

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [417]

Grundsätze zur Majorisierung (Verwalter)

Zur Frage der Majorisierung, wenn sich ein Mehrheitseigentümer, der nicht professioneller Verwalter ist, gegen den Willen der Minderheit selbst zum Verwalter bestellt.

BGH, Urteil vom 21. Juli 2023
Az. V ZR 215/21

Der Fall:

Die Parteien bilden eine WEG. Die Klägerin hält 400/1000 Miteigentumsanteile, der Beklagte hält 600/1000 Miteigentumsanteile. Die Klägerin wendet sich gegen verschiedene auf der Eigentümerversammlung vom 7. September 2020 gefasste Beschlüsse. Unter anderem wurde zu TOP 1 der Beklagte für fünf Jahre gegen eine Vergütung von 25 € pro Wohnung und Monat zum Verwalter bestellt.

Das Problem:

Aufgrund fehlender Feststellungen beim LG konnte der BGH den Gesichtspunkt der Majorisierung in Hinblick auf eine Anfechtbarkeit des zu TOP 1 gefassten Beschlusses (Verwalterbestellung) nicht abschließend entscheiden. Dennoch gibt der BGH einige Antworten, die bei einer Majorisierung wichtig sein könnten.

Die Entscheidung des Gerichts:

Nicht auszuschließen ist indes eine Anfechtbarkeit des Beschlusses unter dem Gesichtspunkt der Majorisierung (...).

Zwar war das Stimmrecht des Beklagten bei der Beschlussfassung über seine Bestellung zum Verwalter nicht ausgeschlossen. Die Belange der Klägerin sind in diesem Fall aber unter anderem durch den stets zu beachtenden Grundsatz von Treu

und Glauben und den Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung zu wahren (...).

Es versteht sich in diesem Zusammenhang jedenfalls nicht von selbst, dass sich ein Mehrheitseigentümer, der nicht professioneller Verwalter ist, gegen den Willen der Minderheit selbst zum Verwalter bestellen darf.

Dies wird ordnungsmäßiger Verwaltung in der Regel dann nicht entsprechen, wenn ein professioneller Verwalter zur Verfügung steht. Im Übrigen wird es auf die Umstände des Einzelfalls ankommen. Dabei ist insbesondere zu prüfen, ob der Mehrheitseigentümer persönlich und fachlich geeignet ist; letzteres zieht die Revision, nicht zuletzt mit Blick auf die Jahresabrechnung 2019 (TOP 5), in Zweifel.

Auch erscheint es dem Senat zweifelhaft, ob es ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, den Mehrheitseigentümer gegen den Willen der Minderheit für den höchstmöglichen Beststellungszeitraum (§ 26 Abs. 1 Satz 2 WEG aF) zum Verwalter zu bestellen; hierfür müsste es besondere Gründe geben.

Praxis-Tipp:

Im vorliegenden Fall nahm gegen den Willen der Klägerin die Ehefrau des Beklagten teil, so dass allein aus diesem Grund schon nicht alle Punkte vom BGH geklärt werden konnte.

Der BGH wies hierzu darauf hin: So kann der Senat über eine mögliche Anfechtbarkeit einzelner oder aller gefassten Beschlüsse aufgrund der Teilnahme der Ehefrau des Beklagten an der Eigentümerversammlung nicht selbst entscheiden. Die Versammlung der

Wohnungseigentümer ist nicht öffentlich (...); die gegen den Willen der Klägerin erfolgte Teilnahme der Ehefrau des Beklagten stellt einen Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit dar. Es kommt demnach, wie regelmäßig im Falle formeller Mängel, darauf an, ob sich dieser Verstoß jeweils auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt hat (...). Hierzu wurde in der Vorinstanz nichts festgestellt. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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