

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [340]

Einladung zur Eigentümerversammlung durch einen „Sub-Verwalter“ als Dritten

Erfolgt die Einladung zu einer Eigentümerversammlung durch einen Dritten, den der Verwalter umfassend mit sämtlichen Verwaltungsaufgaben betraut hat und der faktisch die Verwaltung führt, liegt eine systematische Missachtung der Regeln des Wohnungseigentumsrechts vor. Die gefassten Beschlüsse sind dann, ohne dass es auf eine Kausalitätsprüfung ankommt, für ungültig zu erklären (Anschluss an BGH, V ZR 64/20, ZMR 2021, 402).

LG Frankfurt/M., Urteil vom 13.12.2021, Az. 2-13 S 75/20

Der Fall:

Zu der Eigentümerversammlung lud nicht der gewählte/bestellte WEG-Verwalter, sondern eine Fa. X. ein, welche vom Verwalter vollumfänglich mit der Wahrnehmung der Verwalteraufgaben beauftragt und bevollmächtigt war und auch entsprechend tätig geworden ist. Sie wurde unter TOP 5 ohne Vorlage von Alternativen angeboten zum Verwalter gewählt.

Das Problem:

Welche Folgen (erfolgreiche Anfechtbarkeit mit oder ohne Kausalitätsprüfung?) hat es für die gefassten Beschlüsse, wenn ein faktischer Verwalter auf Veranlassung des gewählten/bestellten Verwalters die Eigentümerversammlung einberufen hatte?

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Einladung zur Versammlung erfolgte von einer nicht berechtigten Person. Ein Beschluss ist für ungültig zu erklären, ohne dass es auf die Kausalität eines Beschlussmangels ankommt, wenn ein schwerwiegender Verstoß gegen die Regeln des WEG-Rechts vorliegt, der auch dann gegeben

ist, wenn die Regeln des WEG über die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums systematisch missachtet, etwa Einladungen zu Eigentümerversammlungen immer wieder sehenden Auges und bewusst (vgl. Staudinger/Häublein, BGB, 2018, § 24 WEG Rn. 125 aE) von einem dazu nicht ermächtigten oder sonst befugten Wohnungseigentümer ausgesprochen werden (BGH NZM 2021, 236 Rn. 14).

In der Übertragung der Verwalteraufgaben auf die Fa. X. hier ein systematischer Verstoß gegen die Regeln des WEG-Rechts, denn grundsätzlich trifft den Verwalter die Pflicht, seine Dienste höchstpersönlich zu erbringen. Außerhalb der Übertragung im Rahmen von Verschmelzungen oder der Rechtsnachfolge, kann der WEG-Verwalter seine Befugnisse nicht rechtsgeschäftlich auf Dritte übertragen oder diesen zur Ausübung überlassen kann (BGH NZM 2014, 312 Rn. 11).

Es ist unzulässig, dass er seine Verwalterstellung bzw. die gesamte tatsächliche Ausübung der Tätigkeit oder wesentlicher Teile hiervon auf einen Dritten delegierte. Eine derartige Übertragung ist auch dann unzulässig, wenn im Innenverhältnis der Verwalter Weisungsbefugnisse hatte und diese auch ausgeübt hat. Hier ging durch die komplette Übertragung der Verwaltertätigkeit die Delegation weit über das übliche Maß hinaus, so wurde nicht nur zu der Versammlung von der Fa. X. eingeladen, diese führte auch die Versammlung durch und schloss mit Dritten Verträge für die WEG, etwa die Wohngebäudeversicherung, ab. Dieser Verstoß wiegt auch schwer, denn sowohl die Regelungen zum Verwalter (§ 26 WEG) als auch zur Einladung (§ 24 Abs. 2 WEG) gehören zu den Kernbereichen der Verwaltung des Wohnungseigentums (vgl. BGH NZM 2021,

236 Rn. 14), die hier nicht nur einmalig, sondern systematisch und planvoll missachtet wurden. Angesichts dieses schweren und fortdauernden Verstoßes, der aus der Sicht eines objektiv urteilenden Wohnungseigentümers bei einer wertenden am Schutzzweck von §§ 26, 24 Abs. 2 WEG orientierten Betrachtung eine Ungültigerklärung rechtfertigt (vgl. BGH NZG 2017, 1374), kommt es (vgl. BGH NZM 2021, 236 Rn. 14) nicht mehr auf eine Kausalität des Fehlers an.

Praxis-Tipp:

Solch ein Verwalter einer größeren Problemanlage könnte allenfalls durch einen funktionierende Verwaltungsbeirat „ausgebremst“ werden, der die Abwahl des Verwalters organisiert, bevor die Anlage vom Regen in die Traufe kommt. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht