

Der Verwