

# Landgericht Hamburg

## BESCHLUSS

§§ 21, 26 WEG

- 1. Die Wohnungseigentümer haben nach § 21 Abs. 3 und 4 WEG nicht nur einen Anspruch darauf, dass die Tätigkeit der Verwaltung diesen Grundsätzen entspricht, sondern auch darauf, dass der Verwalter selbst diesen Anforderungen genügt.**
- 2. Daran fehlt es, wenn ein wichtiger Grund gegen die Bestellung spricht (BGH, Urteil vom 22.06.2012 - V ZR 190/11, NJW 2012, 3175). Wann ein solcher wichtiger Grund vorliegt, bestimmt sich in Anlehnung an § 26 Abs. 1 Satz 3 WEG nach den für die Abberufung des Verwalters geltenden Grundsätzen (BGH a.a.O.). Das Vorliegen eines solchen wichtigen Grundes verpflichtet die Wohnungseigentümer allerdings nicht ohne weiteres dazu, den Verwalter abzurufen. Sie haben vielmehr einen Beurteilungsspielraum und dürfen von einer Abberufung absehen, wenn dies aus objektiver Sicht vertretbar erscheint.**
- 3. Setzt der Mehrheitseigentümer sein absolutes Stimmenübergewicht gegen die Mehrheit nach Köpfen für eine seinen Interessen einseitig verbundene Person ein, ist die persönliche und fachliche Eignung des Verwalters besonders kritisch zu prüfen.**
- 4. Handelt es sich bei der Verwalterin um die Tochter des Mehrheitseigentümers, kann der Kläger im Zeitpunkt der Beschlussfassung zu Recht deren Neutralität bei der Ausübung des Verwalteramtes bezweifeln. Dies gilt umso mehr, als zwischen den Parteien die Auftragsvergabe von Instandsetzungsarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum durch den Beklagten als vormaligem Verwalter an sein eigenes Bauunternehmen im Streit stand.**
- 5. Mit dem Einwand, dass sich keine anderen Kandidaten hätten finden lassen, die zu einer Übernahme der Verwaltung bereit gewesen wären, kann der Beklagte nicht durchdringen.**
- 6. Letztlich ist die Frage, ob ein Kandidat zur Übernahme der Verwaltung bereit ist, häufig von der Höhe der Vergütung abhängig. Einen Anspruch auf eine in erster Linie besonders preisgünstige Verwaltung hat der Beklagte als Mehrheitseigentümer nicht.**

LG Hamburg, Beschluss vom 05.11.2015; Az.: 318 S 81/15

### Tenor:

1. Die Kammer beabsichtigt, die Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Blankenese vom 22.07.2015, Az. 539 C 2/15, durch

einstimmigen Beschluss gem. § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen.

2. Der Beklagte kann hierzu binnen 2 Wochen Stellung nehmen.

### **Gründe:**

Die Berufung des Beklagten hat offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg.

Das Amtsgericht hat den auf der Eigentümerversammlung vom 18.12.2014 gefassten Beschluss, Frau A. zur WEG-Verwalterin zu bestellen, zu Recht und mit weitgehend zutreffender Begründung für ungültig erklärt. Hinsichtlich der Begründung wird Bezug genommen auf die Gründe des angefochtenen Urteils. Die Berufungsbegründung bietet keinen Anlass zu einer anderweitigen Beurteilung der Sach- und Rechtslage.

Die Kammer geht bei der Anfechtung des Beschlusses, mit dem ein Verwalter bestellt wird, von folgenden Grundsätzen aus: Wird der Beschluss angefochten, mit dem ein WEG-Verwalter bestellt wird, gelten dieselben Grundsätze, die in der Rechtsprechung des BGH für das Begehren eines einzelnen Eigentümers entwickelt wurden, die sofortige Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund gegen den Willen der Mehrheit der Eigentümer zu erzwingen (Niederführ in: Niederführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Auflage, § 26 Rdnr. 18). Der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Bestellung des Verwalters ist am Maßstab einer ordnungsgemäßen Verwaltung zu messen. Die Wohnungseigentümer haben nach § 21 Abs. 3 und 4 WEG nicht nur einen Anspruch darauf, dass die Tätigkeit der Verwaltung diesen Grundsätzen entspricht, sondern auch darauf, dass der Verwalter selbst diesen Anforderungen genügt (BGH, Urteil vom 22.06.2012 - V ZR 190/11, NJW 2012, 3175; Urteil vom 10.06.2011 - V ZR 146/10, NJW 2011, 3025, 3026; Bärmann/Merle, WEG, 12. Auflage, § 26 Rn. 45). Daran fehlt es, wenn ein wichtiger Grund gegen die Bestellung spricht (BGH, Urteil vom 22.06.2012 - V ZR 190/11, NJW 2012, 3175). Wann ein solcher wichtiger Grund vorliegt, bestimmt sich in Anlehnung an § 26 Abs. 1 Satz 3 WEG nach den für die Abberufung des Verwalters geltenden Grundsätzen (BGH a.a.O.). Das Vorliegen eines solchen wichtigen Grundes verpflichtet die Wohnungseigentümer allerdings nicht ohne weiteres dazu, den Verwalter abzurufen. Sie haben vielmehr einen Beurteilungsspielraum und dürfen von einer Abberufung absehen, wenn dies aus objektiver Sicht vertretbar erscheint (BGH a.a.O., Rn. 8; Urteil vom 10.02.2012 - V ZR 105/11, NJW 2012, 1884 f.). Einen entsprechenden Beurteilungsspielraum haben die Wohnungseigentümer auch bei der Bestellung des Verwalters, bei der sie eine Prognose darüber anstellen müssen, ob er das ihm anvertraute Amt ordnungsgemäß ausüben wird. Die Bestellung des Verwalters widerspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung deshalb erst, wenn die Wohnungseigentümer ihren Beurteilungsspielraum überschreiten, das heißt, wenn es objektiv nicht mehr vertretbar erscheint, dass sie den Verwalter ungeachtet der gegen ihn sprechenden Umstände bestellen (BGH, Urteil vom 22.06.2012 - V ZR 190/11, NJW 2012, 3175). Bei der Entscheidung über diese Frage muss das Gericht einerseits die Entscheidung der Mehrheit in vertretbarem Rahmen respektieren, andererseits aber auch der Minderheit Schutz bieten. Dem Anliegen der Mehrheit und dem Selbstorganisationsrecht der Wohnungseigentümer kann es nur Rechnung tragen, wenn den Wohnungseigentümern ein Beurteilungsspielraum

zugebilligt wird. Ist dieser Beurteilungsspielraum allerdings überschritten, weil die Ablehnung der Abberufung aus objektiver Sicht nicht vertretbar erscheint, muss das Gericht im Interesse der Minderheit die Abberufung vornehmen. Das kann erforderlich sein, wenn die Mehrheit aus der Sicht eines vernünftigen Dritten gegen ihre eigenen Interessen handelt, weil sie - etwa aus Bequemlichkeit - massive Pflichtverletzungen tolerieren will; auch eine Majorisierung durch einen Mehrheitseigentümer kann Anlass für eine kritische Würdigung der Beweggründe sein (vgl. BGH, Urteil vom 10.02.2012 - V ZR 105/11; Urteil vom 28.10.2011 - V ZR 253/10, Rn. 12). Ob die Voraussetzungen für einen solchen Anspruch bestehen, hat der Tatrichter in umfassender Würdigung aller Umstände festzustellen (BGH, a.a.O.).

Im vorliegenden Fall besteht die Besonderheit, dass die Wohnungseigentümergeinschaft nur aus zwei Köpfen (dem Kläger und dem Beklagten) besteht und der Beklagte den Kläger aufgrund der Verteilung der Miteigentumsanteile von 5/7 zu 2/7 jederzeit in der Eigentümerversammlung überstimmen kann. Setzt der Mehrheitseigentümer sein absolutes Stimmenübergewicht gegen die Mehrheit nach Köpfen für eine seinen Interessen einseitig verbundene Person ein, ist die persönliche und fachliche Eignung des Verwalters besonders kritisch zu prüfen (BayObLG, Beschluss vom 27.07.2000 - 2Z BR 112/99, NZM 2001, 672; Niefenführ in: Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, a.a.O., § 26 Rdnr. 20).

Dies zugrunde gelegt, waren bereits im Zeitpunkt der Bestellung der Verwalterin A. zur Verwalterin Interessengegensätze offenkundig, weswegen von vornherein nicht mit der Begründung eines unbelasteten, für die Tätigkeit des Verwalters erforderlichen Vertrauensverhältnisses zu den anderen Wohnungseigentümern zu rechnen war (BayObLG, Beschluss vom 27.07.2000 - 2Z BR 112/99). Bei der Verwalterin A. handelt es sich um die Tochter des Mehrheitseigentümers, so dass der Kläger im Zeitpunkt der Beschlussfassung zu Recht deren Neutralität bei der Ausübung des Verwalteramtes bezweifeln konnte. Dies gilt umso mehr, als zwischen den Parteien die Auftragsvergabe von Instandsetzungsarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum durch den Beklagten als vormaligem Verwalter an sein eigenes Bauunternehmen im Streit stand. Zudem standen hier weitere umfangreiche Arbeiten am Gemeinschaftseigentum an. Gerade vor diesem Hintergrund erschien es besonders wichtig, dass die WEG-Verwalterin die Gewähr für die notwendige Neutralität gegenüber dem Beklagten als Mehrheitseigentümer bot. Aufgrund der engen verwandtschaftlichen Verbundenheit der Verwalterin mit dem Beklagten bestanden hier Zweifel, dass früheres, unter dem Gesichtspunkt des § 181 BGB womöglich problematisches Handeln des Beklagten als WEG-Verwalter nachträglich durch seine Tochter genehmigt werden könnte und das Bauunternehmen des Beklagten auch bei der Auftragsvergabe für weitere am Objekt durchzuführende Arbeiten bevorzugt werden könnte. Gerade wenn Wohnungseigentümer wie hier zerstritten sind, erscheint es besonders wichtig, dass die Verwaltung als unabhängige Instanz in der Lage ist, zwischen den widerstreitenden Interessen zu vermitteln.

Überdies bestehen auch Bedenken an der fachlichen Qualifikation der Verwalterin A. Zwar schreibt das Gesetz keine bestimmte Qualifikation des WEG-Verwalters vor. Die Verwalterin A. wollte die Verwaltung jedoch nebenberuflich neben ihrem Studium und der Verwaltung von 23 Mietwohnungen der Familie betreiben. Dies

wirft bereits die Frage auf, ob die Verwalterin über ausreichende zeitliche Ressourcen verfügte, zumal größere Instandsetzungsarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum anstanden. Hinzu kommt, dass die Tätigkeit eines WEG-Verwalters komplexer und vielschichtiger ist als diejenige eines Verwalters von Mietwohnungen. An dieser Stelle seien nur die Erstellung von Wirtschaftsplänen und Jahresabrechnungen genannt, die erhebliche Unterschiede zu mietrechtlichen Betriebskostenabrechnungen aufweisen, die Einberufung und Leitung von Eigentümerversammlungen und die Verkündung des Beschlussergebnisses nach Abstimmungen genannt, was nicht selten eine vorherige rechtliche Bewertung erfordert, z.B. ob es zu einer Beschlussfassung oder Einstimmigkeit bedarf oder der Beschluss mit Mehrheit gefasst werden kann oder ob ein Wohnungseigentümer vom Stimmrecht ausgeschlossen ist (§ 25 Abs. 5 WEG). Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die von den Parteien gebildete Wohnungseigentümergeinschaft nur aus dem Kläger und dem Beklagten besteht. Die Einschätzung des Beklagten, eine solche Wohnungseigentümergeinschaft lasse sich mit eher geringem Aufwand quasi nebenbei verwalten, teil die Kammer nicht.

Mit dem Einwand, dass sich keine anderen Kandidaten hätten finden lassen, die zu einer Übernahme der Verwaltung bereit gewesen wären, kann der Beklagte nicht durchdringen. Dazu reicht die kleine Anzahl der vor Beschlussfassung überhaupt nur kontaktierten Verwaltungsunternehmen nicht aus. Zwar ist der Kammer bekannt, dass namentlich kleine und zerstrittene Wohnungseigentümergeinschaften größere Mühe haben, einen Verwalter zu finden, als große Wohnungseigentümergeinschaften, die ihre Angelegenheiten im Wesentlichen ohne größere Streitigkeiten und die Inanspruchnahme von Gerichten regeln. Letztlich ist die Frage, ob ein Kandidat zur Übernahme der Verwaltung bereit ist, häufig von der Höhe der Vergütung abhängig. Einen Anspruch auf eine in erster Linie besonders preisgünstige Verwaltung hat der Beklagte als Mehrheitseigentümer nicht. Auch der Umstand, dass die Tochter des Beklagten nur für ein Jahr und nicht für den maximal zulässigen Beststellungszeitraum von fünf Jahren bestellt worden ist und das günstigste Angebot abgegeben hatte, ändert nichts daran, dass diese über keinerlei Erfahrung als WEG-Verwalterin verfügte und Bedenken gegen ihre Neutralität bestanden. Der Kläger ist nicht verpflichtet, eine Art einjährige "Probezeit" der Verwalterin hinzunehmen, die er noch dazu nicht vorzeitig beenden könnte, da er vom Beklagten wegen dessen Stimmenmehrheit in der Eigentümerversammlung stets überstimmt werden könnte. Gerade der Umstand, dass die Verwalterin die Verwaltung für eine verhältnismäßig geringe Vergütung übernehmen wollte, zeigt, dass diese nicht aus kommerziellen Zwecken, sondern aus persönlicher Verbundenheit zum Beklagten handelte.

Auf die Frage, ob und inwieweit die Verwalterin A. eine ausreichende Bonität für die Verwaltertätigkeit aufwies, kommt es nicht an. Der Kläger hat die mangelnde Bonität der Verwalterin nicht innerhalb der zweiwöchigen Klagebegründungsfrist (§ 46 Abs. 1 Satz 2 WEG) gerügt.

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Auch erscheint eine Entscheidung des Berufungsgerichts zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung nicht erforderlich. Eine mündliche Verhandlung ist nicht geboten.

Die Kammer regt an, dass der Beklagte die Berufung auch wegen des ohnehin in knapp zwei Monaten bevorstehenden Endes des Beststellungszeitraums seiner Tochter als Verwalterin im Kosteninteresse zurücknimmt.