

# Bundesgerichtshof

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 21 Abs. 4, 26 Abs. 1 Satz 3 und 4 WEG; 49a Abs. 1 Satz 1 und 2 GKG

- 1. Ein einzelner Wohnungseigentümer kann die Abberufung des Verwalters nicht schon deshalb verlangen, weil ein wichtiger Grund im Sinne von § 26 Abs. 1 Satz 3 und 4 WEG hierfür besteht; den Wohnungseigentümern steht insoweit ein Beurteilungsspielraum zu, der erst dann überschritten ist, wenn die Ablehnung der Abberufung aus objektiver Sicht nicht vertretbar erscheint.**
- 2. Bei der Festsetzung des Streitwerts einer auf Abberufung des Verwalters gerichteten Verpflichtungsklage ist im Regelfall das Gesamtinteresse nach dem in der restlichen Vertragslaufzeit anfallenden Verwalterhonorar und das Interesse des klagenden Wohnungseigentümers nach seinem Anteil hieran zu bemessen.**
- 3. Ein wichtiger Grund im Sinne von § 26 Abs. 1 Satz 3 und 4 WEG nicht zwingend dazu, dass ein einzelner Wohnungseigentümer gegen den Willen der Mehrheit die Abberufung des Verwalters durch das Gericht erreichen kann.**
- 4. Wird das Gesamtinteresse der Beteiligten - wie es einhelliger Meinung entspricht - anhand des einfachen restlichen Honorars bestimmt, spricht nichts dafür, ausschließlich den Anteil des Klägers zu verdoppeln oder gar zu verdreifachen. Danach ergibt sich hier ein Interesse des Klägers von 1. 313, 76 €, das verfünffacht den gemäß § 49a Abs. 1 Satz 1 GKG errechneten Streitwert überschreitet.**

BGH, Urteil vom 10. 2. 2012 - V ZR 105/11

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 10. Februar 2012 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richterin Dr. Stresemann, den Richter Dr. Czub und die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des Landgerichts Hamburg - Zivilkammer 18 - vom 23. März 2011 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Der Streitwert wird für alle Instanzen auf 4.598,16 € festgesetzt.

## **Tatbestand:**

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Mit Beschluss vom 30. Juli 2008 bestellten die Wohnungseigentümer die Beigeladene, deren Rechtsvorgängerin die Anlage bereits seit 1970 verwaltet hatte, für die Dauer von fünf Jahren als Verwalterin. Im September 2009 forderte der Kläger die Beklagten erfolglos auf, der Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung zuzustimmen, die der vorzeitigen Abberufung der neuen Verwalterin dienen sollte. Seine auf die sofortige Abberufung gerichtete Klage ist in den Tatsacheninstanzen ohne Erfolg geblieben. Mit der zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, verfolgt er seinen in der Berufungsinstanz gestellten Antrag weiter.

## **Entscheidungsgründe:**

I.

Das Berufungsgericht meint, es bedürfe zwar keiner Vorbefassung der Eigentümerversammlung mit dem Antrag des Klägers, der erkennbar keine Mehrheit finde. Der Kläger habe aber keinen Anspruch auf die Abberufung der Verwalterin. Es könne offen bleiben, ob diverse Mängel der Amtsführung insbesondere bei der Führung der Beschlusssammlung - einen wichtigen Grund gemäß § 26 Abs. 1 Satz 3 und 4 WEG darstellten. Denn den übrigen Wohnungseigentümern stehe jedenfalls ein Beurteilungsspielraum zu. Die festgestellten Pflichtverletzungen seien nicht so gravierend, dass nur die sofortige Abberufung vertretbar wäre. Soweit sich der Kläger auf erst im Berufungsverfahren gerügte Verstöße stütze, fehle es an der Vorbefassung der Eigentümerversammlung, weil er seinen Antrag auf Einberufung einer Eigentümerversammlung nur mit Fehlern der Beschlusssammlung begründet habe.

II. Das hält rechtlicher Nachprüfung stand.

1. Aus dem Umstand, dass die übrigen Wohnungseigentümer auf das Schreiben des Klägers mit der Bitte um Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung nicht reagiert haben, hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei gefolgert, dass ein Antrag des Klägers in der Eigentümerversammlung erkennbar aussichtslos wäre, soweit er auf die in diesem Schreiben genannten Gründe gestützt werde. Eine Vorbefassung der Eigentümerversammlung mit dem Antrag des Klägers konnte es auf dieser Grundlage ausnahmsweise als entbehrlich ansehen (vgl. Senat, Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 114/09, BGHZ 184, 88 Rn. 15).

2. Ein Anspruch des Klägers auf Abberufung der Verwalterin kommt nur dann in Betracht, wenn - was das Berufungsgericht offen gelassen hat - hierfür ein wichtiger Grund im Sinne von § 26 Abs. 1 Satz 3 und 4 WEG besteht. Denn die Verwalterin ist für die Dauer von fünf Jahren bestellt

worden; dies erlaubt den Schluss darauf, dass eine vorzeitige Abberufung an diese Voraussetzung gebunden sein soll (Jennißen in Jennißen, WEG, 2. Aufl., § 26 Rn. 143). Im Rahmen des Revisionsverfahrens ist als für den Kläger günstig zu unterstellen, dass ein wichtiger Grund für die Abberufung der Verwaltung besteht, wie es bei einer nicht ordnungsmäßigen Führung der Beschlusssammlung gemäß § 26 Abs. 1 Satz 4 WEG regelmäßig der Fall ist.

3. Gleichwohl kann der Kläger die Abberufung der Verwalterin nicht verlangen. Ein solcher Anspruch kann sich aus § 21 Abs. 4 WEG ergeben (Senat, Urteil vom 10. Juni 2011 - V ZR 146/10, NZM 2011, 630 f.), wenn die Abberufung dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht. Dies hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei verneint.

a) Allerdings besteht Uneinigkeit darüber, ob ein Anspruch eines einzelnen Wohnungseigentümers ohne weiteres anzunehmen ist, wenn ein wichtiger Grund für die vorzeitige Abberufung des Verwalters besteht. Überwiegend wird dies verneint. Es bestehe ein Beurteilungsspielraum der Wohnungseigentümer, der nur dann überschritten werde, wenn eine andere Entscheidung als die Abberufung nicht mehr vertretbar sei (OLG Celle, NZM 1999, 841; ZWE 2002, 474, 476; OLG Köln, JMBI. NW 2007, 83; OLG München, ZMR 2007, 807, 809; OLG Schleswig, ZMR 2007, 485; OLG Rostock, ZMR 2010, 223, 224; Merle in Bärman, WEG, 11. Aufl., § 26 Rn. 190 und Rn. 226; MünchKomm BGB/Engelhardt, 5. Aufl., § 26 WEG Rn. 33; Timme/Knop, WEG, § 26 Rn. 214 f.; ähnlich Jennißen in Jennißen, WEG, 2. Aufl., § 26 Rn. 149). Dagegen gestehen andere den Wohnungseigentümern einen solchen Beurteilungsspielraum nur in engen Grenzen (OLG Hamm, NZM 2004, 504, 506) oder gar nicht zu (OLG Düsseldorf, NZM 2002, 487, 488; Riecke/Schmid/Abramenko, WEG, 3. Aufl., § 26 Rn. 31a; offen gelassen von AG München, ZMR 2009, 644, 645).

b) Richtigerweise führt ein wichtiger Grund im Sinne von § 26 Abs. 1 Satz 3 und 4 WEG nicht zwingend dazu, dass ein einzelner Wohnungseigentümer gegen den Willen der Mehrheit die Abberufung des Verwalters durch das Gericht erreichen kann.

aa) Aus § 26 Abs. 1 Satz 3 WEG lässt sich ein solcher Anspruch nicht ableiten. Dieser Bestimmung zufolge darf die Abberufung des Verwalters auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt werden. Besteht diese Beschränkung, folgt daraus im Umkehrschluss, dass die Wohnungseigentümer den Verwalter unter dieser Voraussetzung abberufen dürfen und es in jedem Fall ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, wenn sie von ihrer Befugnis Gebrauch machen. Ein Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers gemäß § 21 Abs. 4 WEG setzt voraus, dass die Abberufung dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen oder - mit anderen Worten - ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Ob die Entscheidung der Wohnungseigentümer dieser Anforderung auch dann genügen kann, wenn sie sich gegen die Abberufung entscheiden, lässt sich § 26 Abs. 1 Satz 3 WEG nicht entnehmen.

bb) Bei der Entscheidung über diese Frage muss das Gericht einerseits die Entscheidung der Mehrheit in vertretbarem Rahmen respektieren, andererseits aber auch der Minderheit Schutz bieten. Dem Anliegen der Mehrheit und dem Selbstorganisationsrecht der Wohnungseigentümer kann es nur Rechnung tragen, wenn den Wohnungseigentümern ein Beurteilungsspielraum zugebilligt wird. Unter anderem dann, wenn der wichtige Grund auf dem Regelbeispiel des § 26 Abs. 1 Satz 4 WEG beruht, also auf Mängeln in der Führung der Beschlusssammlung, können diese nämlich nachvollziehbare Motive dafür haben, von der Abberufung Abstand zu nehmen. Das kann beispielsweise der Fall sein, wenn sie einen solchen Schritt im Hinblick auf die bisherigen Leistungen des Verwalters nicht für notwendig halten und nach einer Erörterung der Mängel mit der Verwaltung auf eine Besserung in der Zukunft vertrauen. Ist dieser Beurteilungsspielraum allerdings überschritten, weil die Ablehnung der Abberufung aus objektiver Sicht nicht vertretbar erscheint, muss das Gericht im Interesse der Minderheit die Abberufung vornehmen. Das kann erforderlich sein, wenn die Mehrheit aus der Sicht eines vernünftigen Dritten gegen ihre eigenen Interessen handelt, weil sie - etwa aus Bequemlichkeit - massive Pflichtverletzungen tolerieren will; auch eine Majorisierung durch einen Mehrheitseigentümer kann Anlass für eine kritische Würdigung der Beweggründe sein (vgl. Senat, Urteil vom 28. Oktober 2011 - V ZR 253/10, juris Rn. 12, vorgesehen zum Abdruck in BGHZ; Merle, aaO., § 26 Rn. 226). Ob die Voraussetzungen für einen solchen Anspruch bestehen, hat der Tatrichter in umfassender Würdigung aller Umstände festzustellen.

4. Daran gemessen hält die Entscheidung des Berufungsgerichts rechtlicher Nachprüfung stand.

a) Im Einzelnen hat es festgestellt, die Verwalterin habe im Jahre 2009 Eintragungen mit einer Verzögerung von sechs Wochen vorgenommen. Dies hat es rechtsfehlerfrei als Verstoß gegen § 24 Abs. 7 Satz 7 WEG gewertet; eine Verzögerung um mehrere Wochen kann nämlich nicht mehr als die in dieser Norm vorgeschriebene unverzügliche Erledigung angesehen werden (vgl. BT-Drucks. 16/887, S. 34; Merle, aaO, § 24 Rn. 143). Darüber hinaus hat das Berufungsgericht fehlende Eintragungsvermerke bemängelt, weshalb weder der Zeitpunkt noch die Urheberschaft von Eintragungen dokumentiert worden sei.

