

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [418]

Verwalterbestellung bei nur einem Kandidaten für dieses Amt

Steht für die Verwalterwahl nur ein Kandidat zur Auswahl und legt dieser annehmbare Konditionen für den Verwaltervertrag vor, reduziert sich das Ermessen der Eigentümer im Regelfall auf die Wahl dieses Kandidaten.

Die Eigentümer sind über die Konditionen hinreichend informiert, wenn sie Kenntnis davon haben, dass neben der Grundvergütung Sondervergütungen anfallen können. Diese müssen nicht im Detail mit der Einladung mitgeteilt werden, wenn insoweit die Möglichkeit der Einsichtnahme in den Entwurf des Verwaltervertrages besteht.

LG Frankfurt/M., Beschluss vom 22.8.2023, 2-13 T 56-23

Der Fall:

Mit gerichtlich angegriffenem Negativbeschluss wurde die Bestellung eines Verwalters in einer bis dahin verwalterlosen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), die lediglich noch aus zwei weiteren Eigentümern (einem Ehepaar) bestand, abgelehnt.

In dem Einladungsschreiben zur Eigentümersversammlung wurde mitgeteilt, dass lediglich ein Verwalter, dessen Name und Sitz genannt wurden, bereit sei, die GdWE zu verwalten. Als Honorar wurden 55 € pro Monat und Einheit angegeben. Zugleich wurde ein Entwurf des Protokolls übersandt, aus welchem sich ergab, dass die Bestellung für 5 Jahre erfolgen sollte, zu den Kosten die Mehrwertsteuer hinzukäme und Sonderleistungen.

Erst mit allstimmigem Umlaufbeschluss kam es später zur Bestellung dieses Verwalters.

Das Problem:

Wäre es korrekt gewesen den einzigen Kandidaten für das Verwalteramt in der Versammlung zu wählen/bestellen?

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Ablehnung der Beschlussfassung über die Verwalterbestellung hätte nur aus inhaltlichen Gründen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen können.

Dies war jedoch nicht der Fall, so dass die Anfechtungsklage des Negativbeschlusses Erfolg gehabt hätte. Denn in einer verwalterlosen Gemeinschaft besteht, schon aus Gründen der Vertretung, ein Anspruch jedes Eigentümers auf einen Verwalter (BGH ZMR 2022, 902 Rn. 52; LG Frankfurt ZMR 2022, 654). Dieser konnte vorliegend nur durch die Bestellung des einzigen Kandidaten erfüllt werden.

Unschädlich ist, dass der Einladung keine Alternativangebote beigefügt waren, weitere Verwalter waren auch nicht bereit, diese GdWE zu verwalten. Die Vorlage von Alternativangeboten ist kein Selbstzweck. Wenn lediglich ein Verwalter bereit ist, die GdWE zu verwalten, entspricht dessen Wahl deshalb ordnungsmäßiger Verwaltung, weil keine Alternativangebote vorlagen (LG Frankfurt ZMR 2022, 654). Gibt es nur einen Kandidaten, der zur Auswahl steht und annehmbare Konditionen vorlegt, reduziert sich das Ermessen im Regelfall auf die Wahl dieses Kandidaten. Inhaltliche Einwände gegen das Angebot des Verwalters sind nicht ersichtlich.

Der Beschluss war hinreichend vorbereitet. Allerdings müssen die Eigentümer im Regelfall bereits mit der Einladung in die Lage versetzt werden, die erforderlichen

Informationen zur Beschlussfassung zu erhalten. Dies bedeutet für den Fall der Verwalterwahl, dass erforderlich ist, den Wohnungseigentümern die Namen der Bewerber sowie die Eckpunkte ihrer Angebote mitzuteilen, wozu die Laufzeit des Vertrages und die Vergütung gehört, wobei darzustellen ist, ob eine Pauschalvergütung oder eine Vergütung mit Vergütungsbestandteilen angeboten wird. Da den Eigentümern nicht nur die Einladung, sondern auch der Protokollentwurf vorlagen, waren die erforderlichen Informationen vorhanden. Es wurde mitgeteilt, dass es lediglich einen einzigen Verwalterkandidaten gab.

Praxis-Tipp:

Die ausreichende Information der Eigentümer kann auch durch Hinweis bereits in der Ladung erfolgen, dass nur ein Angebot vorliegt. Dann können sich die Eigentümer selbst um weitere Angebote noch 3 Wochen lang bemühen. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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