

WEGnews

Ausgabe Dezember 2015

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Martin Metzger

Wo Verwalterwirken seine Grenze hat – Wiederbestellung aufgehoben

„Muss wegen diverser Verstöße des Verwalters gegen seine Pflichten aus §27 WEG ernsthaft an seiner beruflichen Qualifikation gezweifelt werden, ist eine Wiederbestellung nicht mehr vertretbar. Dies ist der Fall, wenn der Verwalter Wohnungseigentümer nicht rechtzeitig über einen Rechtsstreit informiert, sondern erst nach Rechtskraft der Entscheidung; verspätet Jahresabrechnungen vorlegt; die Aufnahme von Beschlussanträgen verweigert; Beschlüsse nicht umsetzt.“

Auszugsweise LG München I, Urteil v. 16.07.2015 – 36 S 18089/14

Das Problem:

Bei der Bestellung der Verwaltung haben Eigentümer einen weitreichenden Ermessensspielraum, ob der Wunschkandidat sein Amt entsprechend erfüllen kann. Mithin immer noch ein Grund, warum auch der weniger professionell agierende Verwalter mit einfacher Mehrheit sein Amt behält. Es obliegt schlicht der Gemeinschaft, – praktisch mit wohlwollender Zustimmung – die Entscheidung zu treffen, ob diese die vorhandenen Unzulänglichkeiten hinzunehmen wünscht. Denn der Gesetzgeber hat bisher keine Normen für Hausverwaltungen aufgestellt, in deren Reichweite sich das tägliche Verwaltungsgeschäft abspielen müsse. Für professionell agierende Immobilienbetreuer ist das eine Hürde – sie werden an falschen Maßstäben gemessen. Dies soll sich – jedenfalls in einem aktuellen Referentenentwurf vorgesehen – ab 2016 ändern. Zumindest Zulassungsvoraussetzungen will der Gesetzgeber einführen.

Der Fall:

Ein Miteigentümer einer WEG focht den einstimmig gefassten Verlängerungsbeschluss einer Verwalterbestellung an. Er begründete dies mit so schwerwiegenden Verstößen im Laufe der vergangenen Verwaltungertätigkeit, dass eine Zusammenarbeit nicht zumutbar sei. Insbesondere wurde eine durch das Gericht für ungültig erklärte Jahresabrechnung zum erneuten Beschluss vorgelegt – exakt identisch der bereits aufgehobenen. Die Wirtschaftspläne wurden lückenlos für ungültig erklärt, so dass die Wohngeldzahlungen auf Basis des Wirtschaftsplanes 2010 geleistet wurden. Ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechende Anträge zur Tagesordnung wurden ignoriert. Zuletzt reklamierte der Kläger, dass in 2011 gefasste Beschlüsse nicht ausgeführt wurden.

Die Entscheidung des LG München:

Das Gericht hat die Tragweite der Entscheidungsfindung herausgestellt. Die Schwelle für die Bejahung eines wichtigen Grundes zur Aufhebung des Verwalters – quasi gegen mit großer Mehrheit vorhandenen Gemeinshaftswillen – ist als vergleichsweise hoch anzusetzen. Unter den vorliegenden besonderen Umständen war die Bestellung aufzuheben. Wenn eine Mehrheit aus Sicht eines vernünftigen Dritten gegen ihre eigenen Interessen handelt, weil sie – etwa aus Bequemlichkeit – massive Pflichtverletzungen des Verwalters tolerieren will, dann ist eine erneute Bestellung nicht vertretbar. In diesem Zusammenhang seien insbesondere der Grad des Verschuldens, die Auswirkungen für die WEG und die Schwere des jeweiligen Verstoßes zu berücksichtigen.

Die Schwelle ist an der Stelle überschritten, wenn die Verwalterin ihren wesentlichen Pflichtaufgaben über Jahre hinweg nicht gerecht wird.

Praxis-Tipp:

Das Urteil ist richtig und wichtig für die Praxis. Verwaltung ist eine hochwertige, langfristig orientierte und sehr vertrauensvolle Dienstleistung. Die Sensibilisierung hierfür ist oft nur über intensive Weiterbildung und dem Ehrenkodex samt Leitbild von Bundesverbänden zu schaffen. Das Image der Branche wird sicher nicht durch die Verwaltungsfirmen verbessert, die wie dargestellt agieren und darüber hinaus jeglichen Weiterbildungswillen vermissen lassen. Der Verwaltungsprofi aber, der seinen Beruf auch als Berufung versteht, muss sich im Wettbewerb zum großen Teil ausschließlich über die Höhe seiner Verwaltergebühr messen lassen. Die mannigfaltigen Vorteile einer professionellen Verwaltung bleiben indes häufig unberücksichtigt. Das ist ein Wettbewerbsnachteil. Der – als Ultima Ratio – durch das Gericht egalisiert werden kann. Manchmal muss man Eigentümer vor sich selbst schützen. ■

Fachautor:



Martin Metzger

- Mitglied im Autorenteam Elzer-Fritsch-Meier, WEG 2. Aufl. 2014
- Fachreferent