerlegen. 11

Die Antragstellerin, der Gelegenheit zur Stellungnahme zu diesem Rechtsmittel bis zum 19. Januar 1999 gegeben worden war, hat sich nicht geäußert. 12

Die sofortige weitere Beschwerde der Antragsgegner ist zulässig (§§ 45 WEG, 27, 29 FGG). Sie ist auch in der Sache begründet. Die fristlose Kündigung des Verwaltervertrages mit der Antragstellerin zu 1) gemäß dem Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung am 2. Juli 1982 zu TOP 3 a der Einladung (= 1 der Tagesordnung auf der Versammlung selbst) ist berechtigt (§§ 26 Abs. 1, 21, Abs. 4 WEG). Die fristlose Kündigung eines Verwaltervertrages ist grundsätzlich zulässig, wenn das Vertrauensverhältnis zwischen dem Verwalter und der Wohnungseigentümergeinschaft nachhaltig gestört ist (vgl. die Beschlüsse des Senats vom 21. September 1998 - 16 Wx 126/98 - und vom 25. November 1998 - 16 Wx 156/98 -). Das Vertrauensverhältnis kann nicht nur durch einzelne, schwerwiegende Verfehlungen zerrüttet werden, sondern auch durch eine Vielzahl von Verfehlungen, die einzeln die Wohnungseigentümergeinschaft möglicherweise zu einer Kündigung des Vertrages nicht veranlassen würden, die aber in ihrer Gesamtheit, insbesondere im Hinblick auf ihre Dauer das Vertrauensverhältnis zerstören. Bereits die Rechtsvorgängerin der Antragstellerin zu 1) hatte der Eigentümerversammlung am 29. September 1981 eine Jahresabrechnung für die Jahre 1979 und 1980 vorgelegt, die von der Eigentümerversammlung zurückgewiesen worden war. Als die Antragstellerin am 1. Januar 1982 als Rechtsnachfolgerin der Firma R. und Partner GmbH das Amt als Verwalterin antrat, war ihr dieser Umstand bekannt. Dennoch lag in der Eigentümerversammlung am 14. Juni 1982 immer noch keine Jahresabrechnung für die beiden Jahre vor. In ihrer Einladung vom 23. Juni 1982 zur Versammlung am 2. Juli 1982 kündigte die Antragstellerin zu 1) die Vorlage einer Jahresabrechnung im Termin vom 2. Juli 1982 an. Der Verwaltungsbeirat erhalte bereits vor dem Termin die Möglichkeit der Prüfung dieser Jahresabrechnung. Trotz dieser Ankündigung legte die Antragstellerin zu 1) in der Versammlung am 2. Juli 1982 keine Jahresabrechnung vor. Sie hat dem Verwaltungsbeirat auch nicht vor diesem Termin einen Entwurf zur Vorabprüfung zugeleitet. Daß in der Versammlung vom 2. Juli 1982 keine Jahresabrechnung vorgelegt worden war, ergibt das Protokoll. Dort ist nur von einer Diskussion über den Abberufungsantrag die Rede, nicht jedoch davon, dass die Antragstellerin zu 1) im Rahmen dieser Diskussion eine ordnungsgemäße Abrechnung vorgelegt habe. Zudem ergibt bereits das Einladungsschreiben vom 23. Juni 1982, daß das, was die Antragstellerin zu 1) in der Versammlung vorzulegen versprach, nicht den Anforderungen des Gesetzes entsprechen würde, selbst dann, wenn der Verwaltungsbeirat diese Form der Abrechnung genehmigt haben sollte. Denn es wurde in diesem Schreiben eine einheitliche Gesamtabrechnung für die Jahre 1979 und 1980 angekündigt. Ein solches Verfahren widerspricht den Regeln des WEG. Entgegen der Ansicht des Amts- und Landgerichts handelte die Versammlung nicht treuwidrig, als sie die Kündigung auf die fehlenden Abrechnung stützte. Wenn die 13

Antragstellerin zu 1) in der Versammlung vom 14. Juni 1982 auch keine Ausschlussfrist für die Erstellung der Abrechnung gestellt wurde, so wusste sie doch aus der Vorgeschichte, dass die alsbaldige ordnungsgemäße Abrechnung für die Wohnungseigentümergeinschaft ein mehr als dringendes Problem war. Unter diesen Umständen hätte die Antragstellerin zu 1) für die Versammlung am 2. Juli 1982 nicht einfach die Erstellung einer Abrechnung ankündigen dürfen, um diese dann nicht vorzulegen, sondern sie hätte zumindest eine detaillierte und nachvollziehbare Begründung im Einzelnen dafür geben müssen, warum und wie lange die Abrechnung sich verzögert. Die Wohnungseigentümergeinschaft durfte aus dem Verhalten der Antragstellerin zu 1) den Schluss ziehen, dass die Abrechnung weiter dilatorisch behandelt werde. Ein solches Verhalten musste das Vertrauen der Wohnungseigentümergeinschaft zur Verwaltung zerstören (vgl. den Beschluss des Senats vom 21. September 1998 - 16 Wx 126/98 -).

Da die Antragstellerin zu 1) im Verfahren unterlegen ist, hat sie gemäß § 47 WEG die Gerichtskosten des Verfahrens zu tragen. Es entspricht der ständigen Rechtsprechung des Senats, dass eine Erstattung außergerichtlicher Kosten in Wohnungseigentumsverfahren regelmäßig nicht stattfindet. Es besteht keine Veranlassung, von dieser Regel vorliegend abzuweichen. 14

Der Beschwerdewert wird auf 111.327,60 DM festgesetzt. 15

Dr. Schuschke Dr. Ahn-Roth Appel-Hamm 16

- 6 - 17