

Landgericht Frankfurt am Main

BESCHLUSS

§ 27 WEG

- 1. Bei der Wiederwahl eines Verwalters kann auf Alternativangebote verzichtet werden, weil der damit verbundene Aufwand dann nicht erforderlich ist, wenn die Wohnungseigentümer an dem amtierenden Verwalter, der seine Aufgaben ordnungsgemäß erfüllt und mit dem sie gut zurechtkommen, festhalten wollen.**
- 2. Etwas anderes gilt aber dann, wenn sich wenn sich seit der Erstbestellung des wieder zu bestellenden Verwalters der Sachverhalt verändert hat oder erstmals eine (neuer) Verwalter bestellt werden soll.**
- 3. Ein solcher Fall liegt vor, wenn Beschlussgegenstand nicht die Wiederbestellung des bisherigen Verwalters war, einer Einzelperson, sondern die Bestellung einer GmbH, deren Geschäftsführer allerdings der bisherige Verwalter war. Damit liegt bereits keine Personenidentität vor.**
- 4. Dass der Geschäftsführer der bisherige Verwalter ist, macht die Einholung von Alternativangeboten nicht entbehrlich, wie das Amtsgericht zutreffend herausgestellt hat. Denn anders als bei einer Wiederwahl des bisherigen Verwalters ist bei der Wahl einer juristischen Person zum Verwalter keineswegs sichergestellt, dass der Geschäftsführer während der Laufzeit des Verwaltervertrages identisch bleibt.**

LG Frankfurt a.M., Beschluss vom 26.03.2018; Az.: 2-13 S 27/18

Tenor:

Die Kammer ist einstimmig zu der Überzeugung gelangt, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordert sie zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung der Kammer aufgrund mündlicher Verhandlung.

Gründe:

Die angefochtene Entscheidung ist nicht zu beanstanden. Insoweit kann zunächst zur Vermeidung von Wiederholungen in vollem Umfang auf die angefochtene Entscheidung Bezug genommen werden. Hiergegen wendet sich die Berufung ohne Erfolg.

Die Kammer teilt die Auffassung des Amtsgerichts, dass vorliegend vor der Verwalterwahl Alternativangebote einzuholen waren.

Insofern entspricht es - wie das Amtsgericht zutreffend ausgeführt hat - gefestigter Rechtsprechung auch des Bundesgerichtshofs, dass bei der erstmaligen Wahl eines Verwalters Alternativangebote erforderlich sind. Soweit sich die Berufung dagegen mit dem Argument wendet, dass bei einer Wiederwahl eines Verwalters Alternativangebote nicht erforderlich seien, so verhilft dies der Berufung nicht zum Erfolg.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kann bei der Wiederwahl auf Alternativangebote verzichtet werden, weil der damit verbundene Aufwand dann nicht erforderlich ist, wenn die Wohnungseigentümer an dem amtierenden Verwalter, der seine Aufgaben ordnungsgemäß erfüllt und mit dem sie gut zurechtkommen, festhalten wollen, auch wenn er etwas teurer ist als andere Verwalter, die sie noch nicht aus eigenem Erleben kennen (BGH ZMR 2011, 735). Etwas anderes gilt aber dann, wenn sich seit der Erstbestellung des wieder zu bestellenden Verwalters der Sachverhalt verändert hat oder erstmals eine (neuer) Verwalter bestellt werden soll (BGH aaO).

Ein solcher Fall liegt hier vor, denn Beschlussgegenstand war nicht die Wiederbestellung des bisherigen Verwalters, einer Einzelperson, sondern die Bestellung einer GmbH, deren Geschäftsführer allerdings der bisherige Verwalter war. Damit liegt bereits keine Personenidentität vor.

Zudem hat sich auch der Sachverhalt erheblich verändert, denn durch die Wahl einer haftungsbeschränkten Gesellschaft zur Verwalterin ist eine völlig andere Sachlage eingetreten, als durch die Wahl einer natürlichen Person zur Verwalterin. Dass der Geschäftsführer der bisherige Verwalter ist, macht die Einholung von Alternativangeboten nicht entbehrlich, wie das Amtsgericht zutreffend herausgestellt hat. Denn anders als bei einer Wiederwahl des bisherigen Verwalters ist bei der Wahl einer juristischen Person zum Verwalter keineswegs sichergestellt, dass der Geschäftsführer während der Laufzeit des Verwaltervertrages identisch bleibt.

Aufgrund der geänderten Sachlage waren Alternativangebote einzuholen. Da dies nicht geschehen ist, ist der Beschluss auf einer unzureichenden Tatsachengrundlage getroffen worden und entspricht daher nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Da die Kammer der Berufung nach alledem keine Erfolgsaussichten einräumt, wird angeregt - zumindest aus Kostengründen - sie zurück zu nehmen.

Die Kammer beabsichtigt, den Streitwert für das den Rechtsstreit auf 15.300,00 € festzusetzen (§ 49 a GKG). Auch insoweit besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen.