

Bei der Neubestellung eines Verwalters ist es nicht ausreichend, die Wohnungseigentümer erst in der Eigentümerversammlung über die Konditionen der Verwalterverträge zu informieren – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 24.01.2020, V ZR 110/19

I.

Nach Begründung einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) kann der Verwalter zunächst nur für drei Jahre bestellt werden. Nach Ablauf dieser Erstbestellung kann ein Verwalter für maximal fünf Jahre bestellt werden. Nach Ablauf dieser Bestellungszeit ist nicht auszuschließen, dass der bisherige Verwalter nicht wieder antritt. Die Entscheidung des BGH beschäftigt sich mit der Frage, wann den Wohnungseigentümern welche Informationen zur Verfügung gestellt werden müssen.

II.

Kläger und Beklagte sind Wohnungseigentümer in einer WEG. Auf einer ersten Eigentümerversammlung vom 14.11.2017 beschlossen die Wohnungseigentümer die T-GmbH zur Verwalterin zu bestellen. Hiergegen wurde Anfechtungsklage erhoben. Unter dem 04.02.2018 berief die T-GmbH eine außerordentliche Eigentümerversammlung für den 20.02.2018 mit dem Tagesordnungspunkt ein, die T-GmbH zur Verwalterin bis 2021 zu bestellen. Auf der Eigentümerversammlung vom 20.02.2018 wurden die Wohnungseigentümer darüber informiert, dass noch zwei weitere Verwalter Angebote eingereicht hätten. Die Angebote konnten auf der Eigentümerversammlung eingesehen werden. Die Wohnungseigentümer beschlossen erneut die T-GmbH zur Verwalterin zu bestellen. Auch hiergegen ist Anfechtungsklage eingelegt worden.

Sowohl das erstinstanzlich angerufene Amtsgericht, als auch das mit der Berufung angerufene Landgericht haben die Anfechtungsklage abgewiesen. Auf die Revision hin hat der BGH den Beschluss für unwirksam erklärt. Der BGH unterstrich nochmals, dass es nicht ausreichend ist, Wohnungseigentümer erst während der Eigentümerversammlung über Angebote der zur Auswahl stehenden Verwalter zu informieren. Vielmehr müssten bereits mit der Einladung zu der entsprechenden Eigentümerversammlung, auf welcher der Verwalter gewählt werden soll, die Angebote übersandt werden. Zumindest müssten den Wohnungseigentümern die Eckdaten der Angebote mitgeteilt werden.

III.

1.

Soll ein neuer Verwalter bestellt werden, müssen mindestens drei Vergleichsangebote eingeholt werden.

**Wichtig:** Dies gilt nicht, wenn der bisherige Verwalter zur Wiederwahl ansteht. Hier reicht es aus, wenn der bisherige Verwalter in der Einladung zur Wiederwahl angekündigt wird.

**Beispiel:**

1. Verwalter V ist nach Ablauf seiner fünfjährigen Amtszeit bereit, die Verwaltung für weitere fünf Jahre zu übernehmen. Er lädt daher rechtzeitig vor Ablauf seiner Amtszeit zu einer Eigentümerversammlung ein mit dem Tagesordnungspunkt ihn wieder zu wählen.

2. Verwalter V ist nach Ablauf seiner Amtszeit nicht mehr bereit, als Verwalter zu fungieren. Auf Vorschlag eines Wohnungseigentümers beruft er daher eine Eigentümerversammlung ein, auf welcher der neue Verwalter Z gewählt werden soll.

In Beispiel 1 steht der Verwalter zur Wiederwahl, weshalb keine Vergleichsangebote eingeholt werden müssen. In Beispiel 2 wird dagegen der neue Verwalter gewählt, weshalb Vergleichsangebote notwendig sind.

Es reicht aber nicht aus, entsprechende Vergleichsangebote einzuholen. Die Wohnungseigentümer müssen auch informiert werden. Der BGH hat in der Entscheidung nochmals bestätigt, dass es nicht ausreicht, die Wohnungseigentümer erst in der Eigentümerversammlung über die Angebote zu informieren. In der Eigentümerversammlung haben die Wohnungseigentümer keine sinnvolle Chance die Angebote seriös zu überprüfen.

Der BGH hat es in der Entscheidung zwar ausreichen lassen, den Wohnungseigentümern die Eckdaten der Angebote mitzuteilen. Dennoch ist zu empfehlen, die Angebote zu übersenden. Ansonsten droht Streit darüber, ob die Wohnungseigentümer tatsächlich über die erforderlichen Eckdaten informiert wurden.

2.

Die vom BGH für die Neubestellung eines Verwalters aufgestellten Grundsätze sind auch auf andere Konstellationen zu übertragen. Sollen die Wohnungseigentümer zum Beispiel über die Vergabe von Fassadenarbeiten entscheiden oder die Errichtung eines Kinderspielplatzes oder über die Jahresabrechnung reicht es nach diesen Grundsätzen ebenfalls nicht aus, den Wohnungseigentümern erst in der Eigentümerversammlung die zur Entscheidung notwendigen Informationen mitzuteilen. Auch hier müssen im Idealfall bereits mit der Einladung die entsprechenden Informationen weitergeleitet werden. Ansonsten besteht die Gefahr einer Anfechtungsklage. Für Verwalter besteht dann auch die Gefahr, die Kosten der Anfechtungsklage übernehmen zu müssen.

IV.

Bei der Wahl eines neuen Verwalters sind Vergleichsangebote einzuholen. Diese sind den Wohnungseigentümern bereits mit der Einladung zu der Eigentümerversammlung, auf welcher der neue Verwalter gewählt werden soll zu übersenden. Ob die Informationspflicht gegenüber den Wohnungseigentümern eingehalten ist kann im Einzelfall schwierig zu entscheiden sein. Hier ist sorgfältige juristische Prüfung notwendig. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.