



Nr. 47 vom 22.11.2017



Die Expertenrunde

zum Thema:

Anspruch auf Verwalterbestellung in einer 2er-WEG

Ich besitze zusammen mit meinem Bruder ein Zweifamilienhaus in Pullach. Das Haus ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz in zwei getrennte Einheiten aufgeteilt worden. Leider kommt es zwischen uns immer wieder bei der gemeinsamen Verwaltung des Objekts zu Streit. Ich möchte daher gerne eine professionelle und unabhängige Hausverwaltung engagieren. Mein Bruder, der sehr sparsam ist, ist wegen der zusätzlichen Kosten strikt dagegen und hat dies auch wiederholt zum Ausdruck gebracht. Kann ich nun die Bestellung eines Verwalters durch einen Richter einklagen?



RA Simon Koch
Rechtsabteilung HAUS
+ GRUND MÜNCHEN

Sehr geehrter Herr Hiller, vielen Dank für Ihre Frage!
Es entspricht gefestigter Rechtsprechung, dass jeder Wohnungseigentümer aus § 21 Abs. 4 WEG einen Anspruch auf Bestellung einer geeigneten Person zum Verwalter hat und insofern ein einklagbarer Anspruch jedes Wohnungseigentümers besteht. Dies hat das LG Frankfurt a.M. in seiner Entscheidung vom 7.3.2017, Aktenzeichen: 2-13 S 4/17, auch für eine „Zwei-Personen-Wohnungseigentümergeinschaft“ bestätigt: Auch eine Wohnungseigentümergeinschaft, die lediglich aus zwei Personen bestehe, unterliege in vollem Umfange den Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes, so dass auch insoweit gemäß § 20 Abs. 2 WEG das Recht einen Verwalter zu bestellen unabdingbar sei und ein Anspruch auf eine Verwalterbestellung bestehe. Denn der Verwalter sei auch bei einer Zwei-Personen-Wohnungseigentümergeinschaft neben der Wohnungseigentümerversammlung das wichtigste Organ der Wohnungseigentümergeinschaft. Gerade in belasteten Zwei-Personen-WEGs, habe er durch seine Stellung als Organ der Gemeinschaft in besonderer Weise dafür Sorge zu tragen, dass dieses ordnungsgemäß verwaltet, sowie die Benutzung und die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums geregelt wird und dieses instandgesetzt und gehalten wird. Auch bei kleinen Wohnungseigentümergeinschaft, könne daher – insbesondere wenn diese zerstritten sind – ein dringendes Bedürfnis nach einer neutralen Verwaltung entstehen.
Zwar ist es grundsätzlich vor Klageerhebung erforderlich, die anderen Wohnungseigentümer mit dem Begehren einen Verwalter zu bestellen zu befassen – einer vorherigen Einschaltung der Wohnungseigentümerversammlung bedarf es aber dann nicht, wenn feststeht, dass aufgrund der Stimmverhältnisse ein entsprechender Beschluss keine Mehrheit finden wird. Bevor Klage erhoben wird sollten jedoch, am besten mehrere, Angebote von Verwaltern vorliegen, die die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft übernehmen würden. Andernfalls fehlt der Klage das Rechtsschutzbedürfnis.

**Kostenfreie Rechts-, Steuer- u. Bauberatung
für Mitglieder in allen Immobilienfragen.
Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.
Infos unter: Haus + Grund München,
Sonnenstraße 13 III, 80331 München
Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-366
www.haus-und-grund-muenchen.de
info@haus-und-grund-muenchen.de**

