

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Martin Metzger

Darf der Verwalter sein Amt niederlegen?

„Selbst wenn die Amtsniederlegung des Hausverwalters eines wichtigen Grundes bedurfte und ein solcher auch nicht vorgelegen haben sollte, ändert das an der Wirksamkeit der Amtsniederlegung auch beim Fehlen eines wichtigen Grundes nichts. Hier gehen die Interessen des Rechtsverkehrs an klaren Vertretungsverhältnissen vor.“

AG Hamburg-Blankenese, Beschl. v. 05.01.2016, 539 C 47/15 (nicht rechtskräftig).

Das Problem:

In den Verwalterverträgen wird üblicherweise die Amtsniederlegung in bestem Fall mit der Begründung „nur aus wichtigem Grund möglich“ vereinbart. Zum einen ist der „wichtige Grund“ tatsächlich keine exakt definierbare Größe. Zum anderen besteht häufig Unsicherheit darüber, wem gegenüber der Verwalter eine etwaige Amtsniederlegung kommunizieren soll oder muss. Auch sind die Rechtsfolgen weitreichend – ein Zugriff z. B. auf das Verwalterkonto nach Amtsniederlegung ist nicht mehr möglich.

Der Fall:

Dem Verwalter hat es schlichtweg gereicht. Nach nur zweimonatiger Amtszeit erklärte er gegenüber sämtlichen Wohnungseigentümern die Niederlegung seines Mandates – hier zum 30.11.2015. Ausweislich des geschlossenen Verwaltervertrags hätte die Erklärung der Amtsniederlegung gegenüber dem Ersatzzustellbevollmächtigten erfolgen können, wenn diese nicht auf der Eigentümerversammlung kommuniziert worden wäre. Zur Begründung gibt die Verwaltung mangelnde Kommunikation mit den Eigentümern sowie vorrangig persönliche Interessen von Wohnungseigentümern an.

Dagegen wenden sich zwei Wohnungseigentümer im Wege der einstweiligen Verfügung – sie forderten den Verwalter auf, seinen Verpflichtungen, beispielsweise den Zahlungsverkehr aufrecht zu halten, nachzukommen.

Die Entscheidung des AG Hamburg-Blankenese:

Der Antrag war aus mehreren Gründen – ohne Gewährung rechtlichen Gehörs – an den Antragsgegner zurückzuweisen. Das Gericht stellt fest, dass die Antragsgegner erst 4 Wochen nach Bekanntwerden der Mandatsniederlegung die einstweilige Verfügung beantragt haben. Dadurch ist eine Dringlichkeitsvermutung wiederlegt.

Im Besonderen ist der Antrag unbestimmt – so ist die Begründung mit dem Begriff „unaufschiebbare Geschäfte“ untermauert worden. Überzeugend stellt das Gericht fest, dass der Verwalter mit Amtsniederlegung sein Mandat in jedem Fall verliert, auch wenn ein wichtiger Grund nicht gegeben wäre. Auf diesen kommt es nicht an. Weshalb die herrschende Meinung davon ausgeht, dass im Sinne klarer Vertretungsverhältnisse die Amtsniederlegung begründungslos erfolgen kann. Die Klarheit der Willenserklärung schütze vor allem den Verband selbst, der mittelbar dafür Sorge zu tragen habe, dass eine ordnungsgemäße Verwaltung – etwa durch Einberufung der Eigentümerversammlung durch den Beiratsvorsitzenden, hier unterstellt sogar mit verkürzter Ladungsfrist, schnell wieder hergestellt werden kann.

Praxis-Tipp:

Die Verwalter werden das Urteil des AG Hamburg-Blankenese sehr begrüßen. Um Eigentümergemeinschaften ein attraktives Angebot unterbreiten zu können, ist

in jedem Fall ein Bestellzeitraum über mehrere Jahre erstrebenswert.

Die Situation für den Verwalter ist aber durchaus mit der gekauften „Katze im Sack“ vergleichbar. Er wird selten tragfähige Aussagen über die Gemeinschaft erhalten, über seine – die des Verwalters – Reputation jedoch gibt es sicher viele Informationsquellen. Wenn dann erkennbar ein gemeinsamer Weg nicht funktioniert, sollten beide Seiten für eine rasche Beendigung der Verwalterbestellung aufgeschlossen sein. Um sich neu zu orientieren und eine nachhaltige Basis für die Zusammenarbeit mit dem Verwalter schaffen zu können. Der Tipp geht an die Eigentümer: Professionelle Hausverwaltungen können sich ihre Eigentümergemeinschaften aussuchen. Und sich derer – passt die Chemie nicht – auch rasch entledigen. Offene Kommunikation auf Augenhöhe und fairer Umgang miteinander sind Grundpfeiler für eine langfristige Zusammenarbeit. ■

Fachautor:



Martin Metzger

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