

# Landgericht Frankfurt am Main

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 21, 26 WEG

- 1. Die Anfechtung eines Negativbeschlusses über die Abwahl des Verwalters erledigt sich regelmäßig mit dem Ablauf des Zeitraums, für den er bestellt worden ist. In diesem Fall kann der antragstellende Wohnungseigentümer nicht mehr erreichen, dass der Verwalter vor Ablauf des regulären Zeitraums sein Verwalteramt durch gerichtliche Entscheidung verliert.**
- 2. Die erneute Bestellung der Verwalterin ändert nichts daran, wenn der frühere Bestellungszeitraum abgelaufen ist.**
- 3. Der klagende Wohnungseigentümer wird durch die eingetretene Erledigung nicht daran gehindert, Gründe aus der abgelaufenen Amtsperiode der bisherigen Verwalterin geltend zu machen, die gegen deren Neubestellung sprechen.**

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 07.02.2019 - 2-13 S 38/18

Die 13. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main hat aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 17.01.2019 für Recht erkannt:

#### **Tenor:**

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 23.01.2018 verkündete Urteil des Amtsgerichts Wetzlar zu Aktenzeichen 39 C 912/17 (39) teilweise abgeändert und zur Klarstellung wie folgt neu gefasst:

Der in der Eigentümerversammlung vom 29.06.2017 der Wohnungseigentümergeinschaft, zu TOP 9.2 gefasste Beschluss über die Entlastung der Verwalterin wird für ungültig erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Von den Kosten der ersten Instanz haben der Kläger 59% und die Beklagten 41% zu tragen.

Von den Kosten des Berufungsverfahrens haben die Beklagten und Berufungskläger 43%, der Kläger und Berufungsbeklagter 57% zu tragen.

Soweit die Beklagten die Berufung zurückgenommen haben (Klageantrag zu 3.), sind sie des eingelegten Rechtsmittels verlustig.

Dieses Urteil und das genannte Urteil des Amtsgerichts - unter Berücksichtigung der vorstehenden Abänderung - sind vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 11.640,96 EUR festgesetzt.

### **Tatbestand:**

I.

Die Parteien sind Mitglieder einer WEG und streiten in der Berufungsinstanz nur noch um die Wirksamkeit der auf der Eigentümerversammlung vom 29.06.2017 zu TOP 3.1.2. und 4.4. gefassten Beschlüsse.

Wegen des erstinstanzlichen Sach- und Streitstandes und der erstinstanzlich gestellten Anträge wird auf die tatsächlichen Feststellungen des Amtsgerichts im angefochtenen Urteil (Bl. 61 ff, d.A.) verwiesen.

Das Amtsgericht Wetzlar hat hinsichtlich der Anfechtung der Beschlüsse zu TOP 3.1.2. und 4.4. vom 29.06.2017 der Klage stattgegeben und diese für ungültig erklärt. Ferner hat es die Verwalterin aus wichtigem Grund als Verwalterin abberufen und die Wohnungseigentümer verpflichtet, den Verwaltervertrag mit der Verwalterin aus wichtigem Grund fristlos zu kündigen. Schließlich hat es den WEG-Beirat verpflichtet, drei Angebote zum Vorschlag und zur Neuwahl einer Verwalterin einzuholen, Zur Begründung hat es insbesondere ausgeführt, es würden zahlreiche so evidente Verstöße durch die Verwalterin gegen die ihr obliegenden Pflichten vorliegen, dass das den Eigentümern zustehende Ermessen überschritten wäre, wenn sie die Verwalterin nicht fristlos entlassen würden. Aus denselben Gründen sei auch der Beschluss über die Neuwahl der Verwalterin ungültig.

Gegen das am 02.02.2018 zugestellte Urteil (Bl. 74 d.A.) haben die Beklagten am 02.03.2018 (Bl. 75 d.A.) Berufung eingelegt und ihr Rechtsmittel mit Schriftsatz vom 29.03.2018 (Bl. 90 ff. d.A) begründet. Die Beklagten haben in der Sitzung vom 17.01.2019 die Berufung teilweise hinsichtlich des Klageantrags zu 3) (Anfechtung des Beschlusses vom 29.06.2017 zu TOP 9.2. "Entlastung der Verwalterin") zurückgenommen.

In der Sache verfolgen die Beklagten und Berufungskläger ihren Klageabweisungsantrag bezüglich der Klageanträge zu 1) und 2) weiter. Zur Begründung hierfür tragen sie vor, zu Unrecht sei das Amtsgericht davon ausgegangen, dass die Anfechtungsklage des Klägers innerhalb der gesetzlichen Monatsfrist erhoben worden sei. Der neuerliche Bestellungsbeschluss vom 09.05.2018 stelle als überholender Beschluss ein erledigendes Ereignis dar.

Die Berufungskläger beantragen,

soweit die Berufung nicht zurückgenommen worden ist, unter Abänderung des

Urteils des Amtsgerichts Wetzlar vom 21.01.2018, Az. 39 C 912/17 (39), die Klage abzuweisen.

Die Berufungsbeklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigen die angefochtene Entscheidung.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakten nebst Anlagen Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Berufung der Beklagten und Berufungskläger ist zulässig und begründet. Die Klage ist mit ihren ursprünglichen Anträgen zu 1) und 2) unzulässig, so dass sie unter Abänderung des amtsgerichtlichen Urteils insoweit abzuweisen ist.

1. Nachdem die Beklagten die Berufung hinsichtlich des Klageantrags zu 3) zurückgenommen haben, ist in der Sache nur noch über die Klageanträge zu 1) und 2) zu entscheiden, soweit das Amtsgericht diesen stattgegeben hat. Diese sind mangels Rechtsschutzbedürfnisses insgesamt als unzulässig abzuweisen.

Das Rechtsschutzbedürfnis des Klägers für seine Klageanträge auf Abberufung der Verwalterin und Anfechtung des Neubestellungsbeschlusses vom 29.06.2017 zu TOP 4.4. ist mit Ablauf der Amtsperiode, für die die Verwalterin bestellt war, und mit der Erklärung der Beklagten im Schriftsatz vom 04.10.2018 (Bl. 148 d.A.) entfallen mit der Folge, dass die insoweit unzulässig gewordene Klage abzuweisen war, denn der Kläger hat trotz gerichtlicher Hinweise vom 11.09.2018 (Bl. 144 d.A.) und vom 01.11.2018 (Bl. 155 d.A.) seine Anträge nicht abgeändert.

Nach herrschender Rechtsprechung erledigt sich die Anfechtung eines Negativbeschlusses über die Abwahl des Verwalters regelmäßig mit dem Ablauf des Zeitraums, für den er bestellt worden ist. In diesem Fall kann der antragstellende Wohnungseigentümer nicht mehr erreichen, dass der Verwalter vor Ablauf des regulären Zeitraums sein Verwalteramt durch gerichtliche Entscheidung verliert. Sein durch die ursprüngliche Verwalterbestellung erlangtes Amt bliebe durch eine erst nach Ablauf des Beststellungszeitraums ergehende gerichtliche Entscheidung praktisch unberührt. Denn die durch die wirksame Verwalterwahl einmal entstandenen und durch die Verwaltertätigkeit geschaffenen rechtlichen Beziehungen könnten auch im Fall einer Abberufung nicht mehr rückwirkend beseitigt werden. Der herrschenden Auffassung, die insoweit eine Erledigung der Hauptsache annimmt, schließt sich die Kammer an (vgl. OLG Hamm NZM 2003, 486; OLG Köln NZM 2004, 625 und OLG Köln, Beschluss vom 10. Januar 2006 16 Wx 216/05; OLGR München 2006, 541; Niefenführ/Vandenhouten, WEG, 12. Auflage, § 26 Rdnr. 25).

Auch für den Kläger besteht kein Rechtsschutzinteresse mehr an der Anfechtung des Beschlusses vom 29.06.2017 zu TOP 3.1,2. verbunden mit dem Antrag, die Verwalterin aus wichtigem Grund abzurufen und die WEG zu verpflichten, den Verwaltervertrag mit der Verwalterin aus wichtigem Grund fristlos zu kündigen. Die Verwalterin kann nach Ablauf des Beststellungszeitraums (hier: 01.01.2015 — 31.12.2017, vgl. Bl. 18 d.A.) ihre Aufgaben und Pflichten nicht mehr wahrnehmen. Ihre Rechtshandlungen während des abgelaufenen Beststellungszeitraums bleiben jedoch wirksam und auch der Verwaltervertrag und die sich daraus ergebenden Vergütungsansprüche können nicht rückwirkend beseitigt werden.

Die erneute Bestellung der Verwalterin ändert nichts daran, da der frühere Beststellungszeitraum, um den es im vorliegenden Verfahren alleine geht, zum 31.12.2017 abgelaufen ist. Auch hätte eine Entscheidung im vorliegenden Verfahren keine präjudizielle Wirkung für eine mögliche Anfechtung des Beststellungsbeschlusses vom 09.05.2018 zu TOP 4.2. Denn der Kläger wird durch die im hiesigen Verfahren eingetretene Erledigung nicht daran gehindert, Gründe aus der am 31.12.2017 abgelaufenen Amtsperiode der bisherigen Verwalterin geltend zu machen, die gegen deren Neubestellung sprechen.

Ein solcher Grund ist zu bejahen, wenn unter Berücksichtigung aller, nicht notwendig vom Verwalter verschuldeter Umstände nach Treu und Glauben eine Zusammenarbeit mit dem (neu) gewählten Verwalter unzumutbar und das erforderliche Vertrauensverhältnis von vornherein nicht zu erwarten ist, Dies wird der Fall sein, wenn Umstände vorliegen, die den erneut Gewählten als unfähig oder ungeeignet für das Amt erscheinen lassen. Gründe gegen die Wiederbestellung müssen sich aus Tatsachen ergeben, die im Zeitpunkt des Beststellungsbeschlusses vorgelegen haben, Diese können naturgemäß gerade solche sein, die in der bisherigen Amtsführung des Verwalters zu suchen sind.

Auch hinsichtlich des Klageantrags zu 2) fehlt das Rechtsschutzbedürfnis, da die Beklagten mit Schriftsatz vom 04.10.2018 ausdrücklich erklärt haben, dass aus dem Beschluss vom 29.06.2017 zu TOP 4.4 über die Neuwahl der Verwalterin ab 01.01.2018 keine Rechte mehr hergeleitet werden.

2. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs.1 Satz 1, 516 Abs. 3 ZPO.
3. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit hat ihre Rechtsgrundlage in §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.
4. Hinsichtlich der Streitwertfestsetzung folgt die Kammer der nicht angefochtenen Festsetzung des Amtsgerichts (§§ 3 ZPO, 49a GKG).
5. Gründe, die Revision zuzulassen, § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO, liegen nicht vor.

Rechtsmittelbelehrung bzgl. der Streitwertfestsetzung (§ 5b GKG)

Diese Entscheidung kann mit der Beschwerde angefochten werden. Sie ist nur zulässig, wenn sie Innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache rechtskräftig geworden ist oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Landgericht Frankfurt am Main, 60313 Frankfurt am Main,

Gerichtsstraße 2 eingeht.

Wird der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt, kann die Beschwerde innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung der Festsetzung bei dem Gericht eingelegt werden. Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 € übersteigt oder das Gericht die Beschwerde in diesem Beschluss zugelassen hat.

Beschwerdeberechtigt ist, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist. Die Beschwerde wird durch Einreichung einer Beschwerdeschrift oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle des genannten Gerichts eingelegt. Sie kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichts erklärt werden, wobei es für die Einhaltung der Frist auf den Eingang bei dem genannten Gericht ankommt. Sie ist von dem Beschwerdeführer oder seinem Bevollmächtigten zu unterzeichnen. Die Beschwerde muss die Bezeichnung des angefochtenen Beschlusses sowie die Erklärung enthalten, dass Beschwerde gegen diesen Beschluss eingelegt wird. Soll die Entscheidung nur zum Teil angefochten werden, so ist der Umfang der Anfechtung zu bezeichnen.