



## OBERLANDESGERICHT HAMM

### BESCHLUSS

15 W 342/07 OLG Hamm  
9 T 126/06 LG Essen  
18 II 51/04 WEG AG Gladbeck

#### In der Wohnungseigentumssache

betreffend [REDACTED] in Gladbeck,

#### Beteiligte:

- 1) [REDACTED]
- 2) [REDACTED]  
- Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten zu 1) und 2): Rechtsanwalt [REDACTED]  
[REDACTED]
- 3) [REDACTED]  
- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]  
[REDACTED]
- 4) [REDACTED]  
- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]  
[REDACTED]
- 5) [REDACTED]
- 6) [REDACTED]

- 7) [REDACTED]  
[REDACTED]  
- Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED]  
[REDACTED]
- 8) [REDACTED]
- 9) [REDACTED]
- 10) [REDACTED]
- 11) [REDACTED]
- 12) [REDACTED]  
- Verfahrensbevollmächtigte der Beteiligten zu 8) bis 12): [REDACTED]  
[REDACTED]
- 13) die übrigen aus der anliegenden Liste ersichtlichen Wohnungseigentümer der  
[REDACTED] Gladbeck, mit Ausnahme der Beteiligten zu 1) bis 7),  
- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]  
[REDACTED]
- 14) [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
- Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwalt [REDACTED]  
[REDACTED]

hat der 15. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Hamm am 04.03.2008 auf die sofortigen weiteren Beschwerde der Beteiligten zu 1) und 2) vom 17.09.2007 sowie des Beteiligten zu 3) vom 10.09.2007 gegen den Beschluss der 9. Zivilkammer des Landgerichts Essen vom 12.06.2007 durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht

[REDACTED] und die Richter am Oberlandesgericht [REDACTED] und [REDACTED]

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

Die sofortigen weiteren Beschwerden werden als unzulässig verworfen.

Die Gerichtskosten des Verfahrens der sofortigen weiteren Beschwerde werden den Beteiligten zu 1) bis 3) als Gesamtschuldern auferlegt. Diese haben auch den übrigen Beteiligten die ihnen im Verfahren der weiteren Beschwerde entstandenen außergerichtlichen Kosten zu erstatten.

Der Geschäftswert wird für das Verfahren der sofortigen weiteren Beschwerde auf insgesamt 5.000 € festgesetzt.

### Gründe:

#### I.

Die Beteiligten zu 1) –13) sind Miteigentümer der oben genannten Wohnungseigentumsanlage, die bis zum 30.06.2007 von der Beteiligten zu 14) verwaltet wurde.

In der Wohnungseigentümerversammlung vom 13.05.2004 bestellten die Wohnungseigentümer die Beteiligte zu 14) unter TOP 7 zu ihrer Verwalterin für die Dauer von fünf Jahren. Der Beschluss lautet wörtlich wie folgt:

„Die [REDACTED]  
[REDACTED] wird ab 01.05.2004 für weitere fünf Jahre zum Verwalter bestellt.

...

Für die Kosten der allgemeinen Verwaltung gelten die Vereinbarungen gemäß Verwaltervertrag vom 25.02./09.03.1994 in Verbindung mit den Bestimmungen zu § 12 Abs. 9 der Gemeinschaftsordnung.“

Diesen Beschluss haben die Beteiligten zu 1) bis 7) rechtzeitig angefochten und dazu geltend gemacht, die Wahl der Beteiligten zu 14) zur Verwalterin widerspreche

ordnungsgemäßer Verwaltung, weil diese ihre Pflichten in verschiedener Hinsicht verletzt habe.

Das Amtsgericht erklärte mit Beschluss vom 07.08.2006 den Eigentümerbeschluss insoweit für ungültig, als der Verwalterbestellung die Regelungen des Verwaltervertrages und der Teilungserklärung über Säumniszuschläge zum Verwalterhonorar zugrunde gelegt worden sind, im übrigen wies es den Antrag, den Eigentümerbeschluss für ungültig zu erklären, zurück.

