



Fristlose Abberufung des WEG-Verwalters

21.03.2016 Fachinformation

Das Landgericht Berlin hat mit Urteil vom 2. Oktober 2015 (55 S 206/14 WEG) entschieden, dass auch ohne vorherige Abmahnung ein wichtiger Grund zur fristlosen Abberufung des Verwalters in der Regel schon bei einmaliger Verletzung der Pflichten zur Führung einer korrekten Beschlussammlung gegeben ist. Die Entnahme von Vorschusszahlungen aus der Gemeinschaftskasse durch den Verwalter, obwohl ihm solche nicht zustehen, stellt ebenfalls einen wichtigen Grund zur Abberufung dar.

Im zu entscheidenden Fall war die Klägerin bis zum 31. Dezember 2015 zur Verwalterin der Wohnanlage bestellt. Die Beschlussammlung wurde von ihr nicht ordnungsgemäß geführt, da für die Versammlung am 20. Dezember 2012 die Angabe des Versammlungsortes fehlte. Des Weiteren fehlte der am 13. Mai 2013 unter TOP 1 gefasste Beschluss bzw. fand sich dieser Beschluss nicht im Wortlaut in der Beschlussammlung wieder, sondern es fehlten ganze Textpassagen, die für die Wohnungseigentümer von besonderer Bedeutung sind. Des Weiteren hatte die Klägerin vom Konto der WEG Gelder entnommen, die ihr nicht zustanden.

Das Gericht hat in diesem Fall entschieden, dass ein wichtiger Grund zur Abberufung nach § 26 Abs. 1 S. 4 WEG regelmäßig vorliegt, wenn der Verwalter die Beschlussammlung nicht ordnungsgemäß führt. Die Eigentümer sollen sich angesichts der Verpflichtung gemäß § 24 Abs. 7 WEG stets darauf verlassen können, dass die Sammlung aktuell, richtig und vollständig ist. Gemäß § 24 Abs. 7 Nr. 1 WEG hat die Beschlussammlung den Wortlaut der in der Versammlung der Wohnungseigentümer verkündeten Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Versammlung zu enthalten. Hiergegen hat die Klägerin in zwei Fällen nachweislich verstoßen. Eine Abmahnung war nach Auffassung des Gerichtes nicht erforderlich, da der Gesetzgeber selber ausführt, dass ein wichtiger Abberufungsgrund in der Regel schon bei einmaliger Verletzung der Pflicht aus § 24 Abs. 7 WEG gegeben ist. Die fristlose Abberufung der Klägerin war somit in diesem Fall berechtigt.

Die Urteilsgründe können bei Bedarf im Bereich Recht angefordert werden.