

## Beschlussanfechtung gegen Verwalter: Einstweilige Verfügung stoppt weiteres Vorgehen

Die Wirkung eines Beschlusses einer Eigentümerversammlung kann durch eine einstweilige Verfügung ausgesetzt werden. Dazu muss die Gefahr bestehen, dass durch das länger dauernde Anfechtungsverfahren wesentliche Nachteile entstehen, wie das Hamburger Amtsgericht darlegte.

Strittig war folgende Vorgehensweise: Auf einer Eigentümerversammlung war ein Eigentümer zum Verwalter der Eigentümergemeinschaft bestellt worden. Diesen Beschluss fochten einige andere Wohnungseigentümer an. Während des gerichtlichen Anfechtungsverfahrens lud der neugewählte Verwalter die Gemeinschaft zu einer weiteren Versammlung ein. Die anfechtenden Eigentümer stellten nun den Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung durch das Gericht. Sie beantragten, dass die Bestellung des Verwalters bis zum Abschluss des Anfechtungsverfahrens ausgesetzt und dem Verwalter die Verwaltungstätigkeit vorläufig untersagt wird.

Der Antrag auf Aussetzung der Wirkung des Beschlusses hatte vor Gericht Erfolg. Die Bestellung des Verwalters verstieß offensichtlich gegen den Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung. Denn der zum Verwalter gewählte Eigentümer befand sich bereits vor seiner Bestellung mit den anfechtenden Eigentümern derart im Streit, dass diese keinerlei Vertrauen in seine Person haben konnten. Deshalb war der gewählte Eigentümer als Verwalter keine geeignete Person. Unter diesem Gesichtspunkt untersagten die Hamburger Richter dem Verwalter auch die Verwaltungstätigkeit für die Dauer des Anfechtungsverfahrens, mit der Begründung: Ein Verwalter sollte das Vertrauen sämtlicher Wohnungseigentümer genießen. Insbesondere wegen der Vertretung erheblicher Vermögensinteressen sind die Wohnungseigentümer schutzwürdig. Darum ist es Wohnungseigentümern nicht zuzumuten, für die Dauer eines Anfechtungsverfahrens eine Verwaltung durch einen Verwalter hinnehmen zu müssen, gegen dessen Bestellung ein wichtiger Grund vorliegt. Schließlich kann die Verwaltung in einem solchen Fall durch eine andere Person geschehen, die das Vertrauen sämtlicher Wohnungseigentümer genießt (AG Hamburg, Beschluss v. 04.02.10, Az. 102d C 11/10).