

OLG Hamm: Zustimmung zur Kündigung eines zwischen einer Gemeinschaft und einem Dritten geschlossenen Verwaltervertrags

Zustimmung zur Kündigung eines zwischen einer Gemeinschaft und einem Dritten geschlossenen Verwaltervertrags

BGB §§ 75411, 2591

1. Die Vorschrift des § 745 n BGB gilt in Ergänzung ihres Wortlauts nicht nur, wenn keine Vereinbarung und kein Beschluss

OLG Hamm: Zustimmung zur Kündigung eines zwischen einer Gemeinschaft und einem Dritten geschlossenen Verwaltervertrags vorliegen, sondern auch, wenn eine nachträgliche Änderung der tatsächlichen Verhältnisse eine Abänderung der bisherigen Regelung im Interesse der Gemeinschaft erfordert.

2. Grundsätzlich können allerdings Tatsachen, auf Grund derer unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der Interessen beider Vertragsteile die Fortsetzung des Verwalterverhältnisses nicht zumutbar ist, dazu führen, dass Teilhabern ein Anspruch auf Zustimmung zur Neuregelung gem. § 745 II BGB gegen die übrigen Teilhaber zusteht. Dies setzt aber voraus, dass die vorliegenden Gründe die Verwaltung selbst betreffen.

3. Der Teilhaber hat zwar einen Anspruch auf ordnungsgemäße Abrechnung - einschließlich ergänzender Auskünfte - sowie auf rechtzeitige Auszahlung in vereinbartem Umfang aus § 259 I BGB. Das verschafft ihm jedoch kein ständiges Einsichtsrecht in die buchmäßigen Unterlagen des Verwalters, erst recht keinen Anspruch auf Herausgabe. (Leitsätze der Redaktion)

OLG Hamm, Urteil vom 17. 6. 2004 - 27 U 62/04

Zum Sachverhalt:

Die Parteien besitzen zu je Y.. ein Nießbrauchsrecht an der Grundbesitzung M-Straße 1 in W. Eigentümer des Objekts sind deren Töchter. Die Ehemänner der Parteien betrieben im Erdgeschoss des Objekts gemeinsam die dort gelegene Apotheke. Verwalterin des Hauses ist die F-Steuerberatungsgesellschaft mbH, deren alleinige Gesellschafterin und Geschäftsführerin wiederum die Bekl. ist. Die Verwaltung oblag seit 1971 zunächst der Bekl., ab 1976 hat diese die *F-GmbH* übernommen. Sie hat auch mit den Betreibern der Apotheke, den Ehemännern der Parteien, den Mietvertrag geschlossen. Im Januar 2001 hat dann der Ehemann der Kl. seine Anteile an der Apotheke für 500000 DM an den Ehemann der Bekl. verkauft. Seit dieser Zeit gibt es erhebliche Spannungen zwischen den Parteien.

Mit der vorliegenden Klage begehrt die Kl. die Zustimmung der Bekl. zur Kündigung des Verwaltervertrags mit der *F-Steuerberatungsgesellschaft*, da sie befürchtet, dass die Bekl. als Geschäftsführerin und alleinige Gesellschafterin der *F-GmbH* einseitig eigene Interessen bzw. die ihres Ehemanns (Betreiber der Apotheke) wahrnimmt.

Sie behauptet, im Zusammenhang mit dem Verkauf der Apotheke sei auch ein neuer Mietvertrag mit dem Ehemann der Bekl. geschlossen worden. Die Bekl. habe versucht, einen besonders mietergünstigen Vertrag durchzusetzen. Dies sei ihr letztlich nach Anrufung des *LG Bochum* seitens der Kl. nicht gelungen. Allein diese Verhaltensweise zeige, dass die Bekl. in ihrer Eigenschaft als Geschäftsführerin der *F-GmbH* einseitig die Interessen ihres Ehemanns wahrgenommen habe. Auch habe es immer wieder Probleme bei der Einsichtnahme in die Buchführungsunterlagen gegeben. Die Bekl. habe die Herausgabe der Unterlagen zeitweise verweigert bzw. nur zögerlich vorgenommen. Darüber hinaus sei die Bekl. dazu übergegangen, kleinere Reparaturaufträge an die Firma *E-GmbH & Co. KG* zu vergeben. Geschäftsführerin der Komplementärin der KG sei aber ihre Tochter. Auch hier zeige sich die fehlende Neutralität der Bekl. Schließlich gebe es auch immer wieder Probleme bezüglich der Höhe der quartalsmäßigen Entnahmen.

Das *LG* sah einen Anspruch der Kl. gegen die Bekl. auf Zustimmung zur Kündigung des zwischen den Parteien und der *FGmbH* geschlossenen Verwaltervertrags als gegeben an und gab der Klage statt. Die hiergegen gerichtete Berufung hatte Erfolg.

