

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [419]

Abberufung des Verwalters bei einem langfristigen Verwaltervertrag

Der Verwalter kann auch dann gemäß § 26 Abs. 3 S. 1 WEG jederzeit ohne das Vorliegen eines wichtigen Grundes abberufen werden, wenn das Bestellungsverhältnis vor dem 1.12.2020 begründet wurde.

Der Verwaltervertrag endet auch dann spätestens sechs Monate nach der Abberufung des Verwalters.

Eine Vertragsbeendigung zum Zeitpunkt der Abberufung folgt bei einer Abberufung ohne wichtigen Grund hingegen nicht aus einer in einem Verwaltervertrag, der vor dem 1.12.2020 geschlossen wurde, enthaltenen Kopplungsklausel, wonach der Verwaltervertrag mit der Abberufung endet.

LG Frankfurt/M., Urteil vom 07.09.2023, 2-13 S 6-23

Der Fall:

Die ehemalige Verwalterin klagt auf Zahlung von Verwalterhonorar - unter Abzug ersparter Aufwendungen in Höhe von 20% - für die Zeit nach der Abberufung gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Im Verwaltervertrag heißt es u.a.: „Der Verwaltervertrag wird für die Dauer der Bestellung geschlossen, höchstens für jeweils 5 Jahre. Er beginnt mit dem Anfang der Bestellungszeit und endet mit deren Ablauf. Endet das Verwalteramt vor Ablauf der Bestellzeit, endet damit zugleich und zeitgleich auch der Verwaltungsvertrag“ und „Der Verwaltungsvertrag kann für die Zeit der Vertragsdauer von beiden Vertragsparteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden.“

Durch Beschluss im Jahr 2019 war die

Verwalterin für die Zeit vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2024 zum Verwalter bestellt.

Mit Beschluss vom 25.11.2021 wurde sie abberufen.

Das Problem:

Welche Wirkung hat die Abberufung eines Verwalters ohne wichtigen Grund bei einem Alt-Vertrag (vor 1.12.2020)?

Die Entscheidung des Gerichts:

Ein Anspruch der abberufenen Verwalterin entfällt nicht schon deshalb vollständig, weil der Verwaltungsvertrag zu Recht aus wichtigem Grund – hier verneint - gekündigt worden wäre.

Dass eine Kündigung nur aus wichtigem Grund möglich gewesen wäre, ergibt sich konkludent aus der Bestellung für eine feste Laufzeit. Obschon auch für die Abberufung kein wichtiger Grund vorlag, endete der Verwaltungsvertrag nach § 26 Abs. 3 S. 2 WEG n.F. sechs Monate nach der Abberufung vom 25.11.2021.

Allerdings wird teilweise vertreten, dass im Falle von vor dem WEMoG abgeschlossenen Verwalterverträgen noch altes Recht Anwendung finde (so Jacoby/Mehde ZMR 2021, 625 (636)).

Dieser Ansicht steht bereits entgegen, dass die Folge davon wäre, dass das Vertragsverhältnis bestehen bliebe, da insoweit altes Recht gelten würde, das Bestellungsverhältnis allerdings nach der Regel des § 26 Abs. 3 WEG n.F. beendet werden kann (so in dieser Konsequenz ausdrücklich Jacoby/Mehde ZMR 2023, 625 (636)). Die entsprechende Anwendung des § 170 EGBGB kann jedoch nur dazu führen, dass das alte Rechtsverhältnis in Gänze

Anwendung findet (MüKoBGB/Krüger, 5. Aufl. 2010, EGBGB Art. 170 Rn. 5). Ein Auseinanderfallen von Vertrag und Bestellung war im alten Recht allerdings nicht vorgesehen.

Die Ausnutzung der Kopplungsklausel zwischen Amt und Vertrag durch die GdWE ist ab 1.12.2020 für Altverträge mit dem Gebot von Treu und Glauben nicht mehr zu vereinbaren. Denn die Parteien waren sich einig, dass im Falle einer Abberufung aus wichtigem Grund, eine Kündigung entbehrlich sein sollte und Vertragsverhältnis und Verwalterbestellung zeitgleich enden sollten. Dass später eine komplette Änderung des Lösungsrechts der GdWE existieren würde, konnte niemand bei Vertragsschluss ahnen.

Praxis-Tipp:

Die Entscheidung ist umstritten. Jede GdWE ist gut beraten mit dem ausgeschiedenen Verwalter, der noch mit einem 5-Jahresvertrag aus der Zeit vor dem 1.12.2020 ausgestattet ist, eine Einigung über seine Resthonoraransprüche zu versuchen/zu realisieren. Wer heute noch als Verwalter eine sog. Kopplungsklausel vereinbart, der beglückt allein die GdWE. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht