

Verwalterwahl muss ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen!

Schlagen die Mehrheitseigentümer nur eine Verwaltung zur Neuwahl vor und wählen diese auch dann aufgrund ihrer Stimmenmehrheit (Majorisierung), entspricht dies nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Dies (erst recht) nicht, wenn weder der Verwaltervertrag vorlag, noch Laufzeit und Vergütung bekannt sind.

AG Neustadt/Rübenberge, Urteil vom 15.02.2016 – 20 C 943/15, Volltext: IMRRS 2016, 0521

BGB § 612 Abs. 2; WEG § 21 Abs. 3, § 46

Problem/Sachverhalt

Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Nach der Gemeinschaftsordnung ist das Stimmrecht nach Wohneinheiten verteilt. Zwei der sechs Wohnungseigentümer sind je zur ideellen Hälfte Eigentümer von fünf der neun Einheiten. Die übrigen vier Eigentümer besitzen je eine Einheit. Auf der ordentlichen Wohnungseigentümersammlung stand eine Verwalterneuwahl auf der Tagesordnung. Die Mehrheitseigentümer wollten eine (neue) Hausverwaltung. Auf Nachfrage der damaligen Verwalterin, für welchen Zeitraum und zu welchen Konditionen die neue Hausverwaltung gewählt werden soll, teilten diese mit, dass „wir diese erstmal für zwei Jahre“ wählen. Weder konnten zu den Konditionen und Vertragsbedingungen Angaben gemacht werden, noch wurde ein Verwaltervertrag vorgelegt. Bei acht anwesenden Stimmen wurde die (neue) Hausverwaltung mit 5:2-Stimmen bei einer Enthaltung gewählt. Die Klägerin ist der Ansicht, dass die Beschlussfassung nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, da in derselben Eigentümersammlung, in der die Bestellung erfolgt, auch die Eckpunkte des abzuschließenden Verwaltervertrags (Laufzeit und Vergütung) in wesentlichen Umrissen geregelt werden müssen. Darüber hinaus sind bei der Neuwahl grundsätzlich mehrere Angebote einzuholen. Die Klägerin ficht daraufhin den Beschluss an und begehrt die Ungültigkeit desselben.

Entscheidung

Das Amtsgericht sieht die Anfechtungsklage als begründet an, da die Wahl der (neuen) Hausverwaltung nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Dies ist nur dann der Fall, wenn die **Eckpunkte des abzuschließenden Verwaltervertrags (Laufzeit und Vergütung) in wesentlichen Umrissen**

geregelt werden. Der Verweis auf eine handelsübliche Vergütung i.S.d. § 612 Abs. 2 BGB ist hierbei inhaltsleer, da es solche im Wohnungseigentumsgesetz nicht gibt. Demzufolge ist auch völlig unklar, worüber die Wohnungseigentümersammlung abgestimmt hat. Des Weiteren hätten **mehrere Angebote eingeholt** werden müssen, damit die Wohnungseigentümer eine Vorauswahl treffen und sich über die Leistungsangebote austauschen und den Zweck der Einholung von Alternativangeboten hätten erwägen können. Diesen Beurteilungsspielraum konnten die Wohnungseigentümer nicht wahrnehmen, so dass keine ordnungsgemäße Verwaltung vorlag (vgl. BGH, Urteil vom 27.02.2015 – V ZR 114/14, IMR 2015, 192).

Praxishinweis

Der Entscheidung ist zuzustimmen, da nur so dem Minderheitenschutz Rechnung getragen und vermieden werden kann, dass Mehrheitseigentümer eigene Interessen durchsetzen. Auch sind die Eckpunkte des Verwaltervertrags zwingend, damit alle Eigentümer wissen, worüber sie abstimmen sollen. Ferner ist das Auswahlermessen zu berücksichtigen. Dazu gehört, dass die Wohnungseigentümer ihren Willen klar zum Ausdruck bringen und der Minderheit die Wahrnehmung ihrer Rechte nicht unnötig erschwert wird. Da dies von den Mehrheitseigentümern missachtet wurde, war die Anfechtungsklage erfolgreich.

RA, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,

FA für Familienrecht

Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe

imr-online-Link:

IMR 2015, 161: LG Frankfurt/Main – Erstmalige Verwalterwahl setzt vorherige Einholung von Alternativangeboten voraus