Weil auch die in § 24 Abs. 7 Satz 3 WEG vorgesehene fortlaufende Nummerierung fehle, sei die Vollständigkeit nicht überprüfbar. Zudem sei ein Negativbeschluss nicht aufgenommen, und Urteilsformeln seien nicht vollständig übertragen worden. Weitere, außerhalb der Führung der Beschlusssammlung liegende Mängel seien weniger gravierend. Die regelmäßige Begehung der Anlage sei nur zeitweise unterblieben. Auch die Umsetzung eines die Treppenhausreinigung betreffenden Beschlusses aus dem Jahr 2008 erst im Jahr 2010 mache die Zusammenarbeit nicht unzumutbar.

b) Im Rahmen der Gesamtwürdigung hat das Berufungsgericht ohne Rechtsfehler die Überzeugung gewonnen, die Entscheidung der Mehrheit gegen eine Abberufung sei vertretbar. Dabei hat es berücksichtigt, dass die

Mängel der Beschlusssammlung nicht zu negativen Folgen geführt haben. Zudem hat es zutreffend darauf hingewiesen, dass die Pflicht zur Führung einer Beschlusssammlung erst mit der Reform des Wohnungseigentumsrechts im Jahr 2007 eingeführt worden ist. Aus der Anhörung des Geschäftsführers der Verwalterin hat es in tatrichterlicher Würdigung die Überzeugung gewonnen, dass die Probleme teilweise durch Anfangsmängel der verwendeten Software verursacht wurden. Auch die übrigen von dem Kläger angeführten Umstände hat es mit nachvollziehbarer Begründung nicht als so gravierend angesehen, dass nur die Abberufung vertretbar sei.

5. Ohne Erfolg rügt die Revision Verfahrensfehler.

a) Das Berufungsgericht hat das rechtliche Gehör des Klägers gewahrt.

Allein der Umstand, dass es sich mit einzelnen Mängeln nicht ausdrücklich befasst hat, ist nicht verfahrensfehlerhaft. Der Anspruch auf Gewährung rechtlichen Gehörs ist nach ständiger Rechtsprechung nämlich erst dann verletzt, wenn sich im Einzelfall klar ergibt, dass das Gericht seiner Pflicht zur Kenntnisnahme und zur Erwägung des Vorgetragenen nicht nachgekommen ist (vgl. nur Senat, Beschluss vom 19. März 2009 - V ZR 142/08, NJW 2009, 1609 Rn. 8 mwN). So ist es hier nicht. Das Berufungsgericht hat ausgeführt, dass es weitere, jedoch weniger gewichtige Mängel "u. a." in der nicht sinnenstimmig verkürzten Übertragung von Urteilsformeln sehe. Aus dem Umstand, dass es die unvollständige Wiedergabe von Beschlussformeln und Tagesordnungspunkten dabei nicht gesondert aufgeführt hat, lässt sich nicht schließen, dass das Berufungsgericht den darauf bezogenen Vortrag nicht gesehen und gewürdigt, sondern vielmehr, dass es ihn ebenfalls als weniger gewichtig angesehen hat.

b) Die erst in dem Berufungsverfahren behaupteten Mängel der Rechnungslegung im Rahmen der Hausgeldabrechnung 2009 hat das Berufungsgericht zu Recht unberücksichtigt gelassen, weil es insoweit an der erforderlichen Vorbefassung der Eigentümerversammlung fehlte. Diese ist nur in Ausnahmefällen entbehrlich (Senat, Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 114/09, BGHZ 184, 88 Rn. 15). Weil sich das an die übrigen Wohnungseigentümer gerichtete und unbeantwortet gebliebene Schreiben des Klägers nur auf die Mängel der Beschlusssammlung stützte, kann die Vorbefassung der Eigentümerversammlung nicht als überflüssig angesehen werden. Dies folgt entgegen der Auffassung der Revision insbesondere nicht aus dem Antrag der Beklagten auf Abweisung der Klage. Denn schon die drohende Kostenfolge kann Grund für die übrigen Wohnungseigentümer sein, auch bei einer geänderten Auffassung weiterhin die Abweisung der Klage anzustreben.

