

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ohne Verwalter

– Insbesondere auch zu praktischen Hindernissen und zur Bestellung des Verwalters –

Fall

Es ist Neueigentümer einer Wohnung in einer Wohnungseigentümergeinschaft, die jedoch nur bedingt als solche „gelebt“ wird. Die bisherigen Eigentümer stimmen sich weitgehend im direkten Kontakt ab, was für diese Eigentümer bisher hinreichend zuverlässig und flexibel war.

Der nun neu hinzutretene E empfindet diesen über Jahre geübten Weg der Koordination als nicht richtig. Er besteht auf förmliche Eigentümerversammlungen und vor allen Dingen möchte er sicherstellen, dass die Gemeinschaft einen klar definierten Ansprechpartner hat.

Stärkung der Eigentümergeinschaft

Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) hat verschiedene Strukturen des bisherigen WEG grundlegend verändert. Ein wesentlicher Teilaspekt dessen ist die Stärkung der Eigentümergeinschaft als solche, vgl. § 9a Abs. 1 WEG. Beispielsweise

wegen der wichtigen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums rückt gem. § 9a Abs. 2 WEG die Gemeinschaft als solche deutlicher weiter in den Vordergrund.

Während zuvor ein eher kompliziertes System von individuellen Rechten bestand, welche die Gemeinschaft teilweise an sich ziehen konnte, und gemeinschaftlichen Rechten, die von vornherein nur die Gemeinschaft ausüben konnte, stehen nun alle Rechte der Gemeinschaft zu, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern.

Vertreter der WEG ist seit jeher ihr Verwalter. Diesen statet § 9b Abs. 1 Satz 1 WEG nun mit einer umfassenden Vertretungsmacht aus, indem er die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in (fast) allen Angelegenheiten im Außenverhältnis allein vertreten kann; Ausnahme sind nur der Grundstückskauf- und der Darlehensvertrag. Eine Beschränkung dieser umfassenden Vertretungsmacht ist im Außenverhältnis gem. § 9b Abs. 1 Satz 3 WEG

sogar unwirksam. Die aus § 27 Abs. 2 WEG folgende Möglichkeit zur Beschränkung wirkt nur im Innenverhältnis der Gemeinschaft und des Verwalters (Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 27 Rn. 84).

WEG ohne Verwalter

Eine WEG ohne Verwalter kann relativ einfach entstehen, indem schlichtweg der Beststellungszeitraum zugunsten des bisherigen Verwalters abläuft oder er abberufen ist und ein Ersatz noch nicht gefunden ist. Keineswegs ausgeschlossen ist auch die Kon-

stellation, dass der Verwalter sein Amt niedergelegt hat.

Andere Eigentümergeinschaften arrangieren sich bisher komplett ohne das Amt des Verwalters. In der Regel organisieren sich die Eigentümer hier durch abweichende Strukturen und gehen nicht von Bedarf an einem gesonderten Verwalter aus. Ausgeschlossen ist dies nach dem WEG nicht.

Betroffen sind besonders kleine Eigentümergeinschaften, ggf. sogar mit einem faktisch zentralen



ER E N S E N B A C H
Rechtsanwälte

Bremerhaven • Hamburg • Berlin



Dr. Kai Ensenbach
Rechtsanwalt bei
ENSENBACH Rechtsanwälte

Bussestraße 15a/Geesteufer
27570 Bremerhaven
Tel. 04 71/9 46 94-0
Fax 04 71/41 16 02
bremerhaven@dr-ensenbach.de

Am Sandtorkai 39
20457 Hamburg
Tel. 040/41 91 93-0
Fax 040/41 91 93-22
hamburg@dr-ensenbach.de

Charlottenstraße 65
10117 Berlin
Tel. 030/2 36 34 05-0
Fax 030/2 36 34 05-22
berlin@dr-ensenbach.de

- Grundstücksrecht
- Wohn- und Gewerberaummietrecht
- Erbbaurecht
- Bauträgervertragsrecht
- Sozial- und Spezialimmobilien

In Kooperation mit:
Hofmann & Kollegen
Rechtsanwälte, Steuerberater
Monschauer Straße 12
40549 Düsseldorf
Tel. 02 11/59 85 14 09
Fax 02 11/59 82 95 01

Ansprechpartner, oder größere Gemeinschaften mit ausgeprägten und stark verselbständigten Untergemeinschaften, die etwa Abrechnungen wie auch Instandhaltung und Instandsetzung im Bereich ihrer Untergemeinschaft komplett selbst regeln. Dann wird bzw. wurde oftmals kein Bedarf an einer gesonderten Verwaltung gesehen.

Hindernisse

Es gab schon immer Konstellationen, in denen es sich auch für solche Gemeinschaften als hinderlich herausstellte, wenn es an einem Verwalter fehlt. Insbesondere aufgrund der Vertretungsregeln des § 9b WEG ist der Verwalter noch einmal mehr Zentralfigur der Gemeinschaft.

Verfügt die Gemeinschaft über keinen Verwalter, ist § 9b Abs. 1 Satz 2 WEG einschlägig. Hiernach vertreten die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich. Das bedeutet, jeder Eigentümer muss an jeder Vertretungshandlung aktiv mitwirken (Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 9b Rn. 21). Demgegenüber genügt etwa für Zustellungen der Zugang bei (irgend-)einem Eigentümer (Palandt, BGB, 80. Aufl. 2021, § 9b WEG Rn. 3).

