BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 146/10

Verkündet am:
10. Juni 2011
Langendörfer-Kunz,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WEG § 21 Abs. 8; ZPO § 542 Abs. 2 Satz 1, § 940

a) Jeder Wohnungseigentümer kann nach § 21 Abs. 4 WEG die Abberufung eines untauglichen Verwalters und die Bestellung eines tauglichen Verwalters verlangen.

b) Im Rahmen eines anhängigen Hauptsacheverfahrens über den Anspruch kann eine einstweilige Regelung zwar infolge der Aufhebung von § 44 Abs. 3 WEG aF nicht mehr von Amts wegen getroffen, wohl aber weiterhin beantragt und unter den Voraussetzungen des § 940 ZPO getroffen werden.

BGH, Urteil vom 10. Juni 2011 - V ZR 146/10 - LG Köln
AG Siegburg

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Juni 2011 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth und die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten zu 1 gegen das Urteil der 29. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 1. Juli 2010 wird als unzulässig verworfen.

Der Beklagte zu 1 trägt die Kosten des Revisionsverfahrens mit Ausnahme der Gerichtskosten, die nicht erhoben werden.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Beklagten zu 1 und die Kläger sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergemeinschaft. Diese befindet sich in einer finanziell schwierigen Lage, die durch hohe Hausgeldrückstände von Wohnungseigentümern einerseits und durch unbezahlte Lieferungen und Abgaben sowie ausstehende Wohngeldabrechnungen andererseits gekennzeichnet ist. Die Kläger führen diese Situation auf Defizite bei der früheren Hausverwaltung, der Firma K. KG (fortan: K.), zurück. Auf ihre Klage hat das Amtsgericht die bisherige Verwalterin abberufen und die Firma H. GmbH (fortan: H.) als Notverwalterin für die Dauer von zwei Jahren, längstens bis zur Abänderung des Urteils durch das Rechtsmittelgericht, bestellt. Die Berufung des

Beklagten zu 1 und der K. gegen die Bestellung der H. zur Notverwalterin hat das Landgericht mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass die Notverwaltung auch bei der - inzwischen erfolgten - Neuwahl des Verwalters endet. Dagegen wendet sich der Revisionskläger mit der zugelassenen Revision. Die Revisionsbeklagten beantragen, das Rechtsmittel als unzulässig zu verwerfen.

Entscheidungsgründe:

I.

2 Das Berufungsgericht meint, das Amtsgericht habe mit der Bestellung der Notverwaltung der Sache nach eine einstweilige Verfügung in der Form einer Regelungsverfügung getroffen. Diese sei im Wesentlichen nicht zu beanstanden. Die klagenden Wohnungseigentümer könnten auf der Grundlage von § 21 Abs. 4 und 8 WEG nicht nur die Abberufung eines ungeeigneten und die Einsetzung eines neuen geeigneten Verwalters verlangen. Bei einem dringenden Bedürfnis könne der neue Verwalter auch im Wege einer einstweiligen Verfügung sofort als Notverwalter eingesetzt werden. Von dieser Möglichkeit habe das Amtsgericht hier Gebrauch gemacht. Das dafür erforderliche dringende Bedürfnis habe vorgelegen. Der Einsetzung einer Notverwaltung stehe die Aufhebung von § 26 Abs. 3 WEG aF nicht entgegen.

II.

3 Die Revision ist unzulässig.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

4 1. Ob das schon daraus folgt, dass die Zulassung der Revision auch von dem eigenen Standpunkt des Berufungsgerichts aus im Gesetz keine Stütze findet, bedarf keiner Entscheidung.

5 2. Nach § 542 Abs. 2 Satz 1 ZPO ist die Revision gegen Urteile, durch die über die Abänderung oder Aufhebung einer einstweiligen Verfügung entschieden worden ist, nicht statthaft. Daran ändert die gleichwohl erfolgte Zulassung der Revision durch das Berufungsgericht nichts (vgl. BGH, Beschluss vom 27. Februar 2003 - I ZB 22/02, BGHZ 154, 102).

6 3. Das angefochtene Berufungsurteil ist ein solches Urteil.

7 a) Gegenstand des Berufungsverfahrens war nicht die Abberufung der bisherigen Verwalterin, sondern allein der Ausspruch zu Nummer 2 des amtsgerichtlichen Urteils, durch den die H. zur Notverwalterin bestellt worden ist. Dabei handelt es sich, wie das Berufungsgericht zu Recht angenommen hat, um eine einstweilige Verfügung zur Regelung eines einstweiligen Zustands nach § 940 ZPO. Das Amtsgericht hat den angefochtenen Teil seiner Entscheidung zwar nicht ausdrücklich als einstweilige Verfügung bezeichnet und sich auch nicht (ausdrücklich) auf § 940 ZPO gestützt. Seine Entscheidung sollte aber die ordnungsmäßige Verwaltung der Wohnungseigentümergemeinschaft der Parteien einstweilen sicherstellen und ist deshalb insoweit eine einstweilige (Regelungs-) Verfügung.

8 b) Das ergibt sich schon aus der Urteilsformel. Darin wird die H. nicht zur regulären Verwalterin der Anlage bestellt, sondern ausdrücklich als Notverwalterin. Schon das zeigt den vorläufigen Charakter ihrer Bestellung. Dieser wird, worauf das Berufungsgericht zutreffend abgestellt hat, weiter darin deutlich, dass die Bestellung der H. nicht erst mit der Rechtskraft des Urteils wirksam werden soll, sondern sofort nach der Verkündung. Das ist bei einer

Regelungsverfügung unverzichtbar, weil sie sonst ihr Ziel verfehlte. Demgegenüber träte die mit einer Klage nach § 21 Abs. 8 WEG angestrebte Gestaltungswirkung erst mit dem rechtskräftigen Abschluss des Verfahrens ein (Merle in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 21 Rn. 193; Timme/Elzer, WEG, § 21 Rn. 419).

9 c) Die Bestellung der H. zur Notverwalterin sollte auch nach den Urteilsgründen eine einstweilige Verfügung sein.

10 (1) Deren Erlass hatten die Revisionsbeklagten in der mündlichen Verhandlung vor dem Amtsgericht angeregt. Das Amtsgericht hat angesichts des schlechten Zustands der Verwaltung und der Größe der Anlage das dringende Bedürfnis für die Bestellung eines Notverwalters gesehen. Es wollte, der Anregung der Revisionsbeklagten teilweise folgend, mit der Bestellung einer Notverwaltung verhindern, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft der Parteien durch die (sofortige) Abberufung der bisherigen Verwalterin bis zur Bestellung eines neuen Verwalters verwalterlos wird.

11 (2) Das entspricht inhaltlich den Voraussetzungen, unter denen nach § 26 Abs. 3 WEG aF ein Notverwalter bestellt werden konnte. Diese Vorschrift ist zwar mit der WEG-Novelle von 2007 (Gesetz vom 26. März 2007, BGBl. I S. 370) aufgehoben worden. Das bedeutet aber nicht, dass die Bestellung eines Notverwalters nach geltender Rechtslage nicht mehr möglich wäre. Die Wohnungseigentümer haben vielmehr nach § 21 Abs. 4 WEG einen Anspruch auf eine Verwaltung ihrer Gemeinschaft, die den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Das schließt einen Anspruch auf Abberufung eines untauglichen Verwalters und auf Bestellung eines tauglichen Verwalters ein. Dieser Anspruch kann, wovon auch der Gesetzgeber ausgegangen ist (Begründung der WEG-Novelle 2007 in BT-Drucks. 16/887 S. 35 zu Nr. 12 b), durch eine einstweilige Verfügung nach § 940 ZPO gesichert werden (Merle in

Bärmann, aaO, § 21 Rn. 193 aE; Jennißen/Suilmann, WEG 2. Aufl., § 21 Rn. 159; Spielbauer/Then, WEG, § 21 Rn. 90 aE; Timme/Elzer, aaO, § 21 Rn. 419). In diesem Rahmen ist die Bestellung eines Notverwalters weiterhin möglich (Jennißen/Suilmann und Spielbauer/Then, jeweils aaO). Von dieser Möglichkeit hat das Amtsgericht Gebrauch gemacht. Das setzte kein eigenständiges Verfahren auf Erlass einer einstweiligen Verfügung voraus. Eine einstweilige Regelung kann zwar infolge der Aufhebung von § 44 Abs. 3 WEG aF nicht mehr von Amts wegen getroffen, im Rahmen eines anhängigen Hauptsacheverfahrens über den Anspruch nach § 21 Abs. 4 und 8 WEG aber weiterhin beantragt (Timme/Elzer aaO) und unter den Voraussetzungen des § 940 ZPO angeordnet werden. In diesem Sinne hat das Amtsgericht den Antrag der Kläger ausgelegt.

III.

12 Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO. Gerichtskosten für das Revisionsverfahren sind nach § 21 Abs. 1 GKG nicht zu erheben, weil sie

durch die fehlerhafte Zulassung der Revision in dem Berufungsurteil veranlasst sind.

Krüger Schmidt-Räntsch Roth

Brückner Weinland

Vorinstanzen:
AG Siegburg, Entscheidung vom 27.11.2009 - 150 C 45/09 -
LG Köln, Entscheidung vom 01.07.2010 - 29 S 208/09 -