

Abberufung des WEG-Verwalters wegen nicht ordnungsgemäßer Beschlussammlung

Dieser Artikel wurde uns freundlicherweise zu Verfügung gestellt von Herrn Rechtsanwalt Matthias Radu, Kanzlei Dr. Stark, Niedeggen & Kollegen, Breite Straße 147-151, 50667 Köln, Telefon: (0221) 272470, Telefax: (0221) 27247-77, eMail: kanzlei@drstark.de; Internet: <http://www.drstark.de/>

Sind in einer Eigentümerversammlung Gründe bekannt, die eine Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund rechtfertigen, so widerspricht es den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Eigentümerversammlung trotzdem mehrheitlich die beantragte Abberufung des Verwalters ablehnt.

Darf eine Eigentümerversammlung, die davon Kenntnis hat, dass ihr Verwalter gegen die ihm gemäß § 24 Abs. 7, Abs. 8 WEG obliegende Verpflichtung zur Führung einer ordnungsgemäßen Beschluss-Sammlung (mehrfach) verstoßen hat, die beantragte Abberufung des Verwalters ablehnen oder verstößt eine derartige Ablehnung gegen den Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung? Das Amtsgericht Wiesbaden hat zu dieser Frage (Urteil vom 07.10.2011, 92 C 2445/11, 92 C 2445/11 (81)) wie folgt geurteilt:

Der Beigeladene war Verwalter der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft. In einer Eigentümerversammlung wurde über die Abberufung des Verwalters abgestimmt. Die Klägerin beantragte, den Verwalter aus wichtigem Grunde mit sofortiger Wirkung abzurufen, da dieser die Beschluss-Sammlung nicht ordnungsgemäß geführt habe. So wurde durch ihn unstreitig in der Beschluss-Sammlung nicht der Zeitpunkt der Eintragungen festgehalten. Der Antrag der Klägerin wurde mehrheitlich durch Beschluss abgelehnt. Gegen diesen Beschluss erhob die Klägerin fristgerecht Anfechtungsklage.

Das mit der Entscheidung befasste Amtsgericht Wiesbaden stellte fest, dass die vom Beigeladenen geführte Beschluss-Sammlung nicht die Voraussetzungen des § 24 Abs. 7 WEG erfüllt. So habe dieser unstreitig in der Beschluss-Sammlung nicht den Zeitpunkt seiner Eintragungen festgehalten, was einen Verstoß gegen § 24 Abs. 7 Satz 7 WEG darstellt. Die beklagte Wohnungseigentümergeinschaft räumte diesen Fehler ein, war jedoch der Ansicht, dass dieser Fehler nicht so gravierend sei, dass er einen wichtigen Grund zur Abberufung des Beigeladenen begründen würde. Auch habe der Beigeladene diesen Fehler zwischenzeitlich korrigiert. Zum Beweis dafür legte die Eigentümergeinschaft eine Fotokopie der aktualisierten Beschluss-Sammlung vor.

Dabei stellte das erkennende Gericht fest, dass bei den Eintragungen zur streitbefangenen Eigentümerversammlung die streitgegenständlichen Beschlussanfechtungen nicht vermerkt worden waren, was aber gemäß § 24 Abs. 7 Satz 4 WEG zwingend erforderlich gewesen wäre. Aus diesem Grund ließ das Gericht die Frage, ob die Nichteintragung des Zeitpunktes der Eintragung bereits ein die Abberufung des Verwalters rechtfertigender gravierender Fehler sei, dahingestellt. Denn die unter Hinweis auf die Kommentierung von Bärmann (WEG, 11. Aufl., 2010, § 26 Rn. 191) erforderliche Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls ergebe, dass der Beigeladene bei der Führung der Beschluss-

Sammlung mehrere Fehler gemacht habe, so dass ein wichtiger Grund für die Abberufung des Verwalters gemäß § 26 Abs. 1 Satz 4 WEG vorgelegen habe.

Demnach widersprach es den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Mehrheit der Eigentümerversammlung trotz Kenntnis dieses wichtigen Grundes dennoch die beantragte Abberufung des Beigeladenen abgelehnt hat, so dass dieser ablehnende Beschluss antragsgemäß für ungültig zu erklären war. Da nur die Abberufung des Verwalters in diesem Fall der ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht, sprach das Amtsgericht gemäß § 21 Abs. 8 WEG die beantragte Abberufung des Verwalters selbst durch Beschluss aus.

Rechtsfehlerfrei ist das Gericht vom Vorliegen eines wichtigen Grundes zur Abberufung des Verwalters gem. § 26 Abs. 1 Satz 4 WEG ausgegangen. § 26 Abs. 1 Satz 4 WEG sieht die nicht ordnungsgemäße Führung einer Beschluss-Sammlung durch den Verwalter als Regelfall an. Der Verstoß des beigeladenen Verwalters gegen die ihm gemäß § 24 Abs. 7 Satz 7 WEG obliegende Verpflichtung, Eintragungen, Vermerke und Löschungen unverzüglich zu erledigen und mit Datum zu versehen, war unstrittig, so dass die Entscheidung des Gerichts insoweit grundsätzlich nicht zu beanstanden ist.

Praxishinweis:

Anhand der vorliegenden Entscheidung wird für die Praxis deutlich vor Augen geführt, dass die Führung einer ordnungsgemäßen Beschluss-Sammlung eine kardinale Verwalterpflicht darstellt. Verstöße gegen diese Verpflichtung stellen nach dem Willen des Gesetzgebers ohne weiteren einen Abberufungsgrund dar. Dies ist auch gerechtfertigt, da nur so für neue Eigentümer oder aber Eigentumsinteressenten eine Möglichkeit besteht, sich über den Beschlussstand in einer Wohnungseigentümergeinschaft zu vergewissern. Gleichzeitig stellt die intensive Überprüfung der Art und Weise der Führung einer Beschluss-Sammlung für jeden Eigentümer oder aber auch für die Eigentümergemeinschaft eine Chance dar, sich von einem missliebigen Verwalter, dessen Vertrag möglicherweise noch länger läuft, zu trennen ohne sich Schadensersatzforderungen ausgesetzt zu sehen.

RA Matthias Radu, 20.03.2012

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.