Die zuvor noch in § 27 Abs. 3 Satz 3 WEG a.F. normierte Alternative des bzw. der die Gemeinschaft vertretenden Wohnungseigentümer/s, hat es nicht in das neue WEG geschafft (Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 9b Rn. 17; anders Palandt, BGB, 80. Aufl. 2021, § 9b WEG Rn. 3). Dies ergibt insbesondere der Umstand, dass an anderer Stelle ausdrücklich Situationen beschrieben sind, wonach ein einzelner Eigentümer Befugnisse erhalten kann (vgl. § 9b Abs. 2 / § 24 Abs. 3 WEG).

Bestellung des Verwalters

Ihren Verwalter bestellt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gem. § 26 Abs. 1 WEG durch einfachen Beschluss. Beschlüsse werden grundsätzlich in der Wohnungseigentümerversammlung gefasst (§ 23 Abs. 1 WEG) und bedürfen gem. § 25 Abs. 1 WEG der Stimmenmehrheit.

Die Bestellung ihrerseits darf gem. § 26 Abs. 2 Satz 1 WEG maximal auf die Dauer von fünf Jahren erfolgen, während die erste Bestellung auf drei Jahre begrenzt ist. Die erneute Bestellung des bisherigen Verwalters ist mit geringen Einschränkungen auf formeller Ebene zulässig, § 26 Abs. 2 Satz 2 WEG.

(Wieder-)Einführung eines Verwalters

Soll nun bspw. angesichts der Änderungen durch das WEMoG (wieder oder erstmals) ein Verwalter bestellt werden, sind die Eigentümer mit einer zunächst zirkulär wirkenden Problematik konfrontiert. Denn den Beschluss über die Bestellung des Verwalters fassen die Eigentümer wie beschrieben im Rahmen einer Versammlung. Einberufen wird die Versammlung jedoch zunächst einmal gem. § 24 Abs. 1, 2 WEG vom Verwalter.

Für diesen Fall (und den Fall pflichtwidriger Weigerung des Verwalters) sieht § 24 Abs. 3 WEG noch vor, dass ggf. der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats, dessen Vertreter oder ein durch Beschluss ermächtigter Wohnungseigentümer befugt sind.

Daneben erlaubt § 23 Abs. 3 WEG (mit recht hohen Anforderungen) eine Beschlussfassung in Textform – E-Mail genügt also – ohne gesonderte Versammlung als sog. Umlaufbeschluss. Die Initiative gerichtet auf einen solchen Beschluss kann von jedem einzelnen Wohnungseigentümer ausgehen (Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 23 Rn. 111). Hohe Anforderungen sind an den Beschluss in Textform erhoben, weil jeder Wohnungseigentümer zustimmen muss – und zwar nicht nur der Verfahrensweise, sondern auch dem Beschlussinhalt (LG München I, Ur. v. 20.04.2015 – Az. 1 S 12462/14 WEG).

Im Fall allseitigen Einverständnisses können die Eigentümer selbstverständlich auch gemeinsam die Versammlung einberufen (Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 24 Rn. 77) oder sich schlichtweg gemeinsam zusammenfinden. Dies folgt aus dem Selbstverwaltungsrecht der Eigentümer, wird aber praktisch selten anzutreffen sein.

Gerichtliche Ermächtigung


Kann daher weder eine Versammlung einberufen werden noch ein Beschluss im schriftlichen Verfahren gefasst werden, sind die vom Gesetz ausdrücklich geregelten Lösungsmöglichkeiten bereits erschöpft.

Für diesen Fall kann ein im Gesetz nicht ausdrücklich geregelter Weg in Betracht kommen. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass ein Wohnungseigentümer unter bestimmten Voraussetzungen alsog. Beschlussersetzungsklage (§ 44 Abs. 1 Satz 2 WEG) Antrag auf Ermächtigung stellen kann, die nächste Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Dies folgt aus § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG und dem Anspruch eines jeden Wohnungseigentümers auf eine ordnungsgemäße Verwaltung (Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 24 Rn. 79).

In dringenden Fällen kann sogar in Betracht gezogen werden, die Befugnis zur Einberufung im Wege einer einstweiligen Verfügung zu erwirken (Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 24 Rn. 80).

Keine Einberufung durch Nichtberechtigzte

Wenn statt des eher umfänglich erscheinenden Weges nun ein Nichtberechtigter die Versammlung einberuft, sind die dort gefassten Beschlüsse anfechtbar, wobei insbesondere für den Fall einer offenkundig nicht als Einberufender in Betracht kommenden Person sogar vertreten wird, dass der Beschluss nichtig sei (Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 24 Rn. 82 f.).

Eine zuverlässige Grundlage für die Gemeinschaft entstünde auf diese Weise also nicht. 

Dr. Kai Ensenbach, Rechtsanwalt bei ENSENBACH Rechtsanwälte Bremerhaven / Hamburg / Berlin



Ihr Abonnement: Unsere ImmoTips

Das Magazin der ImmoBörse Bremerhaven e.V.

IB

Es gibt die ImmoTips auch als Jahres-Abonnement. Fragen Sie in unserem ImmoShop danach!