

ZfIR 2011, A 4

BGH: Abberufung eines untauglichen Verwalters nach § 21 Abs. 4 WEG

Der V. Senat wies die Revision einer abberufenden Hausverwaltung gegen die Bestellung einer Notverwalterin als unzulässig zurück (**BGH, Urt. v. 10.6.2011 – V ZR 146/10**).

Dem Verfahren liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Die betroffene Wohnungseigentümergemeinschaft befindet sich in einer finanziell schwierigen Lage, die durch hohe Hausgeldrückstände von Wohnungseigentümern einerseits und durch unbezahlte Lieferungen und Abgaben sowie ausstehende Wohngeldabrechnungen andererseits gekennzeichnet ist. Die Kläger, Mitglieder der Wohnungseigentümergemeinschaft, führen diese Situation auf Defizite bei der früheren Hausverwaltung zurück. Auf ihre Klage hat das Amtsgericht die bisherige Verwalterin abberufen und im Wege einer einstweiligen Verfügung eine Notverwalterin für die Dauer von zwei Jahren, längstens bis zur Abänderung des Urteils durch das Rechtsmittelgericht, bestellt. Die Berufung u. a. der alten Hausverwaltung gegen die Bestellung der Notverwalterin wies das Landgericht mit der Maßgabe zurück, dass die Notverwaltung auch bei der – inzwischen erfolgten – Neuwahl des Verwalters endet. Dagegen wendet sich die alte Hausverwaltung mit der zugelassenen Revision.

Der BGH lehnte diese als unzulässig nach § 542 Abs. 2 Satz 1 ZPO ab, da die Revision gegen Urteile, durch die über die Abänderung oder Aufhebung einer einstweiligen Verfügung entschieden worden ist, nicht statthaft ist.

Die Leitsätze der Entscheidung lauten:

- a) Jeder Wohnungseigentümer kann nach § 21 Abs. 4 WEG die Abberufung eines untauglichen Verwalters und die Bestellung eines tauglichen Verwalters verlangen.
- b) Im Rahmen eines anhängigen Hauptsacheverfahrens über den Anspruch kann eine einstweilige Regelung zwar infolge der Aufhebung von § 44 Abs. 3 WEG a. F. nicht mehr von Amts wegen getroffen, wohl aber weiterhin beantragt und unter den Voraussetzungen des § 940 ZPO getroffen werden.