

Landgericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 620, 705 BGB

- 1. Einem Bruchteilseigentümer steht ohne weiteres ein Anspruch auf Mitwirkung an der Auflösung eines bestehenden Verwaltervertrages zu, wenn der andere Bruchteilseigentümer aus der Gemeinschaft ausscheidet.**
- 2. Ob die ursprüngliche Gesellschaft bürgerlichen Rechts durch die Veräußerung des Miteigentums durch den Beklagten gemäß § 726 BGB endete, braucht nicht näher erörtert zu werden, da sich die Gesellschaft dann gemäß §§ 730 Abs. 1, Abs. 2 S.1, 731 BGB in eine Abwicklungsgesellschaft wandelt.**
- 3. Grundsätzlich sind die Gerichte nicht befugt, die Entscheidung über die Zweckmäßigkeit einer bestimmten Maßnahme an Stelle der Gesellschafter zu treffen. Wenn diese über Geschäftsführungsmaßnahmen keine Einigung erzielen können, muss diese unterbleiben, wobei dieser Grundsatz dann nicht gilt, wenn die Verweigerung zur Zustimmung pflichtwidrig ist.**
- 4. Die gemeinschaftliche Verwaltung des Bruchteilseigentums zwischen Kläger und Beklagtem im Sinne des § 744 Abs. 1 BGB ist mit der Eigentumsübertragung durch den Beklagten weggefallen.**
- 5. Dies stellt einen Fall der Weigerung der Teilnahme an der Geschäftsführung aus sachfremden Erwägungen dar, wodurch der Beklagte sein Recht zur Verweigerung der Zustimmung verwirkt (BGH NJW 1972, 862, Urteil vom 24. 1. 1972, Az. II ZR 3/69).**

LG Berlin, Urteil vom 19.06.2014 - 18 O 5/14

Tenor:

1. Der Beklagte wird verurteilt, gegenüber der G mbH, folgende Erklärung abzugeben: „Hiermit kündige ich den am 09.08.2010/05.08.2010 erstmals geschlossenen Hausverwaltervertrag über das Grundstück in Berlin zum 31.12.2014.“

2. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Der Beklagte darf die Vollstreckung des Klägers gegen Sicherheitsleistung in Höhe

des vollstreckbaren Kostenbetrages zuzüglich 10% abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe des jeweils beizutreibenden Betrages zuzüglich 10% leistet.

Tatbestand:

Der Kläger begehrt die Zustimmung des Beklagten zur Kündigung eines Hausverwaltervertrages.

Die Parteien waren ursprünglich zu je 1/2 Miteigentumsanteil Eigentümer des u. a. mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks in Berlin. Sie schlossen mit der G mbH am 05./09.08.2010 einen entgeltlichen Hausverwaltervertrag (Anlage K2; Bl. 20 ff. d. A.).

Der Beklagte veräußerte seinen Miteigentumsanteil an dem Grundstück an die X-GmbH. Diese wurde am 19.12.2013 zu 1/2 Miteigentumsanteil als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

Der Kläger verlangte vom Beklagten, einer Kündigung des Hausverwaltervertrages zuzustimmen.

Mit Schreiben vom 11.11.2013 an den Kläger erklärte der Beklagte, seinen Anteil an dem Grundstück veräußert zu haben und eine Kündigung des Hausverwaltervertrages abzulehnen, da er nicht mehr zuständig sei. Der Kläger möge sich diesbezüglich an den Vertretungsberechtigten der X-GmbH wenden.

Der Kläger meint, dass es zur ordentlichen Kündigung des Hausverwaltervertrages keinerlei Begründung bedürfe und dass nach dem Übergang des Miteigentumsanteils an die X-GmbH der Beklagte zur Erteilung der Zustimmung verpflichtet sei, da er nach der Übertragung seines Anteils kein Interesse mehr an der Vertragsbindung habe.

Der Kläger beantragt,

wie erkannt.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er meint, dem Kläger stehe unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt ein Anspruch auf Zustimmung zur Kündigung des Hausverwaltervertrages zu. Die Hausverwaltung erbringe eine gute und preiswerte Leistung, und der Kläger lege kein Konzept vor, wie die Hausverwaltung nach einer Kündigung zu erfolgen habe. Er trete überhaupt erst seit der Veräußerung des Anteils mit unstrukturierten Vorschlägen zur Instandhaltung in Erscheinung, ohne sich allerdings auf ein schlüssiges Gesamtkonzept einzulassen oder einen Finanzierungsvorschlag zu

unterbreiten. Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf die zwischen ihnen gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Dem Kläger steht der geltend gemachte Anspruch gegen den Beklagten auf Zustimmung zur Kündigung des Hausverwaltervertrages vom 05./09.08.2010 aus § 705 BGB zu.

1. Kläger und Beklagter bildeten bis zur Löschung des 1/2 Miteigentumsanteils des Beklagten im Grundbuch eine Bruchteilsgemeinschaft im Sinne der §§ 741, 1008 BGB. Daneben bestand eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts nach § 705 BGB, deren gemeinsamer Zweck in der Verwaltung des auf dem Grundstück befindlichen Gebäudes bestand. Ob die ursprüngliche Gesellschaft bürgerlichen Rechts durch die Veräußerung des Miteigentums durch den Beklagten gemäß § 726 BGB endete, braucht nicht näher erörtert zu werden, da sich die Gesellschaft dann gemäß §§ 730 Abs. 1, Abs. 2 S.1, 731 BGB in eine Abwicklungsgesellschaft wandelt (vgl. Münchener Kommentar zum BGB/Schäfer, 6. Aufl., § 730 Rn. 24-39). Sowohl in der Bruchteilsgemeinschaft, § 744 Abs. 1 BGB, als auch der ursprünglichen Gesellschaft, §§ 709 Abs. 1, 714 BGB, und der Abwicklungsgesellschaft, § 730 Abs. 2, S. 2, 2. Hs. BGB, besteht in Ermangelung anderer Vereinbarungen Gesamtvertretung.

2. Bei dem entgeltlichen Hausverwaltervertrag handelt es sich um einen auf Geschäftsbesorgung gerichteten Dienstvertrag im Sinne des § 675 Abs. 1 BGB (vgl. Münchener Kommentar zum BGB/Heermann, 6. Auflage, § 675 Rn. 109m. w. N.). Das Recht zur Kündigung richtet sich nach § 620 Abs. 2 BGB i. V. m. § 621 Nr. 3 BGB, da eine monatliche Vergütung im Hausverwaltervertrag vereinbart ist. Der Kläger bedarf daher der Zustimmung zur bzw. Mitwirkung des Beklagten an der Kündigung.

Der Anspruch darauf folgt aus § 705 BGB (vgl. hierzu Münchener Kommentar zum BGB/Ulmer, Schäfer, 6. Aufl., § 705 Rn. 239). Voraussetzung ist, dass es sich bei der Kündigung um eine notwendige Maßnahme der Geschäftsführung handelt. Grundsätzlich sind die Gerichte nicht befugt, die Entscheidung über die Zweckmäßigkeit einer bestimmten Maßnahme an Stelle der Gesellschafter zu treffen. Wenn diese über Geschäftsführungsmaßnahmen keine Einigung erzielen können, muss diese unterbleiben, wobei dieser Grundsatz dann nicht gilt, wenn die Verweigerung zur Zustimmung pflichtwidrig ist (MüKo/Schäfer a. a. O., § 709 Rn. 42).

Der Beklagte hat nach der Übertragung seines Eigentumsanteils kein eigenes schutzwürdiges Interesse mehr an der Verwaltung des Grundstücks gegenüber dem Kläger. Die gemeinschaftliche Verwaltung des Bruchteilseigentums zwischen Kläger und Beklagtem im Sinne des § 744 Abs. 1 BGB ist mit der Eigentumsübertragung durch den Beklagten weggefallen. Daneben hat der Beklagte in seinem Schreiben vom 11.11.2013 deutlich gemacht, dass er sich für nicht mehr zuständig hält. Dies stellt einen Fall der Weigerung der Teilnahme an der Geschäftsführung aus sachfremden Erwägungen dar, wodurch der Beklagte sein Recht zur Verweigerung der Zustimmung verwirkt (BGH NJW 1972, 862, Urteil vom 24. 1. 1972, Az. II ZR

3/69).

Im Rahmen der Abwicklungsgesellschaft ist die Beendigung laufender Geschäfte der vordringliche Gesellschaftszweck (Breithaupt in Breithaupt/Ottersbach, Kompendium Gesellschaftsrecht, 1. Auflage 2010, § 2 Gesellschaft bürgerlichen Rechts, Rn. 231), zu dessen Förderung der Beklagte verpflichtet ist.

Der Einwand des Beklagten, dass die Hausverwaltung eine gute und günstige Leistung und dagegen der Kläger keine Verwaltungstätigkeit für das Grundstück erbringe, ist unerheblich. Es kommt im Rahmen der Zustimmungspflicht zu der Geschäftsführungsmaßnahme nicht auf eine Zweckmäßigkeitprüfung der beabsichtigten Maßnahme durch das Gericht an. Maßgeblich ist, dass zwischen den Mitgliedern der Gesellschafter kein nachvollziehbares Interesse des Beklagten am Fortbestand des Hausverwaltervertrags bestehen kann, nachdem der Zweck der Gesellschaft, die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums weggefallen ist.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO, die über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Eine Gelegenheit, sich zum in der mündlichen Verhandlung überreichten Schriftsatz des Klägers zu äußern, brauchte dem Beklagten nicht nach § 283 ZPO gewährt werden, weil es auf den Inhalt dieses Schriftsatzes für die Entscheidung nicht ankam.