Aus den Gründen:

Die Kl. hat gegen die Bekl. keinen Anspruch auf Zustimmung zur Kündigung des zwischen der Gemeinschaft und der F-Steuerberatungsgesellschaft mbH bestehenden Verwaltervertrags, weil die Voraussetzungen des § 745 I BGB nicht vorliegen. Nach dieser Vorschrift kann jeder Teilhaber, sofern nicht die Verwaltung und Benutzung durch Vereinbarung oder durch Mehrheitsbeschluss geregelt ist, eine dem Interesse aller Teilhaber entsprechende Verwaltung und Benutzung verlangen. Die Vorschrift gilt in Ergänzung ihres Wortlautes nicht nur, wenn keine Vereinbarung und kein Beschluss vorliegen, sondern auch, wenn eine nachträgliche Änderung der tatsächlichen Verhältnisse eine Abänderung der bisherigen Regelung im Interesse der Gemeinschaft erfordert (vgl. *BGH*, NJW 1993, 3326; *Schmidt*, in: MünchKomm-BGB, § 745 Rdnr. 35 m. w. Nachw.).

Verfahrensrechtlich ist bei einer auf § 745 II BGB gestützten Klage ein bestimmter Antrag erforderlich. Da zur Wahrung

OLG Hamm: Zustimmung zur Kündigung eines zwischen einer Gemeinschaft und einem Dritten geschlossenen Verwaltervertrags

der ins Feld geführten Belange meist verschiedene Maßnahmen in Betracht kommen, muss der Antrag, an den das Gericht gebunden ist, grundsätzlich eine bestimmte Art der Verwaltung und Benutzung nennen, die der antragstellende Teilhaber begehrt. Nur dann ist eine gerichtliche Prüfung, ob die beanstandete Verwaltung und Benutzung dem Interesse aller Teilhaber nicht entspricht und ob die begehrte Regelung diesen Anforderungen genügt, möglich (vgl. *BGH*, NJW 1993, 3326; *Schmidt*, in: MünchKomm-BGB, § 745 Rdnr. 38). Hieraus folgt, dass die Begründetheit der vorliegenden Klage, soweit sie noch Gegenstand des Berufungsverfahrens ist, schon daran scheitert, dass die Kl. die von ihr für die Zukunft begehrte Art der Verwaltung nicht benennt, sondern sich auf die bloße Beendigung der bisherigen Verwaltung beschränkt.

Die ersatzlose Beendigung der Verwaltung entspricht aber offensichtlich nicht dem Interesse der Teilhaber, wenn die zukünftige Verwaltung nach dem gestellten Antrag ungerügt bleibt. Die Klage kann nach der in erster Instanz erfolgten teilweisen Klagerücknahme schon aus diesem Grunde keinen Erfolg haben.

Die Klage wäre aber auch mit dem ursprünglich gestellten Antrag nicht begründet gewesen, so dass es nicht geboten ist, der Kl. Gelegenheit zu geben, den in erster Instanz zurückgenommenen Antrag im Wege der Klageerweiterung erneut in den Rechtsstreit einzuführen. Dies folgt daraus, dass es nach dem Vorbringen der Kl. an Gründen fehlt, die das Verlangen der Kl. nach Abberufung des alten und Einsetzung eines neuen Verwalters aus objektiver Sicht aller Teilhaber rechtfertigen können. Die Kl. macht geltend, ein Wechsel der Verwaltung sei erforderlich, weil wichtige Gründe vorlägen, die eine Kündigung des Verwaltervertrags gern. § 626 I BGB begründeten. Solche Gründe sind aber nicht gegeben.

Grundsätzlich können allerdings Tatsachen, auf Grund derer unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der Interessen beider Vertragsteile die Fortsetzung des Verwalterverhältnisses nicht zumutbar ist, dazu führen, dass Teilhabern ein Anspruch auf Zustimmung zur Neuregelung gern. § 745 II BGB gegen die übrigen Teilhaber zusteht. Dies setzt aber voraus, dass die vorliegenden Gründe die Verwaltung selbst betreffen. Die von der Kl. vorgebrachten Tatsachen, die sie zur Rechtfertigung ihres Anspruchs anführt, betreffen jedoch vorwiegend nicht die Verwaltung des Gemeinschaftsguts, sondern die Person und Handlungen der Bekl. in ihrer Eigenschaft als andere Teilhaberin. Die hinsichtlich der Verwaltung selbst geltend gemachten Gründe führen nicht zur Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Vertragsverhältnisses. Im Einzelnen gilt für die von der Kl. vorgetragene Umstände Folgendes:

Wegfallen der Interessenkonvergenz und Bestehen einer Interessenkollision

Dieser von der Kl. angeführte Grund betrifft nicht die Verwaltung des Objekts, sondern die Person der

Bekl. Selbst wenn angenommen würde, die Bekl. übe die Verwaltung persönlich aus, wäre eine damit begründete Kündigung nicht gerechtfertigt. Hieraus folgt, dass eine Kündigung gegenüber der *F-GmbH* erst recht ausscheidet.

Im Gegensatz zu gesellschaftsrechtlichen oder dienstvertraglichen Beziehungen kommt es bei Grundstücksgemeinschaften nicht auf ein persönliches Vertrauensverhältnis der Teilhaber in der Zusammenarbeit an. Hier geht es um die ordnungsgemäße Verwaltung des gemeinsamen Grundbesitzes zum Besten der Teilhaber. Deshalb genügt der Wegfall des allgemeinen Vertrauens zwischen den Teilhabern grundsätzlich nicht, die einem von ihnen übertragene Verwaltung aus wichtigem Grunde zu kündigen. Vielmehr kommt eine solche Kündigung in der Regel erst dann in Betracht, wenn der Teilhaber die Verwaltung nicht ordnungsgemäß ausübt oder anhand konkreter Tatsachen zu befürchten ist, dass er von den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung abweichen werde (*BGH, NJW* 1983, 449 = *WM* 1982, 1054). Derartige

OLG Hamm: Zustimmung zur Kündigung eines zwischen einer Gemeinschaft und einem Dritten geschlossenen Verwaltervertrags

konkrete Tatsachen sind hinsichtlich der von der *F-GmbH* ausgeübten Verwaltung mit dem bloßen Hinweis auf die bestehende Ehe der Bekl. mit einem der Mieter des Gebäudes nicht hinreichend vorgetragen worden. Im Kern erschöpft sich der angegebene Grund vielmehr nur darin, das Vertrauensverhältnis sei auf Grund der Vorgänge im Zusammenhang mit der Übertragung des Apothekenanteils und dem Abschluss eines neuen Mietvertrags zerrüttet. Dieser Angriff hat jedoch mit der Verwaltungstätigkeit nichts zu tun.

Unzumutbarer Mietvertragsentwurf

Auch hierbei handelt es sich nicht um eine Frage der Verwaltung; der diesbezügliche Vortrag der Kl. kann allenfalls die allgemeine Störung des Vertrauensverhältnisses untermauern, auf die es - wie ausgeführt - aber nicht ankommt. Die Bedingungen des Mietvertrags sind nicht von der Verwalterin, sondern zwischen dem Mieter und beiden Teilhabern ausgehandelt worden. Die Kl. selbst hat dem Abschluss des neuen Mietvertrags unstreitig schließlich selbst zugestimmt. Dieser Vorgang belegt, dass die Verwalterin nicht dazu befugt war, die Bedingungen des Mietvertrags in eigener Zuständigkeit auszuhandeln. Die Bekl. war - wie die Kl. - hierbei nicht als Verwalterin, sondern als Teilhaberin tätig. Der Angriff betrifft deshalb die Ordnungsgemäßheit der Verwaltung nicht.

Herausgabe von Unterlagen

Die Kl. hat zwar einen Anspruch auf Rechnungslegung aus § 259 I BGB, sie beanstandet indessen nicht das Fehlen der Rechnungslegung, sondern begehrt darüber hinaus die Herausgabe von Abrechnungsunterlagen. Ein derartiges Recht steht ihr aber

nicht zu. Die Kl. kann nicht durch Weisungen in die Verwaltung eingreifen. Richtig ist, dass sie einen Anspruch auf ordnungsgemäße Abrechnung einschließlich ergänzender Auskünfte sowie auf rechtzeitige Auszahlung in vereinbartem Umfang hat. Das verschafft ihr jedoch kein ständiges Einsichtsrecht in die buchmäßigen Unterlagen der Verwalterin, erst recht keinen Anspruch auf Herausgabe (vgl. *BGH*, NJW 1983, 449 = WM 1982, 1054).

Belastung des Gemeinschaftskontos mit Zahlungen für Verwaltungstätigkeit

Die Verwaltung des Objekts besteht seit Jahrzehnten. Zumindest stillschweigend ist damit eine Vereinbarung über die der Verwalterin zustehende Vergütung zustande gekommen. Die Kl. behauptet selbst nicht, dass diese Vergütung bisher nicht gezahlt worden oder sie unangemessen hoch sei. Die Höhe der Vergütung ist nicht zu beanstanden.

Beauftragung der Fa. E-GmbH & Co. KG

Es ist nicht zu erkennen, warum die Beauftragung der *E-GmbH & Co. KG* ordnungsgemäßen Verwaltung entspreche. Die Kl. ist dem diesbezüglichen Vortrag der Bekl. nicht entgegengetreten. Sie stützt sich vielmehr nur darauf, die Beauftragung der *E-GmbH & Co. KG* sei wegen der Störung des Vertrauensverhältnisses nicht mehr zumutbar; insbesondere habe die *F-GmbH* ihre, der Kl., Weisung, die *E-GmbH & Co. KG* nicht mehr zu beauftragen, nicht befolgt. Ein derartiges Weisungsrecht steht der Kl. aber nicht zu.

Verweigerung der Zustimmung der Bekl. zur Quartalsausschüttung

Auch hierbei geht es nicht um die Verwaltung, sondern um die Frage, ob die Bekl. als Teilhaberin dazu verpflichtet ist, den begehrten zusätzlichen Ausschüttungen zuzustimmen. Die Verwalterin kann und darf hierüber nicht entscheiden. Ihr steht ohnehin unstreitig keine Verfügungsbefugnis über das Gemeinschaftskonto zu, von dem die Ausschüttungen geleistet werden.

(Mitgeteilt von Rechtsanwalt R. Schauwienold, Witten)