

6 W 88/03

4 T 295/02

(Landgericht Meiningen)



THÜRINGER OBERLANDESGERICHT

Beschluss

In dem Rechtsstreit

betreffend die

Abberufung einer Verwalterin für die Wohnungseigentumsanlage K. in M.

an der beteiligt sind:

1. Vermögenstreuhand A. GmbH (bisher Vermögenstreuhand B. GmbH),
gesetzlich vertreten durch die Geschäftsführerin

- Beschwerdeführerin und Antragstellerin -

Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt

2. bis 46.

- Wohnungseigentümer, Antragsgegner und Beschwerdegegner –

Verfahrensbevollmächtigter zu 2) – 46): Rechtsanwälte

47. Z., Haus- und Grundstücksverwaltung

- Verwalterin der Wohnanlage -

hat der 6. Zivilsenat des Thüringer Oberlandesgerichts in Jena durch den Präsidenten Dr. h. c. Bauer, den Richter am Oberlandesgericht Pippert und die Richterin am Amtsgericht Petry auf die sofortige weitere Beschwerde vom 07.02.2002 gegen den Beschluss des Landgerichts Meiningen vom 06. 01. 2003 am 23.09.2003

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

1.

Der Beschluss des Amtsgerichtes Meiningen vom 09.08.2002 und der Beschluss der 4. Zivilkammer des Landgerichtes Meiningen vom 06.01.2003 werden aufgehoben.

Die Sache wird zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der sofortigen weiteren Beschwerde, an das Amtsgericht Meiningen zurückverwiesen.

2.

Der Gegenstandswert für das Verfahren der sofortigen weiteren Beschwerde wird auf 1.100,00 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe :

I.

Die Beschwerdeführerin ist Miteigentümerin von zwei Eigentumswohnungen der insgesamt 60 Wohneinheiten umfassenden Wohnungseigentumsanlage am K. in M. In der Wohnungseigentümerversammlung vom 28.09.1996, an der die alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführerin der Beschwerdeführerin teilnahm, wurde die Beschwerdeführerin zur Verwalterin der Wohnungseigentumsanlage bestellt. Der Beschluss enthält weder eine Angabe zum Beginn noch zum Ende der Verwaltertätigkeit. Eine solche zeitliche Definition ergibt sich auch nicht aus der vorgelegten Verwaltervollmacht (Anlage K 8), in der es lediglich heißt: "Durch Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 28.09.1996 wurde die Vermögenstreuhand B. GmbH zum Verwalter bestellt". Aus dem Akteninhalt ist nicht ersichtlich, ob ein Verwaltervertrag geschlossen wurde, aus dem sich nähere Einzelheiten ergeben könnten. Die Beteiligten zu 2) – 46) sind Eigentümer der restlichen Wohnungen. Die Beteiligten streiten über die Wirksamkeit von drei in der Wohnungseigentümerversammlung vom 22.09.2001 gefassten Beschlüssen. Mit Beschluss Nr. 04/2001 (zum TOP 6) wurde die Beschwerdeführerin wegen Unzulänglichkeiten in ihrer Verwaltertätigkeit abgemahnt und mit Beschluss Nr. 05/2001 (zum TOP 7) als Verwalterin wegen Vorliegens eines wichtigen Grundes abberufen. Gleichzeitig wurde in diesem Beschluss festgelegt, dass ihr im Nachgang zur Eigentümerversammlung eine fristlose Kündigung zuzustellen ist. Weiter wurde die Zentrax Haus- und Grundstücksverwaltung Meiningen mit Beschluss Nr. 06/2001 zur neuen Verwalterin bestellt.

Nachdem die Beschwerdeführerin mit am 09.10.2001 beim Amtsgericht Meiningen eingegangenem Schriftsatz ursprünglich beantragt hatte, alle Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 22.09.2001 für nichtig zu erklären, begehrte sie zuletzt lediglich die Feststellung der Nichtigkeit dieser drei Beschlüsse. Die Beschwerdegegner haben mit Schriftsatz vom 11.01.2002 vorgetragen, dass die zwei Wohnungen der Beschwerdeführerin unter Zwangsverwaltung gestellt worden sind und die Prozessführungsbefugnis der Beschwerdeführerin vor Erlass der amtsgerichtlichen Entscheidung gerügt.

Das Amtsgericht wies mit Beschluss vom 09.08.2002 die Anträge der Beschwerdeführerin zurück. In seiner Entscheidung ging es nicht auf die für die Eigentumswohnungen der Beschwerdeführerin angeordnete Zwangsverwaltung ein. Die gegen diesen Beschluss gerichtete sofortige weitere Beschwerde der Beschwerdeführerin vom 29.08.2002 wies das Landgericht Meiningen mit Beschluss vom 06.01.2003 zurück. Wegen der Einzelheiten wird auf die Gründe der angefochtenen Entscheidung Bezug genommen. Gegen die ihr am 25.01.2003 zugestellte landgerichtliche Entscheidung hat die Beschwerdeführerin am 07.02.2003 sofortige weitere Beschwerde eingelegt und folgenden Antrag gestellt:

Der Beschluss des Landgerichts Meiningen vom 06.01.2003 (Az. 4 T 295/02) und des Amtsgerichts Meiningen vom 09.08.2002 (2 UR II 11/01 WEG) wird wie folgt neu gefasst:

Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 22. 09.2001 zu den Tagesordnungspunkten 6 und 7 wird hinsichtlich der Abmahnung und Abberufung einer neuen Verwalterin für ungültig erklärt. Ferner wird festgestellt, dass die durch diesen Beschluss ausgesprochene Kündigung den Verwaltervertrag nicht beendet hat.

Hinsichtlich der Begründung wird auf den Schriftsatz vom 01.04.2003 (Blatt 302 ff. d. A.) Bezug genommen.

II.

Die gemäß §§ 45 Abs. 1, 43 WEG, 27, 28, 29, 21, 22 FGG statthafte und auch sonst zulässige weitere Beschwerde führt zur Aufhebung der Entscheidungen des Landgerichts und des Amtsgerichts und zur Zurückverweisung an das Amtsgericht, da die angefochtenen Entscheidungen auf einer Gesetzesverletzung beruhen (§§ 45 Abs. 1 WEG, 27 Abs. 1 FGG, 546, 547 ZPO).

1. Die Entscheidungen des Amtsgerichts und des Landgerichts sind verfahrensfehlerhaft zustande gekommen, weil beide Gerichte nicht gemäß § 12 FGG aufgeklärt haben, ob die Antragstellerin und Beschwerdeführerin prozessführungsbefugt war. Grundsätzlich ist jeder Wohnungseigentümer gemäß § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG berechtigt, die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft anzufechten. Die Anordnung einer Zwangsverwaltung über eine Wohnung hat aber zur Folge, dass dem Wohnungseigentümer die Verfügungsbefugnis sowie die Verwaltung seiner Wohnung entzogen wird (§§ 146 Abs. 1, 23 Abs. 1 Satz 1, 148 Abs. 2 ZVG). Das alleinige aktive und passive Prozessführungsrecht hinsichtlich aller der Zwangsverwaltung unterliegenden Rechte gehen damit auf den

Zwangsverwalter über, der im eigenen Namen tätig wird (Stöber, ZVG, 17. Aufl., zu § 152, Rn. 11). Diese Prozessführungsbefugnis ist Verfahrensvoraussetzung und in jeder Lage des Verfahrens von Amts wegen zu prüfen (Staudinger/Wenzel, WEG, Vorbemerkung zu §§ 43 ff., Rn. 73). Vorliegend hat das Amtsgericht - und in der Folgezeit auch das Landgericht - trotz Hinweis vom 11.01.2002 (Blatt 162 d. A.) - nicht geprüft, ob und wann bezüglich der beiden Wohnungen der Antragstellerin die Zwangsverwaltung angeordnet wurde. Auf diesem Verstoß gegen § 12 FGG beruhen die Entscheidungen, da für den Fall der fehlenden Verfahrensprozessführungsbefugnis der Antrag als unzulässig zurückzuweisen gewesen wäre.

2. Soweit das Amtsgericht und das Landgericht hinsichtlich der Anfechtung des Beschlusses Nr. 05/01 zu TOP 7 (Abberufung der Verwalterin aus wichtigem Grund) trotz zwischenzeitlichem Ablauf der Verwalterbestellung ein Rechtsschutzbedürfnis der Beschwerdeführerin in ihrer Eigenschaft als Verwalterin im Zeitpunkt der amtsgerichtlichen Entscheidung mit dem einfachen Hinweis auf die Entscheidung des OLG Hamm (Beschluss vom 18.01.1999, 15 W 77/98) angenommen haben, ist dies nicht frei von Rechtsfehlern. Danach kann der abberufene Verwalter auch nach Ablauf seiner Amtszeit gegen die Abberufung noch vorgehen, wenn er zur Wahrung etwaiger Vergütungsansprüche die Ungültigkeitserklärung des Abberufungsbeschlusses erstrebt. Wann im vorliegenden Fall die Amtszeit der Beschwerdeführerin abgelaufen ist und ob noch Vergütungsansprüche im Raum standen, wurde nicht ausreichend aufgeklärt (§ 12 FGG). Beide Vorinstanzen haben weder den Beginn der Verwaltung noch deren Ende nachvollziehbar festgestellt und sind ohne ausreichende Prüfung von einem Ablauf der Verwalterbestellung am 13.10.2001 ausgegangen.
Ausweislich Blatt 22 des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 28.09.1996 wurde die Beschwerdeführerin an diesem Tag zur

