

# Hanseatisches Oberlandesgericht Hamburg

## BESCHLUSS

§§ 26 Abs. 1, Abs. 3, 27 Abs. 2 WEG

- 1. Die Abberufung des Verwalters durch Beschluss, hier Aufhebungsbeschluss, ist – anders als der Beschluss über die Kündigung des Verwaltervertrages - nicht nur ein Instrument der Willensbildung innerhalb der Eigentümergemeinschaft, denn Bestellungs- und Abberufungsbeschlüsse sind nach § 26 Abs. 1, Abs. 3 ( Abs. 4 a.F. ), 24, 27, 28 WEG a.F. auf die unmittelbare Begründung bzw. Aufhebung wohnungseigentumsrechtlicher Befugnisse und Pflichten gerichtet.**
- 2. Dem entspricht, dass der bestandskräftige Abberufungsbeschluss nach allgemeiner Auffassung auch das Vorliegen der erforderlichen Abberufungsvoraussetzungen für alle Beteiligten feststellt (vgl. BGH NJW 2002, 3240 ff, 3242). Ohne gerichtliche Ungültigkeitserklärung stünde der angefochtene Eigentümerbeschluss einem Antrag der Verwalterin auf Honorarzahlung entgegen.**
- 3. Ein Streit über die Ungültigkeitserklärung eines Beschlusses über die Verwalterabberufung erledigt sich daher nicht ohne weiteres dadurch, dass der Zeitraum für die Bestellung ganz oder teilweise abgelaufen ist, wenn der abberufene Verwalter den Antrag auf Ungültigkeitserklärung gestellt hat (vgl. OLG München ZMR 2006, 129).**

OLG Hamburg,, Beschluss vom 24.03.2010, Az.: 2 Wx 6/08

### **Tenor:**

- 1) Die sofortige weitere Beschwerde der Antragsgegnerin zu 2) vom 10.01.2008 gegen den Beschluss des Landgerichts Hamburg vom 19.12.2007 wird zurückgewiesen.
- 2) Die Antragsgegnerin zu 2) hat die Gerichtskosten des Verfahrens vor dem Oberlandesgericht zu tragen. Außergerichtliche Kosten sind nicht zu erstatten.
- 3) Der Geschäftswert für die dritte Instanz wird auf 50.000,00 Euro festgesetzt.

### **Entscheidungsgründe:**

I.

Die Antragsgegner bilden die Wohnungseigentümergeinschaft J...-B...-S... ... in Hamburg. Die Antragstellerin wurde mit Beschluss vom 29.6.2005 für weitere 5 Jahre zur Verwalterin bestellt.

Die Beteiligten streiten im vorliegenden Verfahren über die Frage, ob eine Beschlussfassung der Eigentümerversammlung vom 20.5.2006, TOP 1 c, mit der der Beschluss vom 29.6.2005 über die Bestellung der Antragstellerin zur Verwalterin mit 60 zu 57 Stimmen wieder aufgehoben worden ist, wirksam oder wegen eines Verstoßes gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung für ungültig zu erklären ist.

Hinsichtlich des weiteren Sachverhaltes wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Darstellung in der landgerichtlichen Entscheidung vom 19.12.2007 und die Darstellung in der amtsgerichtlichen Entscheidung vom 22.12.2006 verwiesen.

Das Amtsgericht hat die Beschlussfassung für ungültig erklärt. Gegen diesen Beschluss hat die Antragsgegnerin zu 2) Beschwerde eingelegt.

Das Landgericht hat durch Beschluss vom 19.12.2007 die sofortige Beschwerde der Antragsgegnerin zu 2) zurückgewiesen.

Im Wesentlichen hat das Landgericht seine Entscheidung damit begründet, ein wichtiger Grund für die sofortige Abberufung der Antragstellerin als Verwalterin mit Beschluss vom 20.05.2006 habe nicht vorgelegen. Durch die Beschlussfassung habe die Gefahr einer Verdoppelung der Verwaltergebühren bestanden. Dass der Beschluss vom 29.6.2005 über die Bestellung der Antragstellerin zur Verwalterin noch nicht bestandskräftig gewesen sei, ändere an dieser Bewertung nichts, zumal in einem gesonderten Beschlussanfechtungsverfahren dieser Beschluss vom 29.6.2005 bereits erstinstanzlich für wirksam erklärt worden war.

Gegen den Beschluss vom 19.12.2007, zugestellt am 27.12.2007, hat die Antragsgegnerin zu 2) am 10.1.2007 sofortige weitere Beschwerde eingelegt.

Eine Begründung und Antragstellung ist nicht erfolgt. Der Senat hat mit Verfügung vom 7.2.2010 darauf hingewiesen, dass er beabsichtigt, das Verfahren nun durch Entscheidung abzuschließen. Eine Stellungnahme ist innerhalb der gesetzten Frist von 2 Wochen nicht erfolgt.

Hinsichtlich des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf die von ihnen gewechselten Schriftsätze nebst deren Anlagen ergänzend Bezug genommen.

## II.

Die gemäß den §§ 62 Abs. 1 WEG, 45 Abs. 1, 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG a.F., 22, 27 Abs. 2, 29 FGG, Art 111 Abs. 1 Satz 1 FGG-RG statthafte sowie form- und fristgerecht eingelegte sofortige weitere Beschwerde hat in der Sache keinen Erfolg.

Die Antragstellerin ist als ehemalige Verwalterin zur Anfechtung des Abberufungsbeschlusses in entsprechender Anwendung des § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG a.F. befugt und hat insoweit ein Rechtsschutzbedürfnis, um ihr die Möglichkeit zu geben, ihre durch die Abberufung ggf. zu Unrecht entzogene Rechtsstellung zurückzugewinnen. Eine Anfechtungsbefugnis nach § 20 FGG kommt jedem zu, dessen durch Gesetz verliehene oder durch die Rechtsordnung anerkannte, von der Staatsgewalt geschützte Rechtsposition beeinträchtigt wird. Eine solche Rechtsbeeinträchtigung ist auch bei dem Entzug eines Amtes gegeben. Denn der Amtsinhaber verliert hierbei nicht nur seine Funktionsstellung, sondern auch das ihm aus der Bestellung erwachsene Recht, dieses Amt bis zu seiner rechtmäßigen Abberufung bzw. Entlassung auszuüben. Dieses Recht ist schützenswert

unabhängig davon, ob eine Abberufung materiell-rechtlichen Einschränkungen unterliegt.

Der Verwalter verliert zwar seine Organstellung erst mit dem Zugang der Abberufungserklärung, die entweder im Abberufungsbeschluss mit enthalten ist oder aufgrund dieses Beschlusses ihm gegenüber gesondert abgegeben wird. Der Abberufungsbeschluss, hier Aufhebungsbeschluss, ist gleichwohl – anders als der Beschluss über die Kündigung des Verwaltervertrages - nicht nur ein Instrument der Willensbildung innerhalb der Eigentümergemeinschaft, denn Beststellungs- und Abberufungsbeschlüsse sind nach § 26 Abs. 1, Abs. 3 ( Abs. 4 a.F. ), 24, 27, 28 WEG a.F. auf die unmittelbare Begründung bzw. Aufhebung wohnungseigentumsrechtlicher Befugnisse und Pflichten gerichtet. Diese Beschlüsse entfalten nicht nur interne Wirkung, sondern sind konstitutiver Bestandteil des zweistufigen Beststellungs- bzw. Abberufungsakts, der neben der gemeinschaftlichen Willensbildung und der entsprechenden Beststellungs- bzw. Abberufungserklärung noch deren Zugang erfordert. Dem entspricht, dass der bestandskräftige Abberufungsbeschluss nach allgemeiner Auffassung auch das Vorliegen der erforderlichen Abberufungsvoraussetzungen für alle Beteiligten feststellt. In dieser Bindungswirkung unterscheidet sich ein bestandskräftiger Abberufungsbeschluss von einem unangefochtenen Eigentümerbeschluss über die Kündigung des Verwaltervertrages, der für eine nach den §§ 620 ff BGB zu beurteilende Wirksamkeit der Vertragskündigung ohne Einfluss ist ( vgl. BGH NJW 2002, 3240 ff, 3242 ).

Das der Antragstellerin als Anfechtungsbefugter regelmäßig zustehende Rechtsschutzinteresse ist vorliegend nicht durch den teilweisen Ablauf des Verwaltervertrages entfallen.

Die Ungültigerklärung des vorliegenden Eigentümerbeschlusses vom 20.5.2006 führt dazu, dass die Antragstellerin die Organstellung der Verwalterin zurückgewinnt und hat Bedeutung für den Umfang des vertraglichen Vergütungsanspruchs der Antragstellerin. Dieser würde auch dann nicht ohne weiteres entfallen, wenn die Antragstellerin keine Dienste mehr erbracht hat (vgl. § 615 BGB). Ohne gerichtliche Ungültigerklärung stünde der angefochtene Eigentümerbeschluss einem Antrag der Verwalterin auf Honorarzahung entgegen. Eine Erledigung der Hauptsache tritt im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit aber nur dann ein, wenn sich die Sach- und Rechtslage durch ein Ereignis derart verändert hat, dass der Verfahrensgegenstand fortgefallen und die Fortführung des Verfahrens keinen Sinn mehr hätte. Ein Streit über die Ungültigkeitserklärung eines Beschlusses über die Verwalterabberufung erledigt sich daher nicht ohne weiteres dadurch, dass der Zeitraum für die Bestellung ganz oder teilweise abgelaufen ist, wenn der abberufene Verwalter den Antrag auf Ungültigkeitserklärung gestellt hat ( vgl. OLG München ZMR 2006, 129 f nach juris ).

Die weitere Beschwerde ist in der Sache unbegründet.

Der angefochtene Beschluss beruht nicht auf einer Verletzung des Rechts, auf die allein hin das Rechtsbeschwerdegericht eine Überprüfung vornehmen darf (§ 27 Abs. 1 FGG, § 546 ZPO). Beruht die Entscheidung des Beschwerdegerichts auf einem Rechtsfehler, so kann das Rechtsbeschwerdegericht eine eigene Sach- und Rechtswürdigung vornehmen, sofern zusätzliche tatsächliche Feststellungen nicht geboten sind. Tatsachenfeststellungen und die Beweiswürdigung kann das Rechtsbeschwerdegericht nur daraufhin überprüfen, ob der maßgebliche

Sachverhalt ausreichend erforscht ist (§ 12 FGG), ob im Rahmen einer Beweisaufnahme alle wesentlichen Umstände berücksichtigt sind (§ 25 FGG), und ob eine Beweiswürdigung in sich widerspruchsfrei ist und nicht gegen Denkgesetze oder allgemeine Erfahrungssätze verstößt. Die Anwendung von Beweislastregeln ist durch das Gericht der Rechtsbeschwerde zu überprüfen (OLG Düsseldorf ZMR 1997,432). Neuer Sachvortrag ist in der Rechtsbeschwerdeinstanz nicht zu berücksichtigen.

Bei Anwendung dieses gesetzlich vorgegebenen Prüfungsrahmens hält die Entscheidung des Landgerichts einer Nachprüfung in allen Punkten stand.

Zu Recht und mit zutreffender Begründung, auf die das Rechtsbeschwerdegericht zur Vermeidung von Wiederholungen zunächst Bezug nimmt, hat das Landgericht die Entscheidung des Amtsgerichts bestätigt, mit der dem Antrag der Antragstellerin stattgegeben worden war.

Der angefochtene Beschluss entspricht nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Abberufung eines Verwalters, der der angefochtene Beschluss vom 20.5.2006 in seinen Rechtswirkungen gleichsteht, entspricht nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn ein wichtiger Grund für die Abberufung vorliegt.

Ein wichtiger Grund zur Abberufung des Verwalters im Sinne des § 26 Abs. 1 WEG a.F. liegt dann vor, wenn den Wohnungseigentümern unter Berücksichtigung aller, nicht notwendig vom Verwalter verschuldeter Umstände nach Treu und Glauben eine Fortsetzung der Zusammenarbeit mit dem Verwalter nicht mehr zugemutet werden kann, insbesondere weil das erforderliche Vertrauensverhältnis zerstört ist (vgl. OLG Hamm NJW-RR 2004, 1382 f.; BGH NJW 2002, 3240 ff, 3243; Bärman/Merle a.a.O. Rdnr. 166 zu § 26 WEG a.F.). Dieses ist insbesondere dann der Fall, wenn die festgestellten Tatsachen objektiv geeignet sind, das Vertrauensverhältnis zwischen Wohnungseigentümern und dem Verwalter schwerwiegend zu stören oder gar zu zerstören. Dabei sind die Interessen der Wohnungseigentümer an der Trennung vom Verwalter mit den Interessen des Verwalters am Erhalt seiner Verwalterstellung sowie die beidseitigen Verursachungsbeiträge vollständig und widerspruchsfrei abzuwägen. In die Interessenabwägung sind alle Umstände einzubeziehen so z.B. auch die restliche Dauer des Verwaltervertrages (Staudinger/Bub (2005) Rdnr. 392 zu § 26 WEG). Das erforderliche Vertrauen kann insbesondere infolge schwerwiegender Pflichtverstöße oder durch Rechtsmissbrauch des Verwalters zerstört werden (vgl. Bärman/Merle a.a.O. Rdnr. 167 zu § 26 WEG a.F.). Voraussetzung ist jedenfalls stets ein Fehlverhalten des Verwalters (Vgl. Bärman/Merle a.a.O. Rdnr. 171 zu § 26 WEG a.F.).

Ob der jeweils zu beurteilende Sachverhalt den unbestimmten Rechtsbegriff des „wichtigen Grundes“ erfüllt, ist eine Rechtsfrage, deren richtige Beantwortung der Nachprüfung durch das Rechtsbeschwerdegericht unterliegt (BayObLG NJW-RR 2001, 446 f, 447). Das Gericht der weiteren Beschwerde hat bei der Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe die Subsumtion der festgestellten Tatsachen unter das Gesetz nachzuprüfen; dabei sind die vom Beschwerdegericht rechtsfehlerfrei festgestellten Tatsachen bindend, ihre Bewertung im Hinblick auf die Ausfüllung des unbestimmten Rechtsbegriffs ist aber nachprüfbar. Bei der Prüfung ist darauf abzustellen, ob der Tatrichter den unbestimmten Rechtsbegriff zutreffend erfasst und ausgelegt, d.h. insbesondere die dem Begriff zugrunde liegenden

Wertungsmaßstäbe erkannt hat, und ob alle für die Beurteilung wesentlichen Umstände berücksichtigt sind (vgl. Keidel, a.a.O., § 27 Rdnr. 27 m.w.N.).

Mit der Rechtsbeschwerde wird der Antragsgegnerin zu 2) jedoch nicht eine weitere Tatsacheninstanz eröffnet. Die Begriffe der Eignung und des wichtigen Grundes sind als generalklauselartige unbestimmte Rechtsbegriffe einzustufen, deren Anwendung mit der Rechtsbeschwerde nur eingeschränkt überprüfbar ist. Die enge Verknüpfung mit tatsächlichen Fragen beschränkt das Rechtsbeschwerdegericht auf die Kontrolle, ob die Begriffe als solche verkannt sind, ob die Wertungsgrenzen erkannt, die tatsächliche Wertungsgrundlage ausgeschöpft, alle für die Beurteilung maßgeblichen Umstände festgestellt und berücksichtigt sowie die Denk- und Erfahrungssätze beachtet worden sind. Dem Tatrichter verbleibt ein mit der Rechtsbeschwerde nicht nachprüfbarer Bereich der Ausfüllung von unbestimmten Rechtsbegriffen. Ein der Rechtsbeschwerde zugänglicher Rechtsfehler kann allerdings im Subsumtionsvorgang liegen, wenn die Entscheidung des Tatrichters eine durch Tatsachen gestützte vollständige Abwägung der beteiligten Interessen vermissen lässt oder der Tatrichter bei der Bewertung relevanter Umstände unrichtige Maßstäbe zugrunde gelegt hat, etwa im Sinne einer unververtretbaren Unter- oder Überbewertung (vgl. zu allem Senat, ZMR 2003, 127 m.w.N.).

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze lassen die Ausführungen der Vorinstanz Rechtsfehler nicht erkennen.

Die Antragsgegnerin zu 2) hat ihre fristwährend eingelegte sofortige weitere Beschwerde nicht begründet.

Zutreffend hat das Landgericht in Übereinstimmung mit dem Amtsgericht dahingehend entschieden, dass ein sachlicher Grund für die Abberufung der Antragstellerin nicht vorlag und infolge der Beschlussfassung, unabhängig von der Bestandskraft der Verwalterbestellung mit Beschluss vom 29.6.2005, die Gefahr einer Verdoppelung der Verwaltergebühr (für die Antragstellerin und einen neuen Verwalter) drohte, zumal die Wirksamkeit der Verwalterbestellung vom 29.6.2005 in einem anderen Verfahren bereits erstinstanzlich festgestellt war.

Die Kostenentscheidung für das Rechtsbeschwerdeverfahren beruht auf § 47 WEG a.F. und berücksichtigt, dass die sofortige weitere Beschwerde nicht begründet worden ist und im Hinblick auf die eingeschränkte Prüfungsmöglichkeit des Rechtsbeschwerdegerichts wenig Aussicht auf Erfolg bot, so dass die angesichts der eindeutigen und umfassend begründeten Entscheidungen der Vorinstanzen die Antragsgegnerin zu 2) die Gerichtskosten nach billigem Ermessen alleine zu tragen hat.

Etwas anderes gilt hinsichtlich der außergerichtlichen Kosten. Insoweit verbleibt es bei dem Grundsatz, dass jeder, auch der obsiegende Beteiligte seine Kosten selbst zu tragen hat. Ein Ausnahmefall unter Billigkeitserwägungen kommt nicht in Betracht, da es vorliegend primär um einzelfallbezogene Rechtsfragen geht und es sich zudem um eine typische Streitigkeit im Rahmen eines Gesamtkomplexes mehrerer Wohnungseigentümergeinschaften handelt. Mangels Begründung der Rechtsbeschwerde ist auch keine Erwidern der Antragstellerin erfolgt.

Die Festsetzung des Geschäftswertes folgt aus § 48 Abs. 3 WEG und entspricht den unangefochtenen Festsetzungen der Vorinstanzen.