
Datum: 25.09.2000
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 16. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 16 U 47/99
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2000:0925.16U47.99.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 16 O 283/97

Tenor:

Die Berufung des Beklagten gegen das am 18.12.1998 verkündete Urteil der 16. Zivilkammer des Landgerichts Köln - 16 O 283/97 - wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass der Tenor wie folgt neu gefasst wird: 1. Es wird festgestellt, dass die Beschlüsse der Klägerin zur Verwaltung des Hauses L.er Straße ..., K.-K., wirksam sind, die wie folgt lauten: a) Die Verwaltung des Hausgrundstücks obliegt der Klägerin bzw. einem von der Klägerin bestimmten gewerblichen Hausverwalter b) Die Parteien verzichten auf jegliche eigene Nutzung des Hausgrundstücks c) Das Hausgrundstück wird ausschließlich Dritten zur entgeltlichen Nutzung auf der Grundlage ortsüblicher Mietverträge zur Nutzung überlassen 2. Der Beklagte wird verurteilt, das im Erdgeschoss des Hauses L.er Straße ..., K.-K. gelegene Ladenlokal mit drei Nebenräumen, Spind und WC zu räumen und an die Klägerin als Verwalterin herauszugeben. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung von 30.000,00 DM abwenden, falls nicht die Klägerin vor der Vollstreckung in gleicher Höhe Sicherheit leistet. Die den Parteien obliegende Sicherheitsleistung kann auch durch eine selbstschuldnerische Bürgschaft einer deutschen Großbank oder öffentlich-rechtlichen Sparkasse erbracht werden.

Tatbestand

1

2

Durch Urteil des Landgerichts Köln vom 25.10.1994 - 3 O 146/94 - wurde u. a. festgestellt, dass

1. die Klägerin zu 3/4 Miteigentümerin des im Grundbuch von K.-R., Blatt 12821 eingetragenen Grundstücks, Gebäude- und Freifläche L.er Straße ..., Flur .., Flurstück ..., 206 qm groß, ist, 3
1. der Beklagte nicht berechtigt ist, die Verwaltung des Hausgrundstücks L.er Straße ... in K. auszuüben, 4
1. der Beklagte nicht Mieter der im Erdgeschoss des Hauses L.er Straße ... in K. befindlichen Gewerberäume (3 Zimmern, 1 Kammer, 1 Küche, 1 Toilette) nebst Hof und Keller ist. 5

Eine hiergegen eingelegte Berufung des Beklagten wurde mit Urteil des Senats vom 18.09.1995 - 16 U 122/94 - zurückgewiesen. Eine Revision des Beklagten hat der Bundesgerichtshof nicht angenommen (Beschluss vom 13.11.1996 - IV ZR 298/95 -). 6

Der Beklagte nutzt seit dem Tod der am 06.04.1993 verstorbenen Frau A.O., die seit dem 11.12.1962 als Alleineigentümerin im Grundbuch eingetragen war, das Hausgrundstück im wesentlichen selbst. Eine Wohnung ist an einen Dritten vermietet; den Mietzins nimmt der Beklagte ein, ohne diesen abzurechnen. Die Vornahme - nach Auffassung der Klägerin - auch aus Gründen der Verkehrssicherheit dringend notwendiger Reparaturen an dem Haus wird von ihm nicht geduldet. 7

Die Klägerin hat in erster Instanz unter Bezugnahme auf die rechtskräftige Entscheidung in dem Vorprozess beantragt, 8

1. den Beklagten zu verurteilen, der Benutzung des Hausgrundstücks L.er Straße ..., K.-K., wie folgt zuzustimmen: 9

a)	Die Verwaltung des Hausgrundstücks obliegt der Klägerin bzw. einem von der Klägerin bestimmten gewerblichen Hausverwalter	10
b)	Die Parteien verzichten auf jegliche eigene Nutzung des Hausgrundstücks	
c)	Das Hausgrundstück wird ausschließlich Dritten zur entgeltlichen Nutzung auf der Grundlage ortsüblicher Mietverträge zur Nutzung überlassen	

1. den Beklagten zu verurteilen, das im Erdgeschoss des Hauses L.er Straße ..., K.-K. gelegene Ladenlokal mit drei Nebenräumen, Spind und WC zu räumen und an die aus den Parteien bestehende Gemeinschaft zum Zwecke der gemeinschaftlichen Verwaltung nach Maßgabe des Antrags zu Ziffer 1. herauszugeben. 11

