

## **Der „untaugliche“ Verwalter**

### **Von Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Árpád Farkas, Vorsitzender des BWE Kreisverband Aachen e.V.**

Welcher Eigentümer ist ihm nicht schon begegnet – dem untauglichen Verwalter? In diesem Zusammenhang hat der Bundesgerichtshof (BGH) jüngst klargestellt, dass nach § 21 (4) WEG jeder Wohnungseigentümer die Abberufung eines untauglichen Verwalters und die Bestellung eines tauglichen Verwalters verlangen kann (BGH, Urteil vom 10.06.2011 – V ZR 146/10). Die Abberufung des alten und die Bestellung des neuen Verwalters kann unter den Voraussetzungen des § 940 ZPO sogar im Wege der einstweiligen Verfügung sehr schnell durchgesetzt werden (BGH a.a.O.).

Der folgende Beitrag nimmt die Entscheidung des BGH zum Anlass, drei Kardinalpflichten des Verwalters genauer zu beleuchten und den praktischen Wert des Urteils zu erläutern.

#### **1. Drei Kardinalpflichten**

In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Fall befand sich eine Wohnungseigentümergeinschaft in finanziell schwieriger Lage. Die schwierige Lage war durch hohe Hausgeldrückstände von Wohnungseigentümern einerseits und durch unbezahlte Lieferungen und Abgaben sowie ausstehende Wohngeldabrechnungen andererseits gekennzeichnet. Einige Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft machten die Hausverwaltung für diese Lage verantwortlich und verlangten im Wege einer Klage die Abberufung der Hausverwaltung. Zu Recht, wie der BGH ausführte.

Nach § 21 (4) WEG haben die Wohnungseigentümer Anspruch auf eine Verwaltung ihrer Gemeinschaft, die den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Ein Großteil der Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung ergibt sich unmittelbar aus dem WEG selbst. Ein Blick hierin zeigt, dass der „untaugliche“ Verwalter in dem der BGH-Entscheidung zugrunde liegenden Fall gleich gegen drei Grundsätze massiv verstoßen hatte.

##### **- 1. Pflicht: Aufstellung von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung -**

Ein Pflichtverstoß waren die ausstehenden Wohngeldabrechnungen. Nach § 28 (1) 1 WEG gehört zur ordnungsgemäßen Verwaltung die Aufstellung eines Wirtschaftsplans und nach § 28 (3) WEG die Erstellung einer Jahresabrechnung.

Der Wirtschaftsplan ist vor bzw. zu Beginn des Wirtschaftsjahres aufzustellen. Nach einigen Stimmen in der Literatur binnen drei Monaten. Nach § 28 (1) 2 WEG hat der Wirtschaftsplan zu enthalten:

- Die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.
- Die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung.

- Die Beitragsleistung der Wohnungseigentümer zu einer beschlossenen Instandhaltungsrücklage.

Der Wirtschaftsplan muss so vom Verwalter aufgestellt worden sein, dass die einzelnen Positionen geordnet zusammengestellt, rechnerisch aus sich heraus nachvollziehbar und für jeden Wohnungseigentümer bei Anwendung zumutbarer Sorgfalt ohne Sachverständigenhilfe verständlich sind (vgl. BGH, Urteil vom 04.12.2009 - V ZR 44/09).

Die Jahresabrechnung ist ebenfalls jährlich zu erstellen, ebenfalls innerhalb der ersten Monate des nachfolgenden Jahres. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Wirtschaftsjahres muss sie vorliegen (OLG Zweibrücken, ZMR 2007, S. 887).

### - **2. Pflicht: Lasten- und Kostenbeiträge anfordern** -

Ein weiterer Pflichtverstoß traf den Verwalter, weil er nicht alles ihm mögliche und zumutbare unternommen hatte, das Auflaufen hoher Hausgeldrückstände zu verhindern. Natürlich kann auch ein Verwalter kein Geld beschaffen, wo in der Gemeinschaft keins zu holen ist. Aber nach § 27 (1) Nr. 4 WEG ist er verpflichtet, Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen.

Zum Anfordern gehören alle außergerichtlichen Tätigkeiten wie z.B. Zahlungsaufforderungen, Mahnungen, das Gebrauchen von Einziehungsermächtigungen. Fruchtet alles nichts, hat der Verwalter darauf hinzuwirken, dass die Gemeinschaft über die gerichtliche Geltendmachung der Hausgeldansprüche nach § 27 (2) Nr. 3 WEG beschließt.

Vereinzelt wird in der Literatur sogar die Auffassung vertreten, zum Anfordern der Lasten- und Kostenbeiträge würde auch die (eigenständige) gerichtliche Beitreibung als „stärkste Form des Anforderns“ gehören (Palandt/Bassenge, 70. Aufl., § 27 WEG Rn. 8). Danach wäre der Verwalter auch ohne entsprechende Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt und verpflichtet, ein gerichtliches Mahnverfahren anzustrengen und durchzuführen.

Auch wenn man dieser sehr weit gehenden Auffassung nicht folgt, ist in jedem Fall festzuhalten, dass eine Hausverwaltung nicht tatenlos zusehen darf, wie immer mehr Hausgeldrückstände auflaufen.

### - **3. Pflicht: Zahlungen und Leistungen bewirken** -

Der letzte Pflichtverstoß des untauglichen Verwalters bestand in dem Nichtbewirken von Zahlungen und Leistungen. Natürlich ist der Verwalter nicht verpflichtet, aus eigener Tasche Kosten der Gemeinschaft zu begleichen. Auch ist er nicht berechtigt, eigenmächtig Kreditverträge für die Gemeinschaft abzuschließen. Aber nach § 27 (1) Nr. 5 WEG hat er dafür Sorge zu tragen, dass alle Zahlungen und Leistungen bewirkt werden, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen.

Zum Bewirken von Zahlungen gehören z.B. das Abführen öffentlich-rechtlicher Gebühren, Ver- und Entsorgungsentgelte, Personal- und Sachmittelkosten,

Raummiete für Wohnungseigentümersversammlung und Reparaturen. Unter dem Bewirken von Leistungen werden z.B. die Überlassung vermieteten Gemeinschaftseigentums und die Übereignung veräußerter Gegenstände des Verwaltungsvermögens verstanden. In diesem Rahmen ist der Verwalter auch verpflichtet, Zahlungsvoraussetzungen und gegebenenfalls die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts zu prüfen. Im Rahmen einsetzbarer Gelder hat er die gerichtliche Inanspruchnahme der Wohnungseigentümergeinschaft nach § 10 (8) WEG zu verhindern.

## **2. Schneller Verwaltungswechsel**

In dem vom BGH zu entscheidenden Fall waren die oben bezeichneten Pflichtverstöße des Verwalters so eklatant, dass weder die Berufung noch die Revision die Abberufung der Verwaltung als solche angriffen. Vielmehr ging es vor dem BGH zuletzt nur noch um die Frage, ob bereits in dem amtsgerichtlichen Urteil vorläufig eine Notverwaltung bestellt werden durfte. Das Amtsgericht hatte nämlich auf die nur auf Abberufung zielende Klage ein Urteil erlassen, in dem neben der Feststellung der Abberufung auch die Bestellung einer Notverwalterin für die Dauer von zwei Jahren, längstens bis zu Abänderung des Urteils durch das Rechtsmittelgericht, enthalten war.

Dieses Vorgehen segnete der BGH ab. Er stellte klar, dass auch nach der WEG-Reform und der Streichung von § 26 (3) WEG aF die Bestellung eines Notverwalters weiterhin möglich ist. Diese Bestellung setzt kein eigenständiges Verfahren auf Erlass einer einstweiligen Verfügung voraus. Soweit ein entsprechender Antrag gestellt wird, kann eine einstweilige Regelung vielmehr im Rahmen eines anhängigen Hauptsacheverfahrens über den Abberufungsanspruch angeordnet werden. Die Voraussetzungen des § 940 ZPO sind zu beachten und in der Regel erfüllt, wenn mit der Bestellung einer Notverwaltung verhindert wird, dass die Wohnungseigentümergeinschaft durch die sofortige Abberufung des untauglichen Verwalters bis zur Bestellung eines neuen verwalterlos wird.

Dieses Urteil eröffnet in der Praxis einen effektiven und schnellen Weg, schon in erster Instanz einen Verwalterwechsel zu bewirken.

## **3. Fazit**

Zuletzt und wie immer an dieser Stelle: Ob der Verwalter untauglich ist, kann man unter Umständen schnell merken. Ihn aber auch schnell loszuwerden ist schwierig. Eine Schwierigkeit, bei der die Beratung durch einen Fachmann hilft. Am besten natürlich die eines Fachmanns Ihres BWE-Verbandes vor Ort.