Gegen diese Entscheidung haben die Beteiligten zu 1) bis 4) sofortige Beschwerde und die Beteiligte zu 14) Anschlussbeschwerde eingelegt. In der Eigentümerversammlung vom 04.05.2007 hat die Beteiligte zu 14) ihr Amt als Verwalterin mit Wirkung zum 30.06.2007 niedergelegt. Die Beteiligten zu 1) bis 4) haben deshalb hilfsweise beantragt, festzustellen, dass der angefochtene Eigentümerbeschluss vom 13.05.2004 unwirksam war.

Das Landgericht hat mit den Beteiligten am 12.06.2007 mündlich verhandelt und mit dem am Schluss der Sitzung verkündeten Beschluss u.a. festgestellt, dass die sofortigen Beschwerden und die Anschlussbeschwerde der Antragsgegnerin in der Hauptsache erledigt sind. Die Hilfsanträge der Beteiligten zu 1) bis 4) hat es zurückgewiesen.

Gegen diese Entscheidung richten sich die rechtzeitig mit Anwaltschriftsätzen eingelegten sofortigen weiteren Beschwerden der Beteiligten zu 1) bis 3).

## II.

Die sofortige weitere Beschwerde ist nach §§ 62 Abs. 1 WEG n.F., 45 Abs. 1, 43 Abs. 1 WEG a.F., 27, 29 FGG statthaft sowie form- und fristgerecht eingelegt. Die Beschwerdebefugnis der Beteiligten zu 1) bis 3) folgt bereits daraus, dass ihre Erstbeschwerden ohne Erfolg geblieben sind.

Gleichwohl sind die sofortigen weiteren Beschwerden unzulässig. Denn den Beteiligten zu 1) bis 4) fehlt das Rechtsschutzbedürfnis für eine Überprüfung der vorhergehenden Entscheidung, nachdem sich die Hauptsache nach der Entscheidung des Landgerichts und vor Einlegung der sofortigen weiteren Beschwerde dadurch erledigt hat, dass die Beteiligte zu 14) seit dem 01.07.2007 nicht mehr Verwalterin der Anlage ist.

Mit dem Ablauf der Amtszeit ist das Beschlussanfechtungsverfahren hinsichtlich der Verwalterwahl in der Hauptsache erledigt (Senat in WE 1996, 33). Denn das Handeln des Verwalters im Rahmen der laufenden Verwaltung wird durch die Aufhebung des Bestellungsbeschlusses nicht unberechtigt, sondern bleibt nach dem Rechtsgedanken des § 32 FGG wirksam (BGH NJW 2007, 645 = WuM 2007, 540, 541; NJW 1997, 2106, 2107). Ebenso werden die Wirksamkeit des Verwaltervertrages und des sich daraus ergebenden Vergütungsanspruchs des Verwalters durch die Ungültigerklärung der Verwalterwahl nicht rückwirkend beseitigt. Denn dem Verwalter kann billigerweise nicht zugemutet werden, seine Verwalterpflichten ohne gesicherte Grundlage, insbesondere ohne gesicherten Anspruch auf Zahlung der vereinbarten oder der üblichen Vergütung (§ 612 Abs. 2 BGB) zu erfüllen. Daraus folgt, dass die durch die zunächst wirksame Verwalterwahl entstandenen und durch die Verwaltungstätigkeit geschaffenen rechtlichen Beziehungen auch im Falle ihrer Ungültigerklärung nicht mehr rückwirkend beseitigt werden können (Senat a.a.O.).

Ebenfalls hat sich mit dem Ablauf der Vertragslaufzeit die Beschlussanfechtung erledigt, soweit er sich auf den Verwaltervertrag bezog. Dieser Beschluss ist bis zu seiner gerichtlichen Ungültigerklärung nach § 23 Abs. 4 Satz 1 WEG wirksam und gab der beschließenden Mehrheit die Vollmacht, auf der Grundlage dieser Beschlussfassung rechtsgeschäftlich durch Abschluss des Verwaltervertrages tätig zu werden (vgl. Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl. § 26 Rn. 88). Eine spätere Ungültigerklärung des dem Verwaltervertragsschluss zugrundeliegenden Beschlusses hat – wie auch der von dem Anstellungsverhältnis zu unterscheidende organschaftliche Bestellungsakt - nach dem Rechtsgrundsatz des § 32 FGG auf den Verwaltervertrag grundsätzlich keinen Einfluss (BGH NJW 1997, 2106; KG NJW-RR 1991, 274). Bei einer anderen Sichtweise würde dem Verwalter zugemutet, ohne gesicherte Grund-

lage tätig zu werden, was bei der Anfechtung des organschaftlichen Bestellungsaktes gerade abgelehnt wird. Die organschaftliche Bestellung und die Ermächtigung zum Abschluss des Verwaltervertrages sind einheitlich zu beurteilen. Durch diese Sichtweise wird ein überstimmter Wohnungseigentümer auch nicht rechtlos gestellt. Ihm verbleibt die Möglichkeit im Wege einer einstweiligen Anordnung im Beschlussanfechtungsverfahren nach § 44 Abs. 3 WEG a.F. eine weitere Tätigkeit des Verwalters zu untersagen (vgl. Bärmann/Pick/Merle, a.a.O. § 26 Rn. 214) mit der Folge, dass der vertragliche Vergütungsanspruch des Verwalters nicht besteht (KG a.a.O.).

Mit dem Eintritt der Erledigung der Hauptsache entfällt das Rechtsschutzbedürfnis für die Beteiligten zu 1), eine Sachentscheidung über die Anfechtung der Verwalterwahl und des damit im Zusammenhang stehenden Beschlusses über die Ausgestaltung des Verwaltervertrages herbeizuführen. Im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit ist deshalb ein nach Eintritt der Erledigung der Hauptsache eingelegtes Rechtsmittel grundsätzlich unzulässig (BGH NJW 1984, 54; NJW 1990, 1418; Senat a.a.O.; Keidel/ Kahl, FG, 15. Aufl., § 19 Rn. 94). Dies kann hier auch nicht damit umgangen werden, dass die Antragsteller hilfsweise einen Antrag auf Feststellung der Rechtswidrigkeit des Eigentümerbeschlusses stellen. Denn dieser Antrag ist mit dem Hauptantrag identisch, so dass es auch insoweit aus den genannten Gründen an einem Rechtsschutzbedürfnis fehlt.

Soweit die Rechtsprechung ausnahmsweise bei schwerwiegenden Grundrechtseingriffen durch gerichtliche Entscheidungen wie Freiheitsentziehungen oder Eingriffen in die Unverletzlichkeit der Wohnung eine nachträgliche gerichtliche Feststellungsentscheidung zulässt, liegt ein solcher Fall hier nicht vor (Keidel/ Kahl, FG, 15. Aufl., § 19 Rn. 86).

Unerheblich ist ein reines Kosteninteresse der Beteiligten zu 1) bis 4). Dies folgt daraus, dass nach § 20 a Abs. 1 S. 1 FGG die als Nebenentscheidung getroffene Kostenregelung des Landgerichts nicht isoliert mit einem Rechtsmittel angefochten werden kann. Folglich kann aus der Kostenbeschwer der Beteiligten zu 1) bis 4) allein kein Rechtsschutzinteresse für eine Sachentscheidung abgeleitet werden.

Da die sofortige weitere Beschwerde ohne Erfolg bleibt, entspricht es der Billigkeit, dass die Beteiligten zu 1) - 3) die Gerichtskosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu tragen haben (§ 47 Satz 1 WEG a.F.). Darüber hinaus ist es billig, ihnen auch die außergerichtlichen Auslagen der übrigen Beteiligten aufzuerlegen, weil sie selber unschwer erkennen konnten, dass ungeachtet der zweifelhaften Auffassung der Beschwerdekammer über den Eintritt der Erledigung schon im Zeitpunkt seiner Entscheidung über die Erstbeschwerde jedenfalls im Zeitpunkt der Einlegung der weiteren Beschwerde eine Erledigung der Hauptsache eingetreten war (§ 47 Satz 2 WEG a.F.).

Die Wertfestsetzung beruht auf § 48 Abs. 3 WEG.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_