

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0288]

Verwalter kann jederzeit sein Amt niederlegen!

Der Verwalter hat jederzeit die Möglichkeit, sein Amt niederzulegen, ohne dass es dafür besonderer Voraussetzungen bedarf. Die Erklärung der Niederlegung muss nicht gegenüber der Eigentümerversammlung erfolgen.

LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 31.08.2020 - 2-13 S 87/19

Der Fall:

Die Wohnungseigentümergeinschaft hat mit der Beklagten einen „Verwaltervertrag“ abgeschlossen. Ein Wohnungseigentümer (Kläger) verklagte die Verwaltung (Beklagte) auf Einberufung einer Eigentümerversammlung mit dem Tagesordnungspunkt: Abberufung der Verwaltung.

Nach Eingang der Klage, aber noch vor deren Zustellung, hat die Beklagte gegenüber dem Kläger die Kündigung des Verwaltervertrags und den „sofortigen Rücktritt aus der Verwalterstellung“ erklärt.

Das Problem:

Nach dem WEG in der Fassung des WEMoG (ab 1.12.2020) kann die Abberufung des Verwalters nicht mehr auf einen wichtigen Grund beschränkt werden. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob dies auch für den Verwalter gilt bzw. dieser sich grundlos von einer WEG trennen kann und wem diese Erklärung zu übermitteln ist.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der Verwalter kann sein Amt jederzeit niederlegen, ohne dass es dafür besonderer Voraussetzungen bedürfte. Mit der Niederlegung ist die Amtsstellung beendet

(vgl. auch AG Hamburg-Blankenese, IMR 2016, 1112).

Erfolgt die Niederlegung, die zugleich regelmäßig die Kündigung des Verwaltervertrags enthält (BayObLG, NZM 2000, 48), zur Unzeit, berührt das ihre Wirksamkeit nicht, löst aber gegebenenfalls Schadensersatzansprüche gem. § 671 Abs. 2 BGB aus (Bärmann/Pick/Emmerich, WEG, 20. Aufl., § 26 Rz. 94).

Die Erklärung der Niederlegung gegenüber dem Kläger war auch ausreichend. Die Amtsniederlegung muss nicht gegenüber der Eigentümerversammlung erfolgen. Fehlt ein Verwalter oder ist er - wie hier - von der Vertretung ausgeschlossen, vertreten alle Wohnungseigentümer (§ 27 Abs. 3 Satz 2 WEG a. F.).

Praxis-Tipp:

Nach mittlerweile h. M. kann ein Verwalter jederzeit sein Amt niederlegen und den Verwaltervertrag kündigen.

Vorsicht: Die Niederlegung sollte nur nicht zu Unzeit erfolgen. Der WEG sollte ausreichend Zeit eingeräumt werden, sich einen neuen Verwalter zu suchen, denn durch eine plötzliche Amtsniederlegung wäre eine WEG verwalterlos und damit handlungsunfähig.

Gemäß § 9 b Abs. 2 WEG (seit 1.12.2020) vertritt der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder ein durch Beschluss ermächtigter Wohnungseigentümer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter.

Soweit es keinen Verwaltungsbeirat gibt und kein Wohnungseigentümer ermächtigt wurde, die WEG zu vertreten, vertreten

alle Wohnungseigentümer gemeinschaftlich die WEG, so dass die Abberufungserklärung und Kündigungserklärung sicherheitshalber allen Wohnungseigentümern übermittelt werden sollte. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