

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [311]

Gilt die Verwalterbestellung durch das COVMG bei Amtsniederlegung fort?

Der Verwalter kann nach Amtsniederlegung und Beendigung seiner Tätigkeit nicht aufgrund des § 6 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie zur Fortführung der Verwaltungstätigkeit durch die Wohnungseigentümergeinschaft gezwungen werden.

AG Lehrte, Urteil vom 14.05.2021
Az. 14 C 136/21

Der Fall:

Der Verwalter war bis zum 31.12.2020 bestellt. Eine Verlängerung der Verwalterbestellung im Umlaufverfahren stimmten die Wohnungseigentümer nicht geschlossen zu. Mit Schreiben vom 11.01.2021 hat der Verwalter sein Amt zum 31.12.2020 niedergelegt.

Offensichtlich fühlte der Verwalter sich aber weiter verpflichtet und hat mit Schreiben vom 06.04.2021 zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung am 30.04.2021 eingeladen. Die Kläger sind der Ansicht, dass das Amt der Verwalterin beendet sei und sich auch aus § 6 COVMG nichts anderes ergeben.

Das Problem:

Die Kläger hatten beantragt, der Verwalterin bis zum 30.09.2021 jegliche Verwaltungstätigkeit zu untersagen. Die Verwalterin vertrat offensichtlich die Ansicht, dass sie ihr Verwalteramt gemäß § 6 COVMG bis zu ihrer Abberufung oder Bestellung eines neuen Verwalters ausübe.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung ist begründet. Es bestehen ein

Verfügungsanspruch und ein Verfügungsgrund. Die Verwalterstellung endete zum 31.12.2020, sodass die Verfügungsbeklagte nicht mehr im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft Erklärungen abgeben kann.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie. Auch wenn nach dem Wortlaut der zuletzt bestellte Verwalter bis zu seiner Abbestellung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt bleibt, liegt der Fall hier anders.

Aus der Gesetzesbegründung ergibt sich, dass mit der Vorschrift der Gefahr begegnet werden soll, dass die Amtszeit des bestellten Verwalters in dem Zeitraum endet, in dem die Durchführung einer Eigentümerversammlung aufgrund der Corona-Lage nicht möglich ist.

Da auch die Möglichkeit besteht, einen Verwalter im Wege eines sog. Umlaufbeschlusses gemäß § 23 Abs. 3 WEG zu bestellen, dürften dem § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie insbesondere die Fälle unterfallen, in denen die Eigentümergeinschaft untätig geblieben ist.

Da es sich aber um einen Eingriff in die Privatautonomie handelt, kann der Verwalter nicht gezwungen werden, das grundsätzlich beendete Amt weiter gegen seinen Willen auszuüben.

Dies ergibt sich auch aus der Gesetzesbegründung. Dort heißt es, dass die Möglichkeit der Niederlegung des Amtes von der Vorschrift des § 6 Abs. 1 unberührt bleibt (BT-Drucks. 19/18110, S. 31). Die Verfügungsbeklagte hat explizit mit

Schreiben vom 11.01.2021 ihr Amt niedergelegt. In dem Schriftsatz vom 29.04.2021 stellt die Verfügungsbeklagte zudem noch einmal klar, dass sie an der Ausübung des Amtes kein Interesse hat. Ihr Verwalteramt ist damit beendet.

Praxis-Tipp:

Im vorliegenden Fall war es vermutlich so, dass der Verwalter der WEG ermöglichen wollte, einen neuen Verwalter zu bestellen, denn durch gescheiterten Umlaufbeschluss war die WEG verwalterlos geworden.

Wenn der Verwalter sein Amt allerdings niedergelegt hat, können keine Rechts-handlungen mehr vorgenommen werden.

Wichtig ist zudem auch, dass das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie den Verwalter nicht daran hindert, sein Amt niederzulegen. Dies sollte der WEG nur rechtzeitig und nicht zur Unzeit mitgeteilt werden. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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