

Landgericht Hamburg

BESCHLUSS

§§ 25, 26 WEG

- 1. An einen wichtigen Grund gegen die Bestellung eines Verwalters sind schärfere Maßstäbe anzulegen als bei der Abberufung. Das Gericht darf deshalb ohne zwingende Notwendigkeit nicht in die Mehrheitsentscheidung der Wohnungseigentümer eingreifen**
- 2. Setzt aber ein Mehrheitseigentümer sein absolutes Stimmenübergewicht gegen die Mehrheit nach Köpfen für eine seinen Interessen einseitig verbundene Person ein, ist die persönliche und fachliche Eignung des Verwalters besonders kritisch zu prüfen.**

LG Hamburg, Beschluss vom 10.03.2011; Az.: 318 S 180/10

In dem einstweiligen Verfügungsverfahren

erlässt das Landgericht Hamburg - Zivilkammer 18 - durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Godglück, den Richter am Landgericht Rütter und den Richter am Landgericht Sankol am 10.03.2011 aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 02.02.2011 folgenden Beschluss:

1. Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.
2. Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 8.360,- € festgesetzt. Aus Gründen der Einheitlichkeit wird der Streitwert für das erstinstanzliche Verfahren auf insgesamt 9.360,- € festgesetzt (8.360,- € für den Antrag zu 1) und 1.000,- € für den Antrag zu 2)).

Gründe:

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 a ZPO. Nachdem der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt ist, hat das Gericht unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstands nach billigem Ermessen darüber zu entscheiden, wie die Kosten des Rechtsstreits zu verteilen sind. Diese Abwägung führt zur obigen Kostenentscheidung. Denn der Streit der Parteien um die Besetzung der Verwaltung ihrer Wohnungseigentümergeinschaft ist durch die anlässlich des Verfahrens 318 S 131/09 getroffene Einigung auf eine neue, neutrale Verwaltung in seinem wichtigsten Punkt beendet worden, so dass es der Billigkeit i. S. v. § 91 a ZPO entspricht, den Rechtsgedanken des § 98 ZPO in den Vordergrund zu stellen und

die Kosten des Rechtsstreits gegeneinander aufzuheben (vgl. Zöller-Herget, 28. Aufl., § 98 ZPO, Rz. 5; BGH, NJW-RR 1997, 510; Hans OLG, OLG R 2004, 292). In der mündlichen Verhandlung vor der Kammer im Verfahren 318 S 131/09 haben die Parteien übereinstimmend und gemeinsam ein Verfahren vereinbart, das zur Wahl einer neuen Verwaltung führen sollte und in der dann stattgefunden außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 8.7.2010 zur Bestellung der jetzigen Verwaltung mit Wirkung ab dem 1.8.2010 geführt hat. In dem weiteren Rechtsstreit der Parteien 318 S 91/10, der die Anfechtung eines Beschlusses der Eigentümerversammlung vom 21.8.2009 zum Gegenstand hatte, durch welchen zuvor der Verfügungsbeklagten zu 1) zum Verwalter bestellt worden ist, hat die dortige Berufungsklägerin/Beklagte ihr Rechtsmittel gegen das Urteil des Amtsgerichts vom 16.3.2010 zurückgenommen, durch das die Bestellung des Verfügungsbeklagten zu 1) zum Verwalter für ungültig erklärt worden ist. Diese Rücknahme der Berufung hat die Kläger dieses Rechtsstreits veranlasst, die Hauptsache ebenfalls für erledigt zu erklären; eine entsprechende Erklärung hatte der Beklagtenvertreter bereits in der mündlichen Verhandlung vom 2.2.2001 abgegeben.

Auch wenn nicht davon auszugehen wäre, dass die von den Parteien gefundene vergleichsweise Lösung der Verwalterproblematik zur Anwendung des Rechtsgedankens des § 98 ZPO führt, wäre auf eine Kostenaufhebung zu erkennen.

Zwar ist die Kammer der Ansicht, dass das Amtsgericht den Beschluss über die Bestellung des Verfügungsbeklagten zu 1) im Ergebnis zu Rechts für ungültig erklärt hat. Die Bestellung des Verfügungsbeklagten zu 1) zum Verwalter entsprach nicht ordnungsgemäßer Verwaltung:

Ein wichtiger Grund gegen die Bestellung eines Verwalters ist gegeben, wenn unter Berücksichtigung aller, nicht notwendig von diesem verschuldeter Umstände nach Treu und Glauben eine Zusammenarbeit mit ihm unzumutbar und das erforderliche Vertrauensverhältnis von vornherein nicht zu erwarten ist (Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 9. Auflage, § 26 Rdnr. 17). An die Beurteilung dessen, was in diesem Zusammenhang ein wichtiger Grund ist, sind schärfere Maßstäbe anzulegen als bei der Abberufung. Das Gericht wird deshalb ohne zwingende Notwendigkeit nicht in die Mehrheitsentscheidung der Wohnungseigentümer eingreifen (Hans OLG, ZMR 2005, 71, 72). Setzt aber ein Mehrheitseigentümer sein absolutes Stimmenübergewicht gegen die Mehrheit nach Köpfen für eine seinen Interessen einseitig verbundene Person ein, ist die persönliche und fachliche Eignung des Verwalters besonders kritisch zu prüfen (Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, § 26 Rdnr. 19). Nach diesen Grundsätzen hat das Amtsgericht den Bestellungsbeschluss zu recht für ungültig erklärt. Denn für den Verfügungsbeklagten zu 1) hat sich zwar die große Mehrheit der Miteigentumsanteile ausgesprochen; die Mehrheit der Köpfe der Wohnungseigentümer war allerdings gegen die Bestellung. Die Verfügungsbeklagte zu 3) hat ihr Stimmenübergewicht dazu ausgenutzt, denjenigen Wohnungseigentümer zum Verwalter zu bestellen, dem sie Generalvollmacht erteilt hat und der auf Eigentümerversammlungen ständig ihre Interessen wahrnimmt. Zudem besteht auch eine wirtschaftliche Verquickung zwischen den Verfügungsbeklagten zu 1) und 3), die sich in der zusammengefassten Abrechnung ihrer Sondereigentumseinheiten durch die Verwalterin L gezeigt hat. Unabhängig von der Frage der Eignung des Verfügungsbeklagten zu 1) als Verwalter bestehen deshalb auch aus Sicht der Kammer durchgreifende Bedenken, ob dieser die Gewähr dafür geboten hätte, die erforderliche Neutralität gerade auch in Bezug auf die Mehrheitseigentümerin S zu gewährleisten. Dabei verkennt die Kammer nicht, dass die Bestellung eines Miteigentümers zum Verwalter grundsätzlich zulässig ist

und der betreffende Wohnungseigentümer vor dem Hintergrund eigener Interessen nie völlig neutral sein wird. Hier ging es aber darum, dass die Mehrheitseigentümerin gegen den Willen der Mehrheit der Köpfe ihren ständigen Interessenvertreter als Verwalter installierte. Die daraus folgenden Interessengegensätze waren schon zum Zeitpunkt des Bestellungsbeschlusses vom 21.8.2009 deutlich zu Tage getreten, was sich aus dem Vorverfahren 318 S 131/09 ergibt. Die Begründung eines unbelasteten, für die Tätigkeit des Verwalters erforderlichen Vertrauensverhältnisses zu allen Wohnungseigentümern musste als ausgeschlossen erscheinen (vgl. BayObLG, NZM 2001, 672 - juris Tz. 53). Dies beruhte nicht allein auf der Befindlichkeiten allein des Verfügungsklägers zu 6), so dass dahinstehen kann, ob ein einzelner Eigentümer gegen die Mehrheit den Bestellungsbeschluss mit Erfolg anfechten kann, wenn nur er kein Vertrauen zu der Person des Verwalters hat. Vielmehr war eine Lagerbildung innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft eingetreten zwischen den aufteilenden Eigentümern einerseits und den „Erwerbem“ andererseits.

Ob diese Gründe indes auch dafür hinreichen, die angefochtene Bestellung des Eigentümers L zum Verwalter im Wege der in diesem Verfahren allein streitgegenständlichen einstweiligen Verfügung vom 4.2.2010 auszusetzen, erscheint nicht unproblematisch. Die Kammer verkennt nicht, dass gewichtige Gründe für den Erlass der einstweiligen Verfügung gesprochen haben. Namentlich war dies die Einladung zu einer unmittelbar bevorstehenden Eigentümerversammlung am 9.2.2010 durch den Verfügungsbeklagten zu 1), in welcher die Abrechnung des Jahres 2008 und Wirtschaftspläne für die Jahre 2009 und 2010 beschlossen werden sollten. Mit Ablauf des 9.2.2010 war aber jedenfalls dieser Verfügungsgrund entfallen. Ein Verfügungsgrund für die Aussetzung eines angefochtenen Beschlusses ist nur dann gegeben, wenn einem Verfügungskläger das Warten auf den Ausgang des Anfechtungsprozesses wegen drohender irreparabler Schäden oder offenkundiger Rechtswidrigkeit des angefochtenen Beschlusses unzumutbar ist (Bärman-Klein, 11. Aufl., § 43 WEG, Rz. 210). Ob die verblieben, vom Amtsgericht für ausreichend erachteten Gründe genügen, das grundsätzlich vorrangige Bestandsinteresse an dem angefochtenen Beschluss zurücktreten zu lassen, ist im Rahmen der hier nur noch zu treffenden Kostenentscheidung, in welcher eine lediglich summarische Prüfung der Erfolgsaussichten ausreicht (Zöller-Vollkommer, a. a. O., § 91 a ZPO, Rz. 24; BGHZ 67, 345; BayObLG, ZWE 2000, 348), nicht abschließend zu prüfen. Die insoweit anzustellende Abwägung der schutzwürdigen Interessen beider Seiten ergibt jedenfalls kein eindeutiges Übergewicht für das Einstellungsinteresse der Verfügungskläger einerseits und das Bestandsinteresse der Verfügungsbeklagten andererseits, so dass - auch im Sinne der eingangs dargestellten Erwägungen zur gefundenen Einigung der Parteien - die Kostenaufhebung angezeigt ist.

Die Festsetzung des Streitwertes erfolgt entsprechend der Festsetzung im Beschluss vom 4.2.2011 in der Sache 318 S 91/10, auf die Bezug genommen wird. Für die hier beteiligten 6 Verfügungskläger ergibt dies nach § 49 a GKG einen Wert von insgesamt 25.081,80 €, wovon im Hinblick auf die Vorläufigkeit dieses Verfahrens im einstweiligen Rechtsschutz 1/3 angesetzt wird (Zöller-Herget, a. a. O., § 3 ZPO, Rz. 16). Die Änderung der Wertfestsetzung für das erstinstanzlichen Verfahren erfolgt amtswegig nach § 63 Abs. 3 GKG und berücksichtigt dabei für den nicht in die Berufung gelangten Antrag, dem Verfügungsbeklagten zu 1) die Durchführung der von ihm einberufenen Eigentümerversammlung vom 9.2.2010 zu untersagen, einen Wert von 1.000,-€.