III. 1. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

2. Die Bemessung des Streitwerts richtet sich gemäß § 49a Abs. 1 Satz 1 GKG nach dem hälftigen Gesamtinteresse der Parteien, das anhand des in der restlichen Vertragslaufzeit anfallenden Verwalterhonorars geschätzt werden kann (so zu § 48 Abs. 3 WEG aF Senat, Beschluss vom 20. Juni

2002 - V ZB 39/01, NZM 2002, 788, 793, insoweit in BGHZ 151, 164 ff. nicht abgedruckt; zu § 49a GKG Suilmann in Jennißen, WEG, 2. Aufl., § 49a GKG Rn. 19 mwN). Damit beläuft sich das Gesamtinteresse auf 9. 196, 32 €. 50 % hiervon sind 4. 598, 16 €. Dieser Betrag überschreitet die in § 49a Abs. 1 Satz 2 GKG enthaltene Obergrenze des fünffachen Interesses des Klägers an der Entscheidung nicht.

a) Allerdings herrscht Uneinigkeit darüber, wie das Interesse des Klägers zu bemessen ist. Teilweise wird es auf 10 % des gesamten restlichen Honorars geschätzt mit der Folge, dass der fünffache Betrag stets dem hälftigen Gesamtinteresse entspricht (OLG Celle, NJW 2010, 1154; LG München, NZM 2009, 625 f.; Monschau in Schneider/Herget, Streitwertkommentar, 13. Aufl., Rn. 6274 f.; im Ergebnis ebenso Müller, ZMR 2010, 139, 140 f.). Andere sehen den nach Miteigentumsanteilen ermittelten Anteil des Klägers an dem Verwalterhonorar als maßgeblich an. Dieser wird teils einfach (OLG München, NJW- RR 2009, 1615 f.; Suilmann in Jennißen, WEG, 2. Aufl., § 49a GKG Rn. 19), teils zweifach (LG Karlsruhe, ZWE 2010, 409 f.) oder sogar dreifach unter Hinweis auf den andernfalls zu niedrigen Streitwert (OLG Schleswig, Beschluss vom 21. November 2011 - 3 W 75/11, juris Rn. 23) herangezogen. Fest steht jedenfalls, dass das Interesse des Klägers nicht - wie das Berufungsgericht offenbar meint - um 50 % reduziert werden darf. Denn die Heranziehung des hälftigen Werts ist nur in § 49a Abs. 1 Satz 1 GKG vorgesehen und bezieht sich nicht auf das in § 49a Abs. 1 Satz 2 GKG als Obergrenze vorgesehene fünffache Interesse des Klägers.

b) Der Senat hält es im Regelfall für angemessen, den Anteil des Klägers an dem restlichen Verwalterhonorar heranzuziehen, der sich aus dem Kostenverteilungsschlüssel ergibt und im Zweifel nach Miteigentumsanteilen zu bemessen ist. Bei einem Streit um die vorzeitige Abberufung des Verwalters geht es beiden Parteien im Wesentlichen um dessen Person und nicht um das Honorar. Letzteres kann nur ein Hilfsmittel sein, um das jeweilige Interesse an der Entscheidung einzuschätzen. Dabei liegt auf der Hand, dass das Interesse eines einzelnen Wohnungseigentümers an der Verwaltung nicht dem der Gesamtheit entspricht, sondern nach der Größe seines Anteils zu gewichten ist.

Wird das Gesamtinteresse der Beteiligten - wie es einhelliger Meinung entspricht - anhand des einfachen restlichen Honorars bestimmt, spricht nichts dafür, ausschließlich den Anteil des Klägers zu verdoppeln oder gar zu verdreifachen. Danach ergibt sich hier ein Interesse des Klägers von 1. 313, 76 €, das verfünffacht den gemäß § 49a Abs. 1 Satz 1 GKG errechneten Streitwert überschreitet.