

Landgericht Frankfurt a.M.

BESCHLUSS

§ 26 WEG

- 1. Das Bestellungsverhältnis zum Verwalteramt ist von dem schuldrechtlichen Geschäftsvertrag, dem Verwaltervertrag zu trennen. Beide Rechtsverhältnisse sind abstrakt.**
- 2. Hieraus folgt, dass der Verwaltervertrag eigenen - von der Amtsstellung unabhängigen - Regelungen der Beendigung unterliegt.**
- 3. Anders liegt es aber dann, wenn der Verwaltervertrag nur für die Dauer der Bestellung abgeschlossen ist (BGH NJW 2002, 2340), wenn also nach dem Willen der Vertragschließenden die Abberufung und das Ende des Verwaltervertrages in der Weise miteinander verknüpft sind, dass die wirksame Abberufung des Verwalters eine auflösende Bedingung des Verwaltervertrages darstellt.**

LG Frankfurt, Beschluss vom 05.11.2018; Az.: 2-13 S 111/18

Gründe:

I.

Mit der Klage begehrt die Klägerin als Verwalterin Zahlung von Verwalterhonorar. Durch Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft vom 25. November 2015 wurde die Klägerin für die Zeit vom 1. Dezember 2015 bis 31. Dezember 2020 (erneut) zum Verwalter bestellt, zugleich wurde das Verwaltungsentgelt erhöht und festgelegt, dass alle anderen Vertragsbestandteile unverändert blieben. Der Verwaltervertrag enthält in § 2 Abs. 5 folgende Regelung: "Eine vorzeitige Abberufung des Verwalters durch die Eigentümergeinschaft ist nur aus wichtigem Grund gemäß § 26 Abs. 1 WEG möglich. Bei einer vorzeitigen Abberufung des Verwalters endet der Verwaltungsvertrag automatisch".

Durch einen Umlaufbeschluss beschlossen die Wohnungseigentümer die Abberufung der Klägerin als Verwalterin und ermächtigten einen Miteigentümer die Kündigung auszusprechen. Der Umlaufbeschluss wurde nicht angefochten.

Mit der Klage begehrt die Klägerin die Vergütung für die Restlaufzeit des Vertrages. Hinsichtlich der weiteren tatsächlichen Feststellungen wird auf die amtsgerichtliche Entscheidung Bezug genommen.

Das Amtsgericht, auf dessen Ausführungen Bezug genommen wird, hat die Klage abgewiesen, da im vorliegenden Fall der Verwaltervertrag hinsichtlich der Laufzeit an die Verwalterstellung gekoppelt sei.

Hiergegen richtet sich die Berufung, mit welcher die Klägerin ihren erstinstanzlichen Klageantrag weiterverfolgt. Hinsichtlich des Vorbringens der

Parteien in der Berufungsinstanz wird auf den vorgetragenen Inhalt der zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

II.

Die Kammer ist einstimmig zu der Überzeugung gelangt, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordert sie zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung der Kammer aufgrund mündliche Verhandlung.

Zu Recht hat das Amtsgericht die Klage abgewiesen. Insoweit kann zunächst zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen des Amtsgerichts Bezug genommen werden. Zu Recht ist das Amtsgericht zu der Bewertung gelangt, dass im vorliegenden Fall aufgrund der konkreten Vertragsgestaltung die Vertragslaufzeit des Verwaltervertrages im Sinne einer Rechtsbedingung (§ 158 BGB) an den Beststellungszeitraum geknüpft ist.

Dabei gilt, worauf die Berufung zutreffend abstellt, dass nach der Rechtsprechung des BGH das Beststellungsrechtsverhältnis zum Verwalteramt von dem schuldrechtlichen Geschäftsvertrag, dem Verwaltervertrag zu trennen sind und beide Rechtsverhältnisse abstrakt sind (vgl. BGH, NJW 1997, 2106 [2107] ; Bärmann/Merle/Becker, Wohnungseigentumsgesetz, § 26 Rn. 22 mwN; aA Jennißen, Die Verwalterabrechnung nach dem WEG, § 26 Rn. 19 ff.; Greiner, Wohnungseigentumsrecht, § 10 Rn. 4; BeckOGK/Greiner WEG § 26 Rn. 287). Dieser Auffassung des BGH folgt die Kammer in ständiger Rechtsprechung (vgl. zuletzt Kammer WuM 2018, 108).

Hieraus folgt nach der Rechtsprechung der Kammer, dass in den Fällen, in denen der Verwaltervertrag nicht in Bestand und Laufzeit von dem Beststellungsrechtsverhältnis im Sinne einer Rechtsbedingung (§ 158 BGB) abhängig ist, der Vertrag eigenen - von der Amtsstellung unabhängigen - Regelungen der Beendigung unterliegt (vgl. Kammer WuM 2018, 108 mwN).

Anders liegt es aber dann, wenn der Verwaltervertrag nur für die Dauer der Bestellung abgeschlossen ist (BGH NJW 2002, 2340 (3243)), wenn also nach dem Willen der Vertragschließenden die Abberufung und das Ende des Verwaltervertrages in der Weise miteinander verknüpft sind, dass die wirksame Abberufung des Verwalters eine auflösende Bedingung des Verwaltervertrages darstellt (OLG Zweibrücken ZMR 2004, 63). Diese Auffassung ist, soweit ersichtlich, nicht bestritten (vgl. nur Bärmann/Becker, § 26 Rn. 202; Niedenführ § 26 Rn. 112 mwN). Zweifelhaft ist lediglich, ob es für eine dahingehende Annahme genügt, wenn sich aus der förmlichen oder materiell-rechtlichen Verknüpfung von Verwalterstellung und Vertrag ergibt, dass die Vertragspartner die Bestellung und den Verwaltervertrag als Einheit behandelt wissen wollen und erkennbar von einem Gleichlauf von Verwalterbestellung und Verwaltervertrag ausgegangen sind (so OLG Zweibrücken a.a.O.; Niedenführ § 26 Rn. 112).

Um einen derartigen Fall einer auslegungsbedürftigen Vertragsgestaltung handelt es sich hier jedoch nicht. Vielmehr sieht der Vertrag ausdrücklich vor, dass Verwaltervertrag und Bestellung im Sinne einer echten Rechtsbedingung auflösend miteinander verknüpft sind, denn in dem Vertrag ist ausdrücklich vorgesehen dass bei einer vorzeitigen Abberufung der Verwaltervertrag "automatisch" endet (§ 158 Abs. 2 BGB). Für die abweichende Auffassung der Berufung, dass durch die

vorgenannte Klausel geregelt werden sollte, dass auch die Kündigung - ebenso wie die Abberufung - eines wichtigen Grundes bedarf, gibt der Vertrag nichts her (§§ 133, 157 BGB). Im Gegenteil regelt § 2 im Zusammenhang mit § 1 des Verwaltervertrages die Kündigungsrechte abschließend. § 2 Abs. 6 enthält ausdrücklich ein Kündigungsrecht des Verwalters, ein derartiges Kündigungsrecht ist für die Wohnungseigentümergeinschaft nicht vorgesehen. Daher ist die Vertragsgestaltung nur der Auslegung zugänglich, dass wenn der Verwalter den Vertrag nicht aus wichtigem Grund fristlos kündigt, ... der Vertrag nur dann "automatisch" endet, wenn der Verwalter wirksam abberufen worden ist. Der Wortlaut ist eindeutig. Die Annahme der Berufung, die Regelung würde Ausführungen zur Abberufung enthalten, findet im Wortlaut keine Stütze und wäre auch systemfremd. Denn das Bestellungsverhältnis ist ja gerade - was auch die Berufung betont - kein Teil des Vertragsverhältnisses und demzufolge, der Trennungstheorie folgend, auch vertraglichen Regelungen nicht zugänglich. Eine derartige Regelung ist auch interessengerecht, denn sie vermeidet Streitigkeiten der Parteien bei Beendigung der Zusammenarbeit durch Abberufung des Verwalters aus einem wichtigen Grund. Hier ist durch diese Klausel sichergestellt, dass es zu einem Gleichlauf von Abberufung und Kündigung kommt. Der Verwalter - bei dem es sich zudem wohl auch um den Ersteller des Vertragstextes handeln dürfte - ist dadurch auch nicht in seinen Rechten beschnitten, da ihm nach Auffassung des Bundesgerichtshofes ein Anfechtungsrecht gegen die Abberufung zusteht.

Ist demzufolge durch den Vertrag ausdrücklich das Vertragsverhältnis an die Bestellung geknüpft, endet mit einer wirksamen Beendigung des Verwalteramtes durch Abberufung auch der Verwaltervertrag (allg. Auffassung auch der Vertreter der Trennungstheorie; vgl. nur Bärman/Becker, § 26 Rn. 202; Niedenführ § 26 Rn. 112; Wenzel, ZWE 2001, 510, 515; vgl. auch BGH NJW 2002, 2340 (3243)). Demzufolge endet mit der wirksamen Abberufung das Vertragsverhältnis wie in § 2 Abs. 6 des Vertrages bestimmt "automatisch". Ist die Abberufung bestandskräftig, weil sie nicht angefochten wurde, kann der Verwalter sich weder im Zahlungsprozess auf die Ungültigkeit der Abberufung berufen, noch besteht für die Feststellungsklage ein Rechtsschutzbedürfnis (so ausdr. BGH NJW 2002, 2340 (3243)) Denn die Bestandskraft des Beschlusses schließt den Einwand aus, der Beschluss bzw. seine Durchführung habe der ordnungsgemäßen Verwaltung widersprochen (BGH vom 13.05.2011, V ZR 202/10, juris Rdnr. 16; ausdr. für Prozesse mit dem Verwalter BGH vom 03.02.2012, V ZR 83/11, juris Rdnr. 8).

Daher kann der Verwalter hier keinen Vergütungsanspruch geltend machen, so dass das Amtsgericht zu Recht die Klage abgewiesen hat.

Da die Kammer der Berufung nach alledem keine Erfolgsaussichten einräumt, wird angeregt - zumindest aus Kostengründen - sie zurück zu nehmen.