

»» Wohnungseigentumsrecht «« von RA Rüdiger Fritsch

Amtsniederlegung durch den Verwalter

Darüber, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Wohnungseigentümergeinschaft sich von ihrem Verwalter aus wichtigem Grund vorzeitig lösen kann, wird viel geschrieben (und gestritten). Welche Voraussetzungen sind zu erfüllen und welche Rechtsfolgen sind zu beachten, wenn die Wohnungseigentümer (berechtigt oder unberechtigt) den WEG-Verwalter aus dem Amt entfernen und den Verwaltervertrag (fristlos) kündigen wollen?

Was aber, wenn einmal der Verwalter von seinen Eigentümern „die Nase voll“ hat und er die Wohnungseigentümergeinschaft kurzerhand vor die Tür setzen will? Hierzu hat sich das AG Hamburg-Blankenese mit beachtlichen Ergebnissen geäußert (vgl.: AG Hamburg-Blankenese, Urt. v. 05.01.2016 – 539 C 47/15).

Der Fall:

Der Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage sah sich mit der „Unverwaltbarkeit“ einer Wohnungseigentümergeinschaft konfrontiert, die ihn erst kürzlich bestellt und mit ihm einen länger laufenden Verwaltervertrag abgeschlossen hatte. Aufgrund mangelhafter Kommunikation zwischen den Eigentümern und dem Verwalter sowie wegen der Verfolgung von Partikularinteressen durch einzelne Eigentümer sah sich der Verwalter außerstande, die Anlage weiter zu verwalten, geschweige denn eine Jahresabrechnung vorzulegen. Daraufhin erklärte der Verwalter in einem (allen Eigentümern zugehenden) Schreiben die Niederlegung seines Verwalteramts mit sofortiger Wirkung sowie die fristlose Kündigung des Verwaltervertrags. Da sie der Meinung waren, dass der Verwalter nicht befugt sei,

die WEG-Anlage plötzlich rechtswidriger Weise „verwalterlos“ zu machen, beantragten darauf hin einige Eigentümer den Erlass einer Einstweiligen Verfügung gegen den Verwalter, gerichtet auf die vorläufige Wahrnehmung der weiteren Verwaltungstätigkeit.

Das Problem:

Fraglich ist, ob denn der Verwalter die WEG einfach so „vor die Tür setzen“ kann. Spannend ist dabei auch die Frage, ob (mit Blick auf die sog. Trennungstheorie des BGH) die Amtsniederlegungserklärung sowie die Kündigungserklärung wirklich allen einzelnen Eigentümern zugehen müssen. Denn gem. § 27 Abs. 3 S. 2 WEG vertreten sämtliche Eigentümer den rechtsfähigen Verband, wenn (wie hier) der Verwalter von dessen Vertretung ausgeschlossen ist. Dabei dürfte klar sein, dass das Bewirken eines (nachweisbaren) Zugangs des Amtsniederlegungs- bzw. Kündigungsschreibens bei sämtlichen Eigentümern mit erheblichen praktischen Problemen für den Verwalter verbunden ist.

Die Entscheidung des Amtsgerichts:

Das Amtsgericht Hamburg-Blankenese entscheidet zu Recht, dass es für die Abgabe der Amtsniederlegungserklärung durch den Verwalter keines besonderen rechtfertigenden Grundes bedarf. Mit der Erklärung der Amtsniederlegung verliert der Verwalter seine organschaftliche Stellung. Da dem Verwalter sein Amt nicht einseitig aufgezwungen werden kann, kann er es auch einseitig wieder aufgeben. Dabei führt das Gericht auch aus, dass es eigentlich des Zugangs

der Niederlegungserklärung bei sämtlichen Eigentümern nicht bedurft hätte, da mit der Existenz des rechtsfähigen Verbands der Wohnungseigentümer klar gestellt sei, dass der Zugang der Erklärung bei nur einem Eigentümer ausreicht.

Praxis-Tipp:

Die Rechtsauffassung des Amtsgerichts ist zutreffend und auch praxisgerecht. Dabei ist auch darauf hinzuweisen, dass nach der herrschenden Trennungstheorie die Kündigung des Verwaltervertrags nicht zwingend mit der Amtsniederlegung verbunden werden muss ist. Provozieren die Wohnungseigentümer ihren „Rauswurf“ selbst, muss (und sollte) hier vertretener Auffassung nach der Vertrag nicht gekündigt werden, um die Vergütungsansprüche zu wahren. ■

Fachautor:



**Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch**

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauzögerrecht