

»» Wohnungseigentumsrecht «« von RiAG Dr. Olaf Riecke

## Anforderungen an einen Verwalter von Eigentumswohnungen; Beurteilungskriterien bei der Verwalterwahl

1. Die Bestellung eines Verwalters widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn sie objektiv nicht mehr vertretbar erscheint. Dies ist zu bejahen, wenn der Mehrheitseigentümer seine in der Branche komplett unerfahrene Tochter zur Verwalterin wählt.

2. Die Tätigkeit eines WEG-Verwalters ist komplexer und vielschichtiger als diejenige eines Verwalters von Mietwohnungen.

3. Es liegt nicht mehr innerhalb des Beurteilungsspielraums, wenn der gewählten Verwaltung eine Art „Probezeit“ gewährt werden soll.

LG Hamburg, Beschl. vom 05. und 30.11.2015, 318 S 81/15

### Der Fall:

Der Mehrheitseigentümer hatte mit seinen Stimmen die eigene Tochter zur Verwalterin gewählt. Diese hatte keinerlei Erfahrung oder Berufsausbildung im Bereich der Immobilienwirtschaft.

### Das Problem:

Es gibt noch keine gesetzlichen Anforderungen für die Tätigkeit als Verwalter einer WEG-Anlage. Die Bestellung des Verwalters widerspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung deshalb erst, wenn die Wohnungseigentümer ihren Beurteilungsspielraum überschreiten, das heißt, wenn es objektiv nicht mehr vertretbar erscheint, dass sie den Verwalter ungeachtet der gegen ihn sprechenden Umstände bestellen.

### Die Entscheidung:

Die Wohnungseigentümer haben nach §21 Abs. 3 und 4 WEG nicht nur einen Anspruch darauf, dass die Tätigkeit der Verwaltung diesen Grundsätzen entspricht, sondern auch darauf, dass der Verwalter selbst diesen Anforderungen genügt. Hier bestehen Bedenken an der fachlichen Qualifikation der Verwalterin. Die Tätigkeit eines WEG-Verwalters ist komplexer und vielschichtiger als diejenige eines Verwalters von Mietwohnungen. An dieser Stelle seien nur die Erstellung von Wirtschaftsplänen und Jahresabrechnungen genannt, die erhebliche Unterschiede zu mietrechtlichen Betriebskostenabrechnungen aufweisen, die Einberufung und Leitung von Eigentümerversammlungen und die Verkündung des Beschlussergebnisses.

### Praxis-Tipp:

Auch der Umstand, dass die Verwalterin nur für ein Jahr und nicht für den maximal zulässigen Bestellungszeitraum von fünf Jahren bestellt worden ist und das günstigste Angebot abgegeben hatte, ändert nichts daran, dass diese über keinerlei Erfahrung als WEG-Verwalterin verfügte und Bedenken gegen ihre Neutralität bestanden. Eine Art einjährige „Probezeit“ der Verwalterin muss niemand hinnehmen. ■

### Fachautor:



**Dr. Olaf Riecke**

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht