

Wie wird man einen ungeeigneten Verwalter los?

In Betracht kommt eine Trennung von einem Verwalter immer dann, wenn die Leistung nicht mehr akzeptabel, also nicht mehr ordnungsgemäß erscheint. Ordnungsgemäß ist eine Verwalterleistung nur dann, wenn sie auf der Grundlage der Gesetze, der zusätzlichen Vereinbarungen und den als normal zu betrachtenden Umgangsformen beruhen, die zwischen einem Auftragnehmer und seinen Kunden allgemein üblich sind. Die Praxis zeigt jedoch immer wieder, dass es erhebliche Auffassungsunterschiede darüber gibt, was im Einzelnen noch ordnungsgemäß ist. Als nicht mehr ordnungsgemäß gelten nach allgemeiner Auffassung:

1. Verstöße gegen das Gebot zur Wirtschaftlichkeit

Nicht ordnungsgemäß sind alle Handlungen eines Hausverwalters, die überflüssige Mehrausgaben für Wohnungseigentümer und Mieter zur Folge haben, die bei ordnungsgemäßer Geschäftsbesorgung hätten vermieden werden können.

Hier sind die Maßstäbe jedoch nicht kleinlich anzusetzen. Hausverwaltern und deren Mitarbeitern unterlaufen zwangsläufig genauso Fehler wie allen anderen Menschen. Eine funktionierende Gemeinschaft wird hier sicher im Einzelfall tolerant sein, wenn eine Verwaltung das Bedauern für den Fehler erklärt. Ist der Fehler wirtschaftlich erheblich, kann man von einer Verwaltung jedoch erwarten, dass sie

- a) eine Regulierung des Schadens über die Vermögensschadens-Haftpflichtversicherung übernimmt,
- b) selbst für den Schaden haften wird, sofern die Versicherungsabdeckung nicht möglich sein sollte und
- c) gegebenenfalls ihr Amt für eine andere Verwaltung frei macht.

Als Verstöße in diesem Bereich sind immer wieder festzustellen:

- Die Nichtnutzung von günstigen Preisen für identische Leistungen,
- die Nichtdurchführung ordnungsgemäßer Ausschreibung für Arbeiten mit einem erheblichen Umfang sowie die Begünstigung bestimmter Firmen,
- die Nichtweitergabe von erhaltenen Auftrags- bzw. Vermittlungsprovisionen an die Eigentümer,
- überflüssige oder wirtschaftlich nicht zu vertretende Ausgaben
- Versäumnis von Skontoabzugsmöglichkeiten,
- Verschuldung von Gerichtsverfahren wegen voraussehbar fehlerhafter Beschlussfassung.

Die uneinsichtige Wiederholung von derartigen Fehlern, sollte grundsätzlich die Verwalterablösung zur Folge haben, da das Vertrauensverhältnis in wirtschaftlichen Angelegenheiten zwischen den Eigentümern und ihrem Auftragnehmer dauerhaft gestört sein dürfte.

2. Sonstige Fehlleistungen

Ebenso ärgerlich und teilweise wirtschaftlich schädigend können für Eigentümer aber auch andere Verhaltensweisen von Verwaltern sein, wie z.B.:

- Die Nichtwahrnehmung von Gewährleistungsmöglichkeiten, was häufig vorkommt, wenn der Verwalter vom Bauträger eingesetzt wurde und gegen dessen Stimmenmehrheit nicht abgewählt werden kann,
- Mehrheitseigentümer oder Eigentümergruppen werden systematisch zum Nachteil anderer Eigentümer von der Verwaltung begünstigt, um sich damit die Stimmenmehrheit für Verwalterhandlungen oder Wiederwahl zu "erkaufen",
- die Verweigerung der Einsicht in Abrechnungsunterlagen und Angebote,
- Nichtverfolgung von Beitragsrückständen und berechtigten Forderungen,

- Gefährdung der Liquidität der Gemeinschaft,
- Verweigerung oder fehlerhafte Umsetzung von Eigentümerbeschlüssen,
- Verweigerung der Einberufung einer Eigentümerversammlung,
- Verweigerung von Minderheiten-Verlangen für eine außerordentliche Eigentümer-Versammlung und für Beschlussanträge,
- nicht ordnungsgemäße Wertung der Stimmrechte und Stimmrechtsvollmachten,
- Wortabschneidungen gegenüber Eigentümern auf der Versammlung,
- unrichtige und unsachliche Protokollierung der Eigentümerversammlung,
- schwerwiegende Mängel und erhebliche Verzögerung bei Abrechnungen,
- Verschleierung von Zahlungsrückständen,
- Tötigung von Zahlungen ohne rechtliche Grundlage,
- Veruntreuung und Unterschlagung von Gemeinschaftsgeldern,
- nicht ordnungsgemäße Führung der Beschlussammlung.

Je nach Schwere und Häufigkeit sollten derartige Handlungen zur Abberufung führen.

3. Welche Möglichkeiten gibt es zur Trennung vom Verwalter

Die Abberufung ist ein legitimes Mittel der Eigentümer, die Unzufriedenheit mit der Leistung der Hausverwaltung auszudrücken. Vergleichbare Handlungen erfolgen in der GmbH mit dem Geschäftsführer, in der AG oder in Vereinen mit den Vorständen, wenn dort die Führungskräfte nicht die Erwartungen der Mehrheit und Kapitalgeber erfüllen. Ausgangsbasis für derartige Ablösungen sollten aber immer nur sachliche und gravierende Fehlleistungen sein, die einer weiteren vertrauensvollen Zusammenarbeit irreparabel im Wege stehen.

Grundsätzlich reichen Fehler nicht aus, die üblicherweise bei Dienstleistern oder der Arbeit seiner Angestellten immer wieder vorkommen können, um einen Verwalter ohne Einhaltung der vereinbarten Bestellzeit abzulösen.

Sofern allerdings die Vertrauensbasis zerstört ist, sollte die Trennung in beiderseitigem Interesse unverzüglich erfolgen. Dazu ergeben sich verschiedene Möglichkeiten, die von den betroffenen Parteien im Sinne der jeweiligen Verhaltensweisen angemessen gewählt werden sollten:

a) Die Amtsniederlegung

Die für beide Seiten einfachste Lösung einer Verbindung ist die über eine einvernehmliche Vereinbarung. Hier werden zwischen den Eigentümern bzw. deren Vertretern und dem Verwalter die Gründe der Unzufriedenheit diskutiert. Ist die Wiederherstellung des Vertrauens nicht möglich, sollte der dann unerwünschte Verwalter die Niederlegung seines Amtes zu einem bestimmten Termin anbieten, damit die Eigentümer bis zum Ausscheiden einen neuen Verwalter wählen können.

Die Eigentümer werden sich für ein derartiges Entgegenkommen, das eine eventuelle zusätzliche Eigentümerversammlung und ein Streitiges Verfahren vermeiden kann, in irgendeiner angemessenen Weise bei der betreffenden Hausverwaltung bedanken. Dies kann z.B. durch ein Entgegenkommen bei einer Schadensregulierung oder auch schon durch die Verpflichtung zu Stillschweigen über die Vorkommnisse und einem angemessenem Entschädigungsbetrag erfolgen.

Solch eine Vereinbarung hält man durch ein Besprechungsprotokoll fest, das von den Verhandlungsparteien zur Rechtssicherheit unterzeichnet wird.

b) Die Verweigerung der Vertragsverlängerung

Eine weitere einfache Lösung zur Trennung von einem Verwalter besteht dann, wenn der Verwaltervertrag ausläuft. Diese Lösung bietet sich an, wenn der Zeitpunkt des Vertragsendes in naher Zukunft liegt - also z.B. innerhalb eines Zeitraumes von ca. einem Jahr. Hier macht es

abwicklungstechnisch meist keinen Sinn, eine zusätzliche Eigentümerversammlung einzuberufen. Der Erfolg des Ablösungsbeschlusses des Verwalters könnte wegen mangelnder Vorbereitung unsicher sein. Ferner könnte ein erfolgreicher Beschluss angefochten werden. Eine gerichtliche Entscheidung könnte zudem einige Monate, wenn nicht bis zu einem Jahr wegen der Überlastung verschiedener WEG-Gerichte dauern. Deshalb ist es dann zweckmäßiger, die vertraglich vereinbarte Restzeit mit dem alten Verwalter auszuhalten.

Sollte die alte Hausverwaltung trotz erheblicher Minderleistungen und Verfehlungen wegen der Unterstützung bestimmter Eigentümer-Gruppierungen (Bauträgerstimmen, Stimmen von anderen Mehrheitseigentümern usw.) wieder gewählt werden, so kann dieser Wiederwahl-Beschluss von jedem Eigentümer angefochten werden. In der Anfechtung sind in der Begründung die Fehlleistungen der betreffenden Verwaltung sachlich und unter Hinzufügung von Beweisen aufzulisten. Die Erfolgchancen einer derartig sachlich begründeten Anfechtung sind als gut zu bezeichnen, wenn **schwerwiegende Gründe** gegen die Wiederbestellung sprechen.

Bei der Abfassung der Anfechtungsklage sollte jedoch fachliche Hilfe in Anspruch genommen werden. Solche Anfechtungen können nur dann Erfolg haben, wenn Sachverhalte klar herausgestellt werden und beweisbar sind, die die Weiterbeschäftigung unzumutbar machen, das Vertrauensverhältnis also zerstört ist. Regelmäßig zählen dabei nur aktuelle Verfehlungen und Zeiträume, für die der Verwalter noch keine Entlastung erhalten hat.

Problematisch bei diesem Wege ist, dass Gerichte es in der Regel meiden, sich in die Mehrheitsentscheidungen einzumischen, bei der eine Wiederwahl trotz Kenntnisse über Verfehlungen des Verwalters erfolgt ist. Solch eine Wiederwahl wird von den Gerichten nur dann aufgehoben, wenn diese unter Abwägung der Argumente absolut unzumutbar erscheint.

Interessant in diesem Zusammenhang ist das Urteil des Landgerichts Lüneburg (Az.: 5 S 36/11 vom 25.10.2011):

“Hat der Geschäftsführer der Verwalterin einen Wohnungseigentümer als Querulanten bezeichnet, bestehen Zweifel an der gebotenen Neutralität der Verwalterin, die die Wiederbestellung nicht rechtfertigen.”

c) Die Abberufung durch Eigentümerbeschluss

Kommen die bereits beschriebenen Alternativen nicht infrage, so bietet sich die Abberufung durch Stimmenmehrheit auf einer Eigentümerversammlung als weitere Möglichkeit an. Voraussetzung für den Bestand eines derartigen erfolgreichen Beschlusses sind jedoch:

- Der beabsichtigte Beschluss muss in der Einladung zur Versammlung als Tagesordnungspunkt aufgenommen worden sein.
- Vorher muss geprüft werden, unter welchen Bedingungen eine Abwahl möglich ist und sofern wichtige Gründe vorliegen (z.B. Vereinbarung gemäß § 26 Abs. 1, 3. Satz WEG), so müssen sie “wichtig” und “aktuell” sein.

Häufig scheitern solche Abberufungen bei einer Überprüfung des Gerichts daran, dass der oder die Gründe nicht ausreichen oder verfristet sind. Verfristung liegt in der Regel dann vor, wenn zulange von der Verfehlung bis zur Abberufung verstrichen sind. Eine fristlose Kündigung hat deshalb unverzüglich zu erfolgen.

§ 626 Abs. 2 BGB verlangt die Einhaltung einer Frist von 2 Wochen nach der Verfehlung, die in wohnungseigentümerrechtlichen Angelegenheiten durch die Erfordernis der Einladefrist zur einer Versammlung sowie die Meinungsbildungszeit der Eigentümer bereits nicht eingehalten werden kann. Die Gerichte verlangen aber die Kündigung **“binnen einer angemessene Frist”**. Was dabei angemessen ist, ergibt sich aus dem Einzelfall. Ein Zeitrahmen von max. 2 - 3 Monaten sollte erreicht werden.

Gerichtliche Entscheidungen:

- Bei einem Eigentümer, der die Voraussetzungen für ein Minderheitenverlangen nach § 24 (2) erreicht, wurde die Einhaltung einer Frist von zwei Monaten gefordert (BayObLG vom 4.7.2002 - 2 Z BR 139/01).
- In einem Fall wurde am Amtsgericht München entschieden, dass das Verlangen zur Abberufung rund 1 Jahr nach der Verfehlung nicht mehr angemessen erscheint (Az. 483 C 31717/10).

Daraus folgt, dass die meisten Beiräte und Eigentümer mit der rechtlichen Seite in der Praxis überfordert sein können. So wird der Verwalter "seine Ablösung" sicher nicht von selbst in die Tagesordnung mit aufnehmen oder gar eine außerordentliche Versammlung mit dem gleichen Tagesordnungspunkt einberufen.

Falls bisher nur ein Teil der Verfehlungen von Eigentümern aufgedeckt wurde, wird ein Verwalter erfahrungsgemäß zum Zwecke der weiteren Vertuschung von Unregelmäßigkeiten alles versuchen, um seine Abwahl zu verhindern oder zumindest hinauszuschieben und zu erschweren.

Was dann unbedingt zu beachten ist:

1. Schritt: Die rechtlichen und abwicklungstechnischen Möglichkeiten für die Abwahl müssen geprüft werden:

- Handelt es sich um eine normale Abwahl wegen allgemeiner Unzufriedenheit oder um eine Abwahl aus wichtigem Grund?
- Welche Abwahl ist innerhalb der Bestellungszeit des Verwalters rechtlich möglich?
- Bei einer normalen Abwahl ist die Kündigungszeit einzuhalten, die im Verwaltervertrag vereinbart wurde.
- Eine Kündigung aus wichtigem Grund muss auf "wichtigen Gründen" basieren. Sind die Gründe rechtlich ausreichend oder könnte die Kündigung erfolgreich angefochten werden?
- Waren die Gründe bereits vor der Bestellung des Verwalters bekannt oder ist ihm für diese Vorfälle bereits eine Entlastung erteilt worden?
In diesen Fällen sind sie nicht "aktuell" und nicht mehr verwertbar.
- Welche finanziellen Folgen können durch eine erfolgreiche Anfechtung der Abwahl entstehen?
- Und welcher Verwalter kommt als unmittelbarer Nachfolger infrage, damit es einen reibungslosen Übergang geben kann?

Nur wer diese Dinge klärt und die Probleme vorher gewissenhaft lösen kann, sollte den Weg der Verwalterabwahl wählen.

Im Zweifel ist auf jeden Fall rechtliche Fachhilfe erforderlich.

Wichtige Gründe:

Der wichtige Grund liegt dann vor, wenn eine weitere Fortführung der Zusammenarbeit unzumutbar ist. Das erforderliche Vertrauensverhältnis zwischen Eigentümern und Hausverwalter muss irreparabel zerstört sein.

Als wichtige Gründe wurden von der Rechtsprechung z.B. anerkannt:

- Die Entgegennahme von Provisionen, die nicht an die Eigentümer weitergeleitet wurden,
- rechtskräftige Verurteilung des Verwalters wegen Vermögensdelikten,
- Weigerungen zur Erstellung der Jahresabrechnung, der Einberufung zur Eigentümerversammlung und zur Ausführung von Eigentümerbeschlüssen,
- die systematische und dauerhafte Verschleierung von Zahlungsrückständen,
- Zahlungen an sich selbst oder Dritte aus den gemeinschaftlichen Geldern ohne rechtliche Grundlage (Unterschlagungen und Begünstigungen).

Fehler im Protokoll, die Verweigerung von Akteneinsicht oder mehrfache von Gericht für ungültig erklärte Abrechnungen reichen in der Regel nicht aus. Eine Vielzahl von Verfehlungen kann

jedoch in der Summierung einen wichtigen Grund zur Abberufung ergeben.

Bei einer Anfechtung des Abberufungsbeschlusses durch den Hausverwalter kommt es beim Gericht zu einer Interessenabwägung für den bestimmten Einzelfall.

Eine zuverlässige Prognose für die Gerichtsentscheidung ist nicht möglich. Dieser Sachverhalt ist in die Überlegungen bei einer Abwahl aus wichtigem Grund mit einzubeziehen.

2. Schritt: Zunächst sollte eine Minderheit von mindestens 25% der anderen Eigentümer (dies wird bezogen auf Köpfe, nicht nach Miteigentumsanteilen) von der "Erforderlichkeit der Abwahl" überzeugt sein. Diese Minderheit kann durch Telefonate oder direkte Ansprachen bei kleineren Wohnanlagen am zweckmäßigsten gefunden werden.

Bei größeren Wohnanlagen ist die Bildung einer Minderheit bereits schwieriger.

Hier bietet sich ein sachlich gehaltenes kurzes Eigentümer-Info an.

Die Eigentümer-Postadressen kann jeder Eigentümer vom Verwalter anfordern.

Innerhalb des Infos wird dazu aufgefordert, einem bestimmten Beirat oder Eigentümer eine vorbereitete Vollmacht

- zur Forderung des entsprechenden Tagesordnungspunktes "Abwahl der Verwaltung",
- zur Forderung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung (falls die Angelegenheit nicht bis zur Hauptversammlung Zeit hat) und
- zur gerichtlichen Durchsetzung von Tagesordnungspunkten und Versammlung zu übersenden.

3. Schritt: Sobald alle Vollmachten bei dem betreffenden Beirat oder auch Eigentümer eingetroffen sind, wird der Verwalter von diesem Minderheiten-Bevollmächtigten schriftlich mit Terminsetzung aufgefordert, den Tagesordnungspunkt wie z.B.

"Ablösung der Verwaltung und Kündigung des Verwaltervertrages aus wichtigem Grund"

in die gewünschte Versammlung aufzunehmen. Dem Schreiben sind alle Vollmachten beizufügen, wobei amtlich beglaubigte Kopien zu empfehlen sind. Die Originale verbleiben zum Beweis und für das eventuell erforderliche Gerichtsverfahren sicherheitshalber beim Bevollmächtigten.

Als Alternative der Abwicklung über Vollmachten kommt auch die persönliche Unterzeichnung des Versammlungs- und Tagesordnungspunkt-Antrages durch die Eigentümer in Betracht, die diese Anträge stützen.

4. Schritt: Folgt der Verwalter der Aufforderung und lädt zu einer Versammlung mit dem gewünschten Tagesordnungspunkt ein, so wird die Beschlussfassung zur Abwahl, Verwaltervertragskündigung und die Wahl eines neuen Verwalters vorbereitet (Angebote übersichtlich als Entscheidungsgrundlage vorbereiten und den Eigentümern vor der Versammlung zur Verfügung stellen!). Ferner sind die neuen Verwalterbewerber über den Sachverhalt der beabsichtigten Abwahl und den Versammlungstermin (wegen ihrer persönlichen Vorstellung) zu informieren.

5. Schritt: Auf der Versammlung soll eine kurze Begründung erfolgen, weshalb die Abwahl erforderlich ist (Gründe auführen) und weshalb ein neuer Verwalter gewählt werden sollte. Die anderen Eigentümer sollten auch über das Risiko einer Anfechtung der Abberufung aufgeklärt werden, die erfolgen könnte.

Ferner wird ein Antrag zur Geschäftsordnung in der Versammlung zur Wahl eines neutralen Versammlungsleiters für die "Abwahl" und die "Neuwahl" empfohlen (z.B. Verwaltungsbeirats-Vorsitzender oder dafür geeigneter Eigentümer).

Vor der Versammlung sollten die Verträge der neuen Verwalter mit ausreichender Zeit zur Einsicht und Kontrolle für interessierte Eigentümer ausgelegt werden.

6. Schritt: Der erste Beschlussantrag bei einer fristgemäßen Abwahl sollte lauten:

Der Verwalter wird abgewählt sowie sein Verwaltervertrag fristgemäß zum möglichen Termin gekündigt.

Erfolgt die Abwahl fristlos, so lautet der 1. Antrag:

Der Verwalter wird wegen (Verfehlungen anführen) fristlos abgewählt sowie der Verwaltervertrag mit sofortiger Wirkung gekündigt.

Der zweite Beschluss lautet:

Als neuer Verwalter wird die Fa. vom bis zum bestellt. Als Preis für die Verwaltungstätigkeit werden je Wohnung und je Garage/Tiefgaragenplatz Euro je Monat zuzüglich MwSt. vereinbart. Der Beirat wird bevollmächtigt, den vor der Versammlung bekannt gemachten Verwaltervertrag im Namen der WEG zu unterzeichnen.

Und dies sind die Schritte, wenn es die üblichen Schwierigkeiten gibt:

1. Der Verwalter verweigert die Aufnahme des Tagesordnungspunktes "Abwahl des Verwalter" sowie die Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung.

In diesem Falle ist der Beiratsrats-Vorsitzende oder dessen Stellvertreter berechtigt, eine Versammlung durchzuführen (gemäß § 24 Abs. 3 WEG), wenn eine beweisbare pflichtwidrige Verweigerung des Verwalters zur Einberufung der verlangten Versammlung vorliegt.

Wurde ein Eigentümer von einer Minderheit zur TOP-Antragsstellung bevollmächtigt, so muss dieser zunächst den Verwaltungsbeirats-Vorsitzenden um die Durchführung der außerordentlichen Versammlung zur Abwahl des Verwalters auffordern. Der von der Minderheit bevollmächtigte Eigentümer ist zur Einberufung einer Versammlung nicht berechtigt, sofern es nicht in der Teilungserklärung eine Regelung gibt, dass zur Versammlungsdurchführung in solch einem Falle auch ein bevollmächtigter Eigentümer berechtigt ist.

Zunächst muss bei beiden Varianten festgestellt werden, ob eine pflichtwidrige Verweigerung des Verwalters vorliegt. Auch hier hat der Gesetzgeber den Eigentümer bisher allein gelassen, wie in vielen anderen praktischen Sachfragen zum Wohnungseigentum auch. Die Entscheidung, ob sich ein Verwalter pflichtwidrig geweigert hat, eine Eigentümerversammlung einzuberufen, ist eine Einzelfallentscheidung des jeweiligen Gerichts. Es wird aus diesem Grunde abgeraten, diese Entscheidung selbst zutreffen, da die Meinungen der Juristen, wie immer in solchen Fällen, uneinheitlich und fallbezogen sind.

Es ginge zu weit, hier die verschiedenen Meinungen oder Gerichtsurteile zu zitieren, da es ohnehin wenig Sinn machen würde.

Jeder Richter wird hier seine eigene Meinung haben und ist frei in seiner Entscheidung, solange es keine klare BGH-Entscheidung oder ein entsprechendes Gesetz gibt.

Sowohl dem Verwaltungsbeirat als auch dem bevollmächtigten Eigentümer wird abgeraten, eine Eigentümerversammlung durchzuführen, solange es keine einheitlichen Regelungen dafür gibt, nach welcher Frist von einer pflichtwidrigen Verweigerung des Verwalters auszugehen ist.

Deshalb wird von manchen Fachleuten empfohlen, in solchen Fällen das Gericht grundsätzlich anzurufen, um entweder den Verwalter zu verpflichten, die beantragte Versammlung einzuberufen oder einen Eigentümer gerichtlich mit der Durchführung der Versammlung zu beauftragen.

2. Der Verwalter sowie mit ihm verbundene Eigentümer starten eine Gegen-Aktion gegen die Minderheit zur Verunsicherung der noch unentschlossenen anderen Eigentümer

Langjährig tätige Verwalter können sich in der Regel auf eine erhebliche Zahl sog. "verlässlicher" Eigentümer und oft auch "Verwaltungsbeiräte" stützen. Von dieser Seite sind erfahrungsgemäß Gegen-Infos oder auch "Beurteilungen" zu erwarten, die die bisher "jahrelange einwandfreie und vor allem unbeanstandete Leistung" der Hausverwaltung und seine schon "sprichwörtliche Aufopferung für die Gemeinschaft" herausstellen werden und die "Gefahren" aufzeigen, was alles durch einen Verwalterwechsel "verloren gehen" wird.

Sofern wichtige Gründe für die Abwahl anstehen (Unterschlagungen, erwiesene deutliche Überzahlungen von Handwerkern und Dienstleistern, Vertuschung von Provisionsentgeltentnahmen, beweisbare erhebliche Begünstigungen einzelner Eigentümer oder/und sonstige vergleichbare Fehlleistungen), so ordnen Sie solche Unterstützungsaktionen für den alten Verwalter unter "Fehlversuche" ab und gehen Sie den geraden und angemessenen Weg, der richtig ist.

Bestehen Sie auf die Eigentümerversammlung und die Abwahl.

Schlägt der Versuch der Abwahl wegen der Mehrheitsverhältnisse fehl, so waren die umfangreichen Bemühungen und Hürden nicht erfolglos. Voraussetzung für die gerichtliche Ablösung des Verwalters auf Antrag eines einzelnen Eigentümers gemäß § 21 Abs. 4 WEG ("Jeder Wohnungseigentümer kann eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.") ist der erfolglos verlaufene Versuch zur Abberufung.

4. Abberufung durch Gerichtsbeschluss

Sofern die Einberufung einer Eigentümerversammlung zur Abberufung des Verwalters wegen der Stimmenverhältnisse voraussehbar nutzlos verlaufen wird oder eine Eigentümermehrheit die sachlich zu rechtfertigende Abwahl eines Verwalters trotz dessen unzumutbarer Fehlleistungen und Schädigungen verhindert, so kann eine gerichtliche Entscheidung gemäß § 21 Abs. 4 WEG durch einen einzelnen Eigentümer beantragt werden.

Das angerufene Gericht wird hier eine Interessenabwägung vornehmen, ob die Zusammenarbeit mit dem Verwalter zumutbar ist.

5. Finanzielle Gefahren bei der fristlosen Abberufung

Finanzielle Gefahren durch die Verwalterabberufung drohen dann, wenn z.B. bei einer normalen Abberufung die Kündigungsfrist des Verwaltervertrages unberücksichtigt bleibt und ein anderer Verwalter zu früh bestellt wird oder gar die Kündigung des alten Vertrages vergessen wurde. Dann ergibt sich unter Umständen für die Gemeinschaft eine zeitweise Doppelbezahlung für die alte und die neue Verwaltung.

Vergleichbares kann passieren, wenn die Abwahl wegen Formmängel (z.B. Abberufung stand nicht als Tagesordnungspunkt in der Einladung zur Versammlung) erfolgreich vom alten Verwalter angefochten wird.

Sofern die Abberufung aus wichtigem Grund formal richtig erfolgt ist, könnte das Gericht bei einer Anfechtung die Wichtigkeit des Grundes nicht anerkennen. Auch dann könnte eine zeitweise Doppelzahlung für den alten und den neuen Verwalter erforderlich sein, sofern die alte Verwaltung die Abberufung gerichtlich abwenden kann.

Problemlösungen, wie unter 3 a) und b) beschrieben, sind immer die besseren und gefahrloseren Möglichkeiten, sich von Verwaltungen zu trennen.

Fazit:

- 1. Trotz aller Gefahren, die die Abberufung der Verwaltung bei Nichtberücksichtigung der erforderlichen Formalien mit sich bringen kann, sollte eine erforderliche Abberufung konsequent und mit allem Nachdruck durchgezogen werden.**
- 2. Für eine Wohngemeinschaft ist nichts wirtschaftlich schädlicher und belastender als eine unzuverlässige Hausverwaltung, die z.B. jedes Jahr mehr ausgibt, als es erforderlich ist und die deshalb permanent kontrolliert werden muss.**
- 3. Langjähriges Misstrauen gegen Eigentümer und auch manche Beiräte, die eine**

berechtigte Verwalterabwahl behindern, sind zwangsläufige Folgen unregelter Zustände bei der Verwaltung.

4. In einer Wohngemeinschaft müssen alle in eine Richtung ziehen.

Die Richtung lautet:

“Wirtschaftlichkeit und Werterhalt durch ordnungsgemäße Verwaltung!” .

5. Wer dieser Richtung im Weg steht, sollte die Gemeinschaft verlassen, sei es Verwalter, Eigentümer oder auch Mieter.