

Landgericht Frankfurt/Main

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 10, 14, 21 WEG

- 1. Die Wiederbestellung des Verwalters widerspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung dann, wenn die Wohnungseigentümern ihren Beurteilungsspielraum überschreiten, d. h. wenn es objektiv nicht mehr vertretbar erscheint, dass sie den Verwalter ungeachtet der gegen ihn sprechenden Umstände bestellen (BGH WuM 2012, 519 Rn 7 f. m. w. N.).**
- 2. Dieses ist jedenfalls dann der Fall, wenn die Mehrheit aus der Sicht eines vernünftigen Dritten gegen ihre eigenen Interessen handelt, weil sie - etwa aus Bequemlichkeit - massive Pflichtverletzungen des Verwalters tolerieren will (BGH NZM 2012, 347).**
- 3. Dies ist der Fall, wenn es zu einer Verminderung des Instandhaltungsrücklagenkontos von 135.313,00 € auf 61.345,69 € gekommen ist, weil der Verwalter Gelder vom Rücklagenkonto entnommen hatte, die von den jeweiligen Sondereigentümern hätte gezahlt werden müssen. Hieran ändert sich auch nichts dadurch, dass der Verwalter sein Fehlverhalten eingeräumt hat und offenbar an der Aufarbeitung des Schadens mitzuarbeiten bereit ist und in der Wohnungseigentümerversammlung seine persönliche Haftung erklärt hat.**
- 4. Hieran ändert sich auch nichts dadurch, dass der Verwalter sein Fehlverhalten eingeräumt hat und offenbar an der Aufarbeitung des Schadens mitzuarbeiten bereit ist und in der Wohnungseigentümerversammlung seine persönliche Haftung erklärt hat.**

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 20.03.2014; Az.: 2-13 S 165/13

Tenor:

1. Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Amtsgerichts Büdingen vom 16. August 2013 abgeändert.

Es wird festgestellt, dass der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt ist.

2. Die Kosten des Rechtsstreits haben die Beklagten zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe:

I.

Von der Darstellung der tatsächlichen Feststellungen wird gemäß § 540 Abs. 2 ZPO i.V.m. § 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO abgesehen.

II.

Die Berufung hat Erfolg.

Nachdem sich die Beklagten der Erledigungserklärung der Klägerin nicht angeschlossen haben, war nun über den Feststellungsantrag der Klägerin dahingehend, dass sich der Rechtsstreit in der Hauptsache erledigt hat, zu befinden. Dieser Antrag hat Erfolg, denn - entgegen der Ansicht des Amtsgerichts - war der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zulässig und begründet.

Im vorliegenden Fall liegt ein wichtiger Grund gegen die Bestellung des Verwalters vor, so dass die angefochtene Bestellung des Verwalters im Wege der einstweiligen Verfügung auszusetzen war, da der Verfügungsklägerin das Abwarten auf den Ausgang des Anfechtungsprozesses wegen drohender reparabler Schäden und offenkundiger Rechtswidrigkeit des angefochtenen Beschlusses unzumutbar gewesen ist.

1. Zwar haben die Wohnungseigentümer nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes bei der Bestellung des Verwalters einen weiten Beurteilungsspielraum. Auch wenn ein wichtiger Grund gegen die Bestellung des Verwalters spricht, verpflichtet dies die Wohnungseigentümer nicht dazu, den Verwalter nicht zu bestellen. Allerdings widerspricht die Bestellung des Verwalters den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung dann, wenn die Wohnungseigentümern ihren Beurteilungsspielraum überschreiten, d. h. wenn es objektiv nicht mehr vertretbar erscheint, dass sie den Verwalter ungeachtet der gegen ihn sprechenden Umstände bestellen (BGH WuM 2012, 519 Rn 7 f. m. w. N.). Dieses ist jedenfalls dann der Fall, wenn die Mehrheit aus der Sicht eines vernünftigen Dritten gegen ihre eigenen Interessen handelt, weil sie - etwa aus Bequemlichkeit - massive Pflichtverletzungen des Verwalters tolerieren will (BGH NZM 2012, 347).

Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts sind diese Voraussetzungen im vorliegenden Fall erfüllt. Während der Zeit der Ausführung der Verwaltung durch den auf der Eigentümerversammlung gewählten Verwalter ist es zu einer - unstrittig vom Verwalter zu verantwortenden - Verminderung des Instandhaltungsrücklagenkontos von 135.313,00 € auf 61.345,69 € gekommen. Der Verwalter hat selbst eingeräumt, dass diese Differenz durch sein Fehlverhalten verursacht worden ist und von ihm insbesondere über das Rücklagenkonto Kosten abgerechnet worden sind, die den einzelnen Sondereigentümern zurückzurechnen gewesen wären, insbesondere seien Kosten, die den einzelnen Sondereigentümern zuzurechnen waren, über das allgemeine Instandhaltungsrücklagenkonto abgewickelt worden (Bl. 17 dA), hier bestünden noch erhebliche Forderungen gegen

Sondereigentümer, die bis in das Jahr 2011 zurückreichten.

Dieses Geschehen stellt - unabhängig von der zwischen den Parteien umstrittenen Frage, ob das Verhalten des Verwalters strafrechtliche Relevanz hat - einen erheblichen Verstoß gegen die Pflichten des Verwalters, mit den anvertrauten Geldern ordnungsgemäß umzugehen, dar. Ein derartiger massiver Verstoß gegen die Verwalterpflichten, der dazu führt, dass der Wohnungseigentümergeinschaft Gelder in einer Größenordnung von knapp 74.000,00 € entzogen worden sind, rechtfertigt aus der Sicht eines vernünftigen Dritten unter keinen Umständen die Wiederwahl des Verwalters. Denn eine derart massive Pflichtverletzung kann von der Wohnungseigentümergeinschaft - auch nicht vorübergehend - toleriert werden. Ein Verwalter, bei dem es zu derartigen Unregelmäßigkeiten kommt, ist objektiv für sein Amt ungeeignet, seine Wahl ist objektiv nicht vertretbar, so dass die Wohnungseigentümer ihr Ermessen überschreiten, wenn sie diesen Verwalter weiter bestellen.

Hieran ändert sich auch nichts dadurch, dass der Verwalter sein Fehlverhalten eingeräumt hat und offenbar an der Aufarbeitung des Schadens mitzuarbeiten bereit ist und in der Wohnungseigentümerversammlung seine persönliche Haftung erklärt hat. Zwar entspricht der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH NZM 2012, 347), dass die Entscheidung der Mehrheit der Wohnungseigentümerversammlung dann respektiert werden muss, wenn sie sich in einem vertretbaren Rahmen hält, hierzu kann auch gehören, dass die Wohnungseigentümergeinschaft Fehler der Verwaltung hinnimmt, wenn sie hierfür nachvollziehbare Motive hat, insbesondere im Hinblick auf die bisherigen Leistungen des Verwalters nach einer Erörterung der Mängel mit der Verwaltung auf eine Besserung in der Zukunft vertrauen darf. Um einen derartigen Mangel, der es rechtfertigen würde, dass sich die Entscheidung der Wohnungseigentümerversammlung in einem vertretbaren Rahmen hält, handelt es sich im vorliegenden Fall jedoch nicht. Die Entscheidung des Bundesgerichtshofes bezog sich auf das Nichtführen einer Beschlusssammlung im vorliegenden Fall geht es jedoch darum, dass sich die Instandhaltungsrücklage aufgrund der Tätigkeit des Verwalters unberechtigterweise um nahezu 74.000,00 € vermindert hat. In einem derartigen Fall ist auch im Hinblick auf die Entschuldigung und die Ausführungen des Verwalters, für einen Ausgleich des Schadens zu sorgen, eine Wiederwahl nicht mehr vertretbar. Insoweit ist auch zu berücksichtigen, dass der Verwalter gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft keine vollstreckungsfähige Erklärung im Hinblick auf den Ausgleich des Schadens abgegeben hat, noch anderweitig der Wohnungseigentümergeinschaft Sicherheiten bestellt hat.

Auch ein Verfügungsgrund liegt vor. Ein derartiger Verfügungsgrund für die Aussetzung eines angefochtenen Beschlusses ist jedenfalls dann gegeben, wenn ein Verfügungskläger das Warten auf den Ausgang des Anfechtungsprozesses wegen drohender irreparabler Schäden oder offenkundiger Rechtswidrigkeit des angefochtenen Beschlusses unzumutbar ist (vgl. LG Hamburg ZMR 2011, 661). Diese Voraussetzungen liegen im vorliegenden Fall vor. Nach den obigen Ausführungen ist der Bestellungsbeschluss offenkundig rechtswidrig, angesichts der Tatsache, dass es in der Vergangenheit zu einer erheblichen Verminderung der Instandhaltungsrücklage aufgrund des Handelns des Verwalters gekommen ist, erscheint es jedenfalls auch nicht ausgeschlossen, dass auch in der Zukunft zu derartigen Handlungen kommt, so dass der Verfügungsklägerin auch ein Abwarten

bis zur Entscheidung des Hauptprozesses nicht zuzumuten ist. Der Beschluss ist zudem fristgerecht angefochten worden (AG Bünden 2 C 520/13).

3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO.

Die weiteren Nebenentscheidungen ergeben sich aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713, 544 ZPO, 62 Abs. 2 WEG.

Die Revision war nicht zuzulassen, da der Rechtsstreit weder grundsätzliche Bedeutung hat noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts gefordert (§ 543 Abs. 2 ZPO).