

Verwalter können seit 01.12.2020 auch dann jederzeit abberufen werden, wenn nach dem Verwaltervertrag die Abberufung nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes möglich sein soll – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Vaihingen (AG Vaihingen) vom 02.04.2019, 1 C 352/18 WEG

I.

Wohnungseigentümer können mit der Arbeit des WEG-Verwalter so unzufrieden sein, dass sie die Zusammenarbeit mit diesem beenden wollen. Die Entscheidung des AG Vaihingen verdeutlicht den grundlegenden Unterschied zwischen der Rechtslage vor dem 01.12.2020 und seit dem 01.12.2020.

II.

Kläger und Beklagte sind Miteigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Diese wird von einem WEG-Verwalter betreut. Der WEG-Verwalter hat keine einschlägige Vorbildung als WEG-Verwalter.

Die Kläger sind mit der Arbeit des WEG-Verwalters unzufrieden und haben auf einer Eigentümersammlung vom 10.10.2018 beantragt, ihn abzusetzen. Der Verwaltervertrag des WEG-Verwalters sah vor, dass er nur aus wichtigem Grund abberufen werden könne. Die Mehrheit der übrigen Wohnungseigentümer lehnte diesen Antrag der Kläger ab. Das AG Vaihingen hat die daraufhin erhobene Anfechtungsklage zurückgewiesen. Obgleich der WEG-Verwalter Fehler gemacht habe, sei kein wichtiger Grund gegeben. Die Beklagten hätten ein weites Ermessen, ob sie den WEG-Verwalter absetzen wollten. Dieses Ermessen sei hier nicht verletzt.

III.

Die Entscheidung des AG Vaihingen verdeutlicht den wesentlichen Unterschied in der Rechtslage vor dem 01.12.2020 und ab dem 01.12.2020 bei der Abberufung eines WEG-Verwalters.

1.

Bis zum 01.12.2020 war entscheidend, ob im Verwaltervertrag die Abberufung des WEG-Verwalters auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt worden war. War dies der Fall, konnte die Abberufung nur erfolgen, wenn tatsächlich ein wichtiger Grund vorlag. Daher musste sich das AG Vaihingen in der Entscheidung, welche vor dem 01.12.2020 ergangen ist, damit auseinandersetzen, ob ein wichtiger Grund vorlag. Im Ergebnis hat das AG Vaihingen dies verneint.

2.

Seit 01.12.2020 ist es unerheblich, ob im WEG-Verwaltervertrag eine Beschränkung der Abberufung auf einen wichtigen Grund vorgenommen worden ist. Sollte eine solche Beschränkung vorhanden seien, ist sie seit 01.12.2020 unwirksam. Der WEG-Verwalter kann jederzeit auch ohne wichtigen Grund abberufen werden.

Wichtig: Bei Beschlüssen über die Abberufung des WEG-Verwalters, die vor dem 01.12.2020 gefasst worden sind, bleibt es bei der Rechtslage die vor dem 01.12.2020 galt. War danach ein wichtiger Grund notwendig, muss auch nach dem 01.12.2020 ein wichtiger Grund bestehen.

3.

Einzelne Eigentümer werden sich auch nach dem 01.12.2020 damit schwertun, gegen den Willen der Mehrheit der übrigen Wohnungseigentümer einen Verwalter abzusetzen. Die Wohnungseigentümer haben auch weiterhin ein weites Ermessen, ob sie einen Verwalter absetzen möchten und ob sie Fehler des Verwalters verzeihen möchten.

4.

In der besprochenen Entscheidung spielte auch eine Rolle, dass der WEG-Verwalter keine einschlägige Vorbildung in diesem Bereich hatte. Da der WEG-Verwalter aber lernwillig war, sah das AG Vaihingen im Ergebnis auch darin keinen wichtigen Grund für eine Absetzung.

Ab 01.12.2022 kann die fehlende Ausbildung ein Argument werden, um einen Verwalter abzusetzen. Das neue Wohnungseigentumsgesetz sieht vor, dass zur ordnungsgemäßen Verwaltung die Bestellung eines zertifizierten Verwalters gehört. Ein zertifizierter Verwalter ist ein Verwalter, der durch eine vor der Industrie- und Handelskammer abgelegte Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt. Da zum derzeitigen Zeitpunkt die Einzelheiten für diese Prüfung noch nicht feststehen, hat der Gesetzgeber aber auch festgelegt, dass ein zertifizierter Verwalter erst ab dem 01.12.2022 verlangt werden kann.

Auch nach dem 01.12.2022 kann ein zertifizierter Verwalter nicht verlangt werden, wenn weniger als neun Sondereigentumsrechte in der WEG bestehen, ein Wohnungseigentümer zum Verwalter bestellt wurde und weniger als 1/3 der Wohnungseigentümer die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangen. Diese Voraussetzungen müssen alle zusammen vorliegen. Besteht die WEG zum Beispiel aus 50 Einheiten kann ab 01.12.2022 auch dann ein zertifizierter Verwalter verlangt werden, wenn ein Wohnungseigentümer die Verwaltung ausübt und nur ein einziger Wohnungseigentümer einen zertifizierten Verwalter verlangt.

5.

Wichtig: Es muss streng zwischen dem Amt des Verwalters und dem Verwaltervertrag unterschieden werden. Die Abberufung des Verwalters führt nicht automatisch zur Beendigung des Verwaltervertrages und umgekehrt.

Für die WEG ist daher entscheidend, dass bei einer geplanten Abberufung des Verwalters auch dies im Auge behalten wird und entsprechende rechtliche Erklärungen abgegeben werden, um auch den Verwaltervertrag zu beenden. Der Gesetzgeber hat allerdings eine gewisse Erleichterung geschaffen: seit 01.12.2020 endet der Verwaltervertrag spätestens sechs Monate nach der Abberufung des Verwalters.

IV.

Ab 01.12.2020 können Verwalter durch Beschluss auch dann abberufen werden, wenn kein wichtiger Grund vorliegt. Dies gilt selbst dann, wenn im Verwaltervertrag die Abberufung auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt wurde. Ein einzelner Wohnungseigentümer kann nur in Ausnahmefällen die Abberufung des Verwalters verlangen, nämlich dann wenn auch unter Berücksichtigung des weiten Ermessens der übrigen Wohnungseigentümer ein Festhalten an dem Verwalter sich als ermessensfehlerhaft darstellt. Ob im Einzelfall eine Absetzung des Verwalters gefordert werden kann bedarf daher der sorgfältigen juristischen Prüfung. 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.