Verwalterin bestellt und die Wohnungsbaugesellschaft mbH Meiningen als Verwalterin abberufen. Dieser Beschluss enthält keine Regelung über den Beginn der Verwaltungstätigkeit. In Rechtsprechung und Literatur ist es umstritten, welcher Zeitpunkt in diesem Fall für den Beginn der Bestellungszeit maßgebend ist. Geht man davon aus, dass der maßgebliche Zeitpunkt der Bestellungsakt bzw. der Zeitpunkt der Annahme der Bestellung durch den Verwalter ist (LG Bremen, RPfl. 1997, 199 und Münchner Kommentar/ Röhl zu § 26 Rn. 6 b), so hätte die Verwaltung am 28.09.1996 begonnen, da die Beschwerdeführerin an der Eigentümerversammlung an diesem Tag teilgenommen hat und ihrer Bestellung nicht widersprochen hat. Mithin wäre ihre Verwalterstellung durch Ablauf der Höchstdauer von fünf Jahren (§ 26 Abs. 1 Satz 2 WEG) - mangels anderer Bestimmung der Bestelldauer - spätestens am 27.09.2001 beendet gewesen. Schließt man sich dagegen der Meinung an, die den Fristbeginn gemäß § 26 Abs. 1 Satz 2 WEG in den Zeitpunkt verlegt, an dem der Verwalter seine Tätigkeit aufzunehmen verpflichtet ist (Staudinger/ Bub, § 26 Rn. 28 m.w.N.), so muss man zur Feststellung des Beginns den Inhalt des Verwaltervertrages kennen, da der Bestellbeschluss keinerlei Hinweis darauf enthält. Aus dem Akteninhalt ist nicht ersichtlich, ob es einen solchen Verwaltervertrag überhaupt gibt. Vom Beginn der Bestellzeit hängt aber maßgebend ab, ob die Antragstellerin im Zeitpunkt des Einganges des Antrages beim Amtsgericht am 09.10.2001 auf Ungültigkeitserklärung des Abberufungsbeschlusses noch ein wirtschaftliches Interesse an der Aufhebung (wegen etwaiger Vergütungsansprüche) hatte und damit antragsbefugt war. Denn allein aus dem Beschluss über die Abberufung vom 22.09.2001 kann entgegen der Auffassung des Landgerichts nicht auf die Auflösung des Verwaltervertrages an diesem Tag geschlossen werden. Ein Abberufungsbeschluss kann nur dann als Kündigung des Verwaltervertrages ausgelegt werden, wenn sich aus den Umständen im Einzelfall nichts anderes ergibt. Im vorliegenden Fall wurde im Abberufungsbeschluss jedoch bestimmt, dass dem abberufenen Verwalter im Nachgang zur "heutigen Eigentümerversammlung eine

fristlose Kündigung zuzustellen ist". Da es sich hierbei um eine empfangsbedürftige Willenserklärung handelt, führt erst deren Zugang zur Beendigung des Verwaltervertrages. Ob und wann die angekündigte Kündigung die Beschwerdeführerin erreicht hat, ist jedoch nicht aufgeklärt worden. Da der Verwalter aber seinen Vergütungsanspruch gem. § 615 BGB jedenfalls bis zur Vertragsauflösung behält, kommt es zur Beurteilung der Antragsbefugnis und damit zur Zulässigkeit des Antrages vorliegend maßgeblich darauf an, ob die im Abberufungsbeschluss vom 22.09.2001 angekündigte Zustellung einer fristlosen Kündigung die Verwalterbestellungszeit vorzeitig beendet hat. Da die Vorinstanzen weder den Beginn der Amtszeit noch den Zeitpunkt des Zuganges der angekündigten Kündigung festgestellt haben, konnte der Senat nicht beurteilen, ob die Beschwerdeführerin im Zeitpunkt der Antragstellung beim Amtsgericht noch antragsbefugt war. Soweit das Amtsgericht von dem Ende der regulären Verwalterbestellung am 13.10.2001 ausgegangen ist, fehlt es an der Begründung. Auf den Beginn der Verwaltungstätigkeit kann ohne weiteres nicht aus dem von der Geschäftsführerin der Beschwerdeführerin veranlassten Nachtrag zur Teilungserklärung vom 14.10.1996 geschlossen werden. Während die Wohnungseigentümer am 28.09.1996 lediglich die Bestellung der Beschwerdeführerin zur Verwalterin beschlossen haben, ohne dass der Eigentümerbeschluss sich zur Dauer der Berufung und zum Beginn der Verwaltungstätigkeit geäußert hat, hat die Beschwerdeführerin aufgrund einer nicht bekannten Vollmacht der Wohnungseigentümer am 14.10.1996 beurkunden lassen, dass sie "auf die Dauer von fünf Jahren ab heute" bestellt sei. Woraus die Beschwerdeführerin die Befugnis herleitet, in Abweichung vom Wortlaut des Wohnungseigentümerbeschlusses vom 28.09.1996 die Dauer ihrer Amtszeit und den Beginn ihrer Amtstätigkeit festzulegen, ist aus den Feststellungen der Vorinstanzen nicht ersichtlich. Hierauf kommt es jedoch für die Beurteilung der Antragsbefugnis an.

3. Den Gegenstandswert hat der Senat nach § 48 Abs. 2 WEG auf 1100 € festgesetzt. Hierbei wurde berücksichtigt, dass sich das Interesse der Beschwerdeführerin allenfalls auf die Vergütung ihrer Verwaltungstätigkeit für einen Monat - unter Zugrundelegung einer monatlichen Verwaltergebühr von 35 DM pro Wohneinheit (Bl. 111 d.A.) - belaufen dürfte.

Bauer

Pippert

Petry