

Wohnungseigentümer haben bei der Bestellung eines Verwalters einen weiten Beurteilungsspielraum – Anmerkung zu Beschluss des Landgerichts Frankfurt/Main (LG Frankfurt / Main) vom 21.03.2018, 2–09 S 74/17

I.

Die Verwaltung einer Wohnungseigentümergeinschaft obliegt allen Wohnungseigentümern gemeinsam. Bei größeren Wohnungseigentümergeinschaften – aber auch bei zweier oder dreier Gemeinschaften – kann es sinnvoll sein einen externen Verwalter mit den täglichen Arbeiten zu beauftragen. Jeder Wohnungseigentümer kann ohne Vorliegen besonderer Gründe die Einsetzung eines Verwalters verlangen.

In der Praxis ist es auch nicht selten anzutreffen, dass ein Verwalter, welcher die Zustimmung der Mehrheit der Wohnungseigentümer erlangt, von einer Minderheit kategorisch abgelehnt wird. Die Entscheidung des Landgerichts bestätigt die bisherige Rechtsprechung, dass die Ablehnung eines solchen Verwalters mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden ist.

II.

Auf einer Eigentüerversammlung vom 14.12.2016 hatten die beklagten Wohnungseigentümer mehrheitlich den Verwalter A zum Verwalter berufen. Die Klägerin wandte sich mit der Anfechtungsklage gegen diese Berufung. Maßgeblich stellte sie darauf ab, dass der Verwalter ihr in der Vergangenheit Akteneinsicht verwehrt hatte. Das Amtsgericht hatte diese Anfechtungsklage zurückgewiesen. Die Klägerin hatte legte zunächst Berufung gegen diese Entscheidung, erklärte diese aber später für erledigt. In der noch zu treffenden Entscheidung über die Kosten des Rechtsstreits hat das Landgericht der Klägerin die Kosten auferlegt. Die Gemeinschaft habe bei der Bestellung eines Verwalters einen weiten Beurteilungsspielraum. Die Bestellung eines Verwalters widerspreche erst dann den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn es objektiv nicht mehr vertretbar erscheine, den Verwalter ungeachtet der gegen ihn sprechenden Umstände zu bestellen. Die Verweigerung von Akteneinsicht reiche hierfür nicht aus.

III.

Es entspricht allgemeiner Rechtsprechung, dass die Gemeinschaft bei der Bestellung eines Verwalters – unabhängig davon, ob es sich um die erstmalige oder die erneute Bestellung handelt – einen weiten Beurteilungsspielraum hat. Dies hat zur Konsequenz, dass nicht bereits jede kleinste Verfehlung eines Verwalters dazu führt, dass er nicht erneut bestellt werden dürfte. Vielmehr können die Eigentümer die Entscheidung treffen, dass sie trotz eventueller Verfehlungen es dem Verwalter zutrauen, auch weiterhin die Geschäfte der Gemeinschaft ordnungsgemäß zu führen. Die Grenze ist erst dann überschritten, wenn die Verfehlungen ein solches Maß erreicht haben, dass es nicht mehr vertretbar erscheint, diesen Verwalter erneut mit der Wahrnehmung der Interessen der Gemeinschaft zu betrauen.

Beispiel:

1. Ein Verwalter erstellt einmalig die Jahresabrechnung falsch. Hier kann die Gemeinschaft die Entscheidung fällig, ihm weiter zu vertrauen.
2. Ein Verwalter erstellt die Jahresabrechnung trotz einer rechtskräftigen Belehrung durch das zuständige Landgericht zum wiederholten Male mit demselben Fehler. Hier ist es objektiv nicht mehr vertretbar, den Verwalter erneut zu bestellen.

Wichtig: Die Gründe aus denen sich die Ablehnung des Verwalters ergeben soll, müssen im Zeitpunkt der Beschlussfassung vorliegen. Nachträglich aufgetretene Umstände sind nicht zu berücksichtigen.

Beispiel: Beschließt die Gemeinschaft am 05.01.2018 den Verwalter A zu bestellen, müssen die gegen ihn sprechenden Umstände am 05.01.2018 vorgelegen haben.

IV.

Hat sich die Mehrheit der Eigentümer für einen Verwalter entschieden, kann diese Entscheidung nur unter erschwerten Bedingungen angegriffen werden. Es müssen Umstände vorgetragen werden, die es als objektiv nicht mehr vertretbar erscheinen lassen, dass dieser Verwalter mit der Wahrnehmung der Verwaltung betraut wird. Dies setzt daher voraus, dass genauestens dokumentiert wird, welche Verfehlungen der betreffende Verwalter sich hat zuschulden kommen lassen.

V.

Um den Beschluss einer Eigentümergemeinschaft über die Bestellung eines Verwalters erfolgreich anzugreifen reichen kleinere Verfehlungen des Verwalters nicht aus. Vielmehr müssen im Zeitpunkt der Bestellung so massive Vorwürfe gegeben sein, dass es objektiv nicht mehr vertretbar erscheint diesen Verwalter zu bestellen.

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. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.