Das Landgerichts hat den Beklagten mit Urteil vom 18.12.1998, auf das auch wegen der Einzelheiten des erstinstanzlichen Sach- und Streitstandes verwiesen wird, antragsgemäß verurteilt. 12

Gegen das am 14.01.1999 zugestellte Urteil hat der Beklagte mit einem am 10.02.1999 eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt und diese nach entsprechender Fristverlängerung mit einem am 12.05.1999 eingegangenen weiteren Schriftsatz begründet. 13

Der Beklagte hat zu seiner Verurteilung auf den Klageantrag zu 1. eingewandt, die Klägerin habe nicht hinreichend dargelegt, Beschlüssen, über die Verwaltung des Objekts gefasst zu haben, wobei das Landgericht im übrigen nicht berücksichtigt habe, dass eine entsprechende EntschlieÙung bestritten worden sei. Zu dem Klageantrag zu 2. hat der Beklagte sein erstinstanzliches Vorbringen wiederholt, er habe am 12.01.1991 (richtig wohl: 12.01.1992) mit Frau A.O. einen Mietvertrag mit einer festen Laufzeit bis zum 12.01.2001 (richtig wohl: 12.01.2002) geschlossen.

In der ersten mündlichen Verhandlung vor dem Senat hat die Klägerin ihre Anträge geändert und beantragt,

1. festzustellen, dass die Beschlüsse zur Verwaltung des Hauses L.er Straße ..., K.-K., wirksam sind, die wie folgt lauten:

a)	Die Verwaltung des Hausgrundstücks obliegt der Klägerin bzw. einem von der Klägerin bestimmten gewerblichen Hausverwalter.	17
b)	Die Parteien verzichten auf jegliche eigene Nutzung des Hausgrundstücks.	
c)	Das Hausgrundstück wird ausschließlich Dritten zur entgeltlichen Nutzung auf der Grundlage ortsüblicher Mietverträge zur Nutzung überlassen.	

1. den Beklagte zu verurteilen, das im Erdgeschoss des Hauses L.er Straße ..., K.-K. gelegene Ladenlokal mit drei Nebenräumen, Spind und WC zu räumen und an die Klägerin als Verwalterin herauszugeben.

Mit Zwischenurteil vom 20.09.1999 hat der Senat festgestellt, dass diese Klageänderung zulässig ist. Ein Prozesskostenhilfegesuch des Beklagten für eine von ihm beabsichtigte Revision wurde mit Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 01.12.1999 - IV ZA 7/99 - als aussichtslos zurückgewiesen.

Der Beklagte nimmt ergänzend Bezug auf sein Vorbringen im Rahmen des vor dem Senat anhängigen Wiederaufnahmeverfahrens 16 U 81/97, in dem er Restitutions- und Nichtigkeitsgründe gegen die in dem Ausgangsverfahren 3 O 146/94 LG Köln = 16 U 122/94 OLG Köln getroffenen Entscheidungen geltend macht. Er beantragt,

unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Klage abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen und nach ihren geänderten Anträgen zu erkennen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird auf die zwischen ihnen gewechselten Schriftsätze nebst eingereichten Urkunden verwiesen.

Die Akten 16 U 122/94 OLG Köln (= 3 O 146/94 LG Köln) nebst IV ZR 298/95 des BGH, 16 U 81/97 OLG Köln und 16 U 64/99 OLG Köln lagen vor und waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

Entscheidungsgründe

Die in formeller Hinsicht unbedenkliche Berufung führt nur zur Anpassung des Tenors an die geänderten Klageanträge. Ansonsten hat das Rechtsmittel keinen Erfolg.	28
Die Änderung der Klageanträge ist - wie durch das für den Senat bindende Zwischenurteil vom 20.09.1999 festgestellt ist - zulässig. Auch ansonsten begegnet die Zulässigkeit der Anträge keinen Bedenken; insbesondere hat die Klägerin aus den Gründen des Zwischenurteils, auf die zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen wird, ein rechtlich geschütztes Interesse an der mit dem Klageantrag zu 1. begehrten Feststellung.	29
Die - geänderte - Klage ist auch begründet.	30
1. Klageantrag zu 1.	31
Die Klägerin hat wirksam Beschlüsse mit dem aus dem Tenor dieses Urteils ersichtlichen Inhalt gefasst.	32
a)	33
Soweit der Beklagte eine Beschlussfassung durch die Klägerin bestreitet, ist sein Vorbringen unbeachtlich.	34
Nach dem rechtskräftigen Urteil des Landgerichts vom 25.10.1994 - 3 O 146/94 - , das unabhängig von den hiergegen vorgebrachten Einwendungen des Beklagten der rechtlichen Beurteilung zugrunde zu legen ist, ist die Klägerin zu 3/4 Miteigentümerin des Hausgrundstücks L.er Straße in K.. Mit der Mehrheit ihrer Anteile konnte sie gem. § 745 Abs. 1 BGB Regelungen zur Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Hausgrundstücks treffen. Da derartige Mehrheitsbeschlüsse formlos möglich sind ((vgl. Palandt/Sprau, BGB 59. Auflage, § 745 Rdn. 1), liegt spätestens in dem Vortrag entsprechender Beschlüsse und der Geltendmachung von Rechten hieraus in diesem Rechtsstreit zugleich eine Beschlussfassung.	35
b)	36
Die gefassten Beschlüsse sind wirksam.	37
aa)	38
Der Wirksamkeit der Beschlüsse steht es zunächst nicht entgegen, dass der Beklagte an der Beschlussfassung nicht beteiligt worden ist. Ihm wäre zwar als Minderheitsgesellschafter an sich rechtliches Gehör zu gewähren gewesen; dessen Versagung führt indes alleine noch nicht zur Unwirksamkeit gefasster Beschlüsse (vgl. Palandt/Sprau a.a.O.).	39
bb)	40
Soweit die Klägerin eine Übertragung der Verwaltung des Objekts auf sich bzw. einen von ihr beauftragten Verwalterin beschlossen hat (Klageantrag zu 1 a), stand der Klägerin eine Regelungskompetenz zu. Auch unterliegt der Beschluss - gemessen an den Maßstäben des § 745 Abs. 1 BGB - inhaltlich keinen Bedenken.	41
Es ist rechtskräftig festgestellt, dass der Beklagte zur Verwaltung des Hausgrundstücks nicht befugt ist. Deshalb ist davon auszugehen, dass die Verwaltung entsprechend der gesetzlichen Regelung des § 744 Abs. 1 BGB zunächst beiden Parteien gemeinschaftlich	42

zustand, nachdem die Klägerin die dem Beklagten von Frau A.O. am 21.08.1992 erteilte Vollmacht zur Verwaltung des Hauses wirksam widerrufen hatte (vgl. Seite 24 des Senatsurteils vom 18.09.1995 - 16 U 122/94 -). Eine Abänderung dieser gesetzlichen Verwaltungsregelung durch Mehrheitsbeschluss ist indes dann möglich, wenn der Beschluss sich im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung hält und die Grenzen des § 745 Abs. 3 BGB nicht überschritten werden.

Eine Veränderung des gemeinschaftlichen Gegenstandes i. S. d. § 745 Abs. 3 BGB ist mit einer Übertragung der Verwaltung auf die Klägerin nicht verbunden, so dass die getroffene Regelung grundsätzlich einem Mehrheitsbeschluss zugänglich war. Allerdings ist gem. § 242 BGB bei der Verwalterbestellung auch auf die Interessen des von der Verwaltung ausgeschlossenen Teilhabers Rücksicht zu nehmen, weswegen im Einzelfall die Bestellung eines Teilhabers zum alleinigen Verwalter unzulässig sein kann (vgl. Staudinger-Langhein, BGB 13. Auflage, § 745 Rdn. 7). Ein derartiger Ausnahmefall liegt indes nicht vor. Vielmehr gebieten hier die besonderen Umstände des Falles eine alleinige Verwaltung durch die Klägerin bzw. einen von ihr Beauftragten, um dem Interesse aller Teilhaber gerecht zu werden, nachdem der Beklagte sich unter Missachtung rechtskräftiger Entscheidungen die Stellung eines Alleineigentümers angemaßt hat.

cc) 44

Auch wegen der Beschlüsse gem. dem Klageantrag zu 1. b) und c) steht die Vorschrift des § 745 Abs. 3 BGB einer Wirksamkeit nicht entgegen. Auch mit diesen Beschlüssen ist eine "wesentliche Veränderung des Gegenstands", d. h. eine erhebliche Änderung der Gestaltung oder wirtschaftlichen Zweckbestimmung des Hausgrundstücks (vgl. Palandt/Sprau, a.a.O. § 745 Rdn. 4) nicht verbunden. Ferner wird das Recht des Beklagten auf seinen Nutzungsanteil, das nach § 745 Abs. 3 S. 2 BGB "mehrheitsfest" ist, mit dem Ausschluss der Eigennutzung für beide Parteien und der Überlassung des Objekts an Dritte auf der Grundlage ortsüblicher Mietverträge nicht beschränkt. Das Gebrauchsrecht eines Teilhabers aus § 743 Abs. 2 BGB ist in § 745 Abs. 3 S. 2 BGB gerade nicht garantiert. Vielmehr soll mit dieser Vorschrift nur verhindert werden, dass seine Nutzungsquote beeinträchtigt wird. Die Nutzungsart (Eigennutzung, Einzelvermietung, Gesamtverpachtung) unterliegt dagegen der Disposition der Eigentümermehrheit, solange nur die Grenzen ordnungsgemäßer Wirtschaft, die wirtschaftliche Zweckbestimmung und die Wahrung der Nutzungsquote beachtet werden (vgl. BGH MDR 1995, 350 = NJW-RR 1995, 267; Staudinger/Langhein a.a.O. § 745 Rdn. 13 f.). Letzteres ist hier der Fall. Durch den von der Klägerin mehrheitlich beschlossenen Verzicht der Teilhaber auf Eigennutzung soll der bisherige, allen Geboten wirtschaftlicher Vernunft widersprechende Zustand beseitigt und eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Objekts erreicht werden, ohne dass die Nutzungsquote des Beklagten tangiert wird; denn ihm verbleibt weiterhin der seinem Anteil entsprechende Teil eines etwaigen Überschusses aus der Bewirtschaftung des Objekts.

1. Klageantrag zu 2. 46

Der Beklagte ist gem. § 745 Abs. 1 BGB zur Räumung und Herausgabe des im Erdgeschoss gelegenen Ladenlokals verpflichtet. 47

a) 48

Aus § 745 Abs. 1 BGB ist jeder Teilhaber dem bzw. den anderen gegenüber verpflichtet, an der Ausführung eines wirksam zustande gekommenen Mehrheitsbeschlusses mitzuwirken 49

(vgl. Staudinger/Langhein a.a.O. § 744 Rdn. 20, § 745 Rdn. 27 f.; MünchKomm/K. Schmidt, BGB 3. Auflage, §§ 744, 745 Rdn. 25). Da - wie oben ausgeführt - wirksame Mehrheitsbeschlüsse vorliegen, mit denen die Verwaltung auf die Klägerin übertragen ist und den Parteien eine Eigennutzung des Objekts untersagt wird, besteht die von dem Beklagten geschuldete Mitwirkung in der Räumung und Herausgabe der bisher von ihm selbst genutzten Räume.

b) 50

Gegenüber diesem Anspruch aus dem Gemeinschaftsverhältnis kann der Beklagte kein Recht zum Besitz aus einer Sonderrechtsverbindung mit der Gemeinschaft geltend machen. 51

Aus einem Mietverhältnis, das alleine in Betracht kommen könnte, lässt sich ein Besitzrecht des Beklagten nicht herleiten. Hierbei kann es offen bleiben, ob der Beklagte einen Mietvertrag mit Frau A.O. geschlossen hat, der nach seinem Schriftbild - wie erstinstanzlich vorgetragen - am 12.01.1992 (nicht 12.01.1991) geschlossen worden ist und eine Laufzeit bis zum 12.01.2002 (nicht 12.01.1991) haben sollte (vgl. die Kopie GA 52 - 55); denn der Berufung auf eine entsprechende Vereinbarung steht ebenfalls die materielle Rechtskraft der Feststellung in dem Vorprozess entgegen, dass der Beklagte nicht Mieter der im Erdgeschoss gelegenen Wohnung ist. 52

Die Rechtskraft eines Urteils, mit dem einer negativen Feststellungsklage stattgegeben wird, erfasst jedenfalls alle Entstehungsgründe, die im Zeitpunkt der Entscheidung vorgelegen haben und seinerzeit auch vorgetragen worden sind, und zwar unabhängig davon, ob in den Gründen der damaligen Entscheidung eine (eingehende) Befassung mit jedem Entstehungstatbestand erfolgt und jeder einzelne verneint worden ist (vgl. Zöller/Vollkommer, ZPO 21. Auflage Rdn. 12). Ob damit auch Einwendungen abgeschnitten sind, die im Zeitpunkt der damaligen Entscheidung bestanden, aber nicht in den Prozess eingeführt worden sind (so BGH MDR 1988, 1048 = BGHHR ZPO § 322 Abs. 1 - Feststellungsurteil 1 - ; BGH NZV 1995, 189 = BGHR ZPO § 322 Abs. 1 - Feststellungsurteil 4 -; Zöller/Vollkommer a.a.O. mit Nachweisen zur Gegenmeinung) bedarf keiner Entscheidung; denn der Kläger hatte sich im Vorprozess in seiner Berufungsbegründung auch auf den Mietvertrag vom 12.01.1992 berufen (Seiten 11, 32 der BB, Bl. 259, 281 d. A. 3 O 146/94 LG Köln) und diesen Vertrag als Anlage 10a zur damaligen Berufungsbegründung vorgelegt, wie sich auch aus der Auseinandersetzung der Beklagten mit diesem Vertrag in der Berufungserwiderung ergibt (Seite 12 der BE, Bl. 317 281 d. A. 3 O 146/94 LG Köln). 53

Damit ist dem Beklagten infolge der Rechtskraft der in dem Vorprozess getroffenen Feststellung, dass er nicht Mieter des Objekts sei, auch die Berufung auf etwaige mietvertragliche Besitzrechte aus dem in Kopie vorgelegten Vertrag vom 12.01.1992 versagt. 54

3. 55

Anlass für eine Aussetzung des vorliegenden Verfahrens gem. § 148 ZPO bis zum rechtskräftigen Abschluss des Wiederaufnahmeverfahrens 16 U 81/97 OLG Köln hat der Senat nicht gesehen, da es zu den präjudiziellen Rechtsverhältnissen ein rechtskräftiges Urteil gibt, Rechtskraft erst nach Überprüfung in zwei Rechtsmittelinstanzen eingetreten ist und die erhobenen Restitutions- und Nichtigkeitsklagen aus den Gründen des in dem Parallelverfahrens ebenfalls am 25.09.2000 ergangenen Urteils unzulässig sind. 56

4. 57

58

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91, 97, 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Der Wert der Beschwer des Beklagten beträgt mehr als 60.000,00 DM. 59

Für den Klageantrag zu 1. schätzt der Senat den Wert der Beschwer des Beklagten in 60
Ausübung des in § 3 ZPO eingeräumten Ermessens auf 6.000,00 DM.

Wegen des Klageantrags zu 2. ist § 8 ZPO einschlägig, da der Beklagte sich gegenüber dem 61
Räumungs- und Herausgabeverlangen auf das Bestehen eines Mietvertrags beruft (vgl.
Zöller/Herget a.a.O. § 3 Rdn. 16, Stichwort "Mietstreitigkeiten"). "Streitige Zeit" im Sinne
dieser Vorschrift ist nach h. M., insbesondere der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs
bei Räumungsklagen auch für den Rechtsmittelstreitwert der Zeitraum zwischen
Klageerhebung (hier: 27.06.1997) und dem vertraglichen Ablauf der Mietzeit, also dem
12.01.2002 (vgl. BGH MDR 1992, 913 = NJW-RR 1992, 1359; SchlHOLG OLGR 1996, 143;
Zöller/Herget a.a.O. § 8 Rdn. 5; a.A. MünchKomm/Lappe, ZPO, § 8 Rdn. 17 f.: Nur die Zeit
ab Schluss der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht bis zum Ende der
Laufzeit des Mietvertrags). Selbst unter Außerachtlassung des bei Zustellung der Klage
weitgehend abgelaufenen Monats Juni 1997 und dem Ansatz nur einer hälftigen Miete für
den Monat Januar 2002 ergibt sich ein Wert von 54,5 Monaten x 1.000,00 DM = 54.500,00
DM, also insgesamt eine Beschwer von 60.500,00 DM.

Aus dem Vorstehenden folgt zugleich, dass für den Gebührenstreitwert § 16 GKG einschlägig 62
und eine Jahresmiete von 12.000,00 DM anzusetzen ist. Wegen des Gebührenstreitwerts
verbleibt es daher unter Einbeziehung der 6.000,00 DM für den Klageantrag zu 1. bei der
Wertfestsetzung in dem Beschluss vom 20.10.1999 (18.000,00 DM), und zwar unter
Abänderung der Wertfestsetzung des Landgerichts auch für die erste Instanz.