

Verwalterbestellung, zwingende Voraussetzungen

M.E. sind **sämtliche** Regelungen/Absätze in **§ 26 WEG** **zwingender** Natur; dies bedeutet, dass vom Gesetzeswortlaut abweichende Eigentümerbeschlüsse oder auch Vereinbarungen von Anfang an **nichtig** (unwirksam) sind (**§ 26 Abs. 1, S. 4 WEG**). Festgeschrieben sind damit

- “**einfache Mehrheitsbeschlussfassung**” bei Bestellung (und auch Abberufung),
- die “**Maximalamtszeit** (Bestellung und Vertragszeit) **von 5 Jahren**” und die
- “Abberufungsbeschränkung auf das Vorliegen eines **wichtigen Grundes**”.

Bei beschlussweiser Verwalterwahl unter **mehreren Kandidaten** in einem Abstimmungsvorgang genügt also **nicht** die **relative Mehrheit** für die wirksame Bestellung eines Kandidaten, erforderlich ist vielmehr zwingend einfache Mehrheit für einen Kandidaten (gegenüber addierten Stimmen der restlichen Bewerber). Einfache Mehrheit bedeutet auch nicht absolute oder qualifizierte Mehrheit von mehr als der Hälfte positiver Stimmen in beschlussf. Versammlung für einen Kandidaten .

► Beispiele:

a) In beschlussfähiger Versammlung sind 50 stimmberechtigte Eigentümer persönlich anwesend bzw. wirksam vertreten. Von drei zur Wahl stehenden Kandidaten erhalten bei einer durchgeführten Abstimmung Kandidat (K). A 20 Stimmen, K. B 16 Stimmen und K. C 14 Stimmen.

Ergebnis: In diesem Fall ist K. A **nicht** wirksam zum Verwalter bestellt (er besitzt nicht die erforderliche einfache Beschlussmehrheit, sondern nur **relativ** mehr Stimmen als K. B und K. C. Hier empfiehlt sich (über Entscheidung des Versammlungsleiters oder über Geschäftsordnungs-Mehrheitsbeschluss) eine neuerliche Abstimmung (**Stichwahl**) zwischen K. A und B. Gewählt ist dann der Kandidat mit der überwiegenden Stimmenzahl zu seinen Gunsten.

b) K. A 20 Stimmen, K. B 20 Stimmen, K. C 10 Stimmen: *Ergebnis:* wie a).

c) K. A 22 Stimmen, K. B 18 Stimmen, K. C keine Stimme und 10 Stimmenthaltungen: *Ergebnis:* K. A wurde bereits im ersten Wahlgang mit erforderlicher einfacher Stimmenmehrheit wirksam gewählt, da nach h.R.M. (mangels anderweitiger ausdrücklicher Vereinbarung oder bestandskräftiger Beschlussfassung) **Enthaltungsstimmen nicht** in eine Stimmwertung miteinbezogen werden .

d) K. A 20 Stimmen, K. B 15 Stimmen, K. C 15 Stimmen. *Ergebnis:* Zuerst Stichwahl zwischen K. B und C und dann weitere Abstimmung zwischen K. A und “Sieger” aus Stichwahl zwischen K. B / C.

e) K. A 10 Stimmen, K. B 8 Stimmen, K. C 1 Stimme und 31 Stimmenthaltungen und/oder ungültigen Stimmen: *Ergebnis:* K. A ist wirksam mit einfacher Mehrheit gewählt (vgl. c).

f) K. A 5 Stimmen, K. B keine Stimme, K. C keine Stimme und 45 Enthaltungen: *Ergebnis:* K. A ist gewählt (vgl. c).

Wird allerdings bei separat vorgesehener Abstimmung über mehrere Bewerber bereits bei der Abstimmung über den ersten Bewerber ein positiver,

gesetzeskonformer einfacher Mehrheitsbeschluss gefasst, so ist dieser (1. Bewerber) bereits wirksam i.S. des **§ 26 Abs. 1 S. 1 WEG** bestellt; einer Abstimmung über die übrigen Kandidaten bedarf es dann nicht mehr, vgl. **OLG Düsseldorf v. 31.8.1990, Az.: 3 W x 257/90**, NJW-RR 91, 594. M.E. müsste in solchen Fällen fairerweise über die Frage der Reihenfolge einer Abstimmung über die einzelnen Bewerber vorab ein Geschäftsordnungsbeschluss herbeigeführt werden (alphabetische Reihenfolge, Losverfahren, Probeabstimmung o.ä.).

§ 26 Abs. 1, S. 4 WEG bezieht sich m.E. auf alle vorausgehenden drei Sätze dieses Abs. 1, so dass die Bestellung eines (von mehreren) Kandidaten mit nur relativ höchster Stimmenzahl nicht nur zu möglicher Anfechtung, sondern als Verstoß gegen den in Gesamtheit zwingenden Absatz 1 zur **Nichtigkeit** eines solchen Beschlusses führt (a.A., jedoch abzulehnen, LG Lübeck v. 09.09.1985, DWE 2/86, 63 und OLG Schleswig v. 14.05.1986, DWE 4/87, 133). Zur Bestellung durch – zwingend – einfachen Mehrheitsbeschluss; vgl. auch **BayObLG v. 20.07.1995, Az.: 2 Z BR 49/95**.

Seit der Reform des WEG von 1973 kann ein Verwalter nach damals neugeschaffener zwingender Regelung des **§ 26 Abs. 1, S. 2 WEG** auf höchstens **5 Jahre** bestellt werden; gemeint ist damit eine maximale Amts-, d.h. Bestellungs- und Vertragszeit von 5 Jahren; der organisationsrechtliche Bestellungsakt (i.d.R. durch anfängliches Diktat in der Teilungserklärung oder durch Beschlussfassung) und der gewollte Beginn der Amts-/Vertragszeit können zeitlich auseinanderfallen (Trennungstheorie); so kann z.B. in einer Versammlung im April oder auch Oktober eines laufenden Jahres ein einfacher Mehrheitsbeschluss über die Bestellung (Neu- oder Wiederbestellung) eines Verwalters gefasst werden mit Neubestellungs- bzw. Amts- und Vertragszeitbeginn ab 01.01. des Folgejahres bis zu maximal 5 Jahren.

Bei nicht selten vereinbarter oder auch beschlossener **turnusmäßiger Verwalterbestimmung** (z.B. Eigentümer-Selbstverwaltung im Jahreswechsel) wird die evtl. Rechtsgültigkeit einer solchen Regelung – wenn überhaupt – davon abhängen, ob der jeweilige “Jahres-Verwalter” eindeutig von Anfang bestimmt/bestimmbar ist; weiterhin kann es keine Turnusregelung über einen längeren als 5jährigen Zeitraum geben; spätestens im 5. “Turnus-Jahr” bedarf es neuerlicher Beschlussentscheidung der Eigentümer über eine Verwalterbestellung in den Folgejahren (vgl. auch LG Freiburg v. 02.05.1994, WM 7/94, 406). So wurde auch vom **BayObLG am 12.10.1994, Az.: 2 Z BR 97/94**, eine Vereinbarung in der Teilungserklärung für nichtig (d.h. von Anfang an absolut unwirksam) angesehen, nach der “zum Verwalter nur Wohnungseigentümer bestellt werden dürften und jeder Eigentümer verpflichtet sei, im jährlichen Turnus die Verwaltung zu übernehmen und eine Abrechnung über die Verwendung der Gelder zu erstellen” (Nichtbeachtung des Bestimmtheitsgrundsatzes, Verstoß gegen **§ 26 Abs. 1, S. 2, 4 WEG**, unzulässige Beschränkung der freien Verwalterauswahl). Eine Verwalter-Festlegung “nur auf Eigentümer” stellt damit nach Meinung des BayObLG bereits eine unzulässige “Bestellungs-Beschränkung” i.S. des **§ 26 Abs. 1 S. 4 WEG** dar. Zu beachten ist m.E. in diesem Zusammenhang u.U. auch der zwingende **§ 20 Abs. 2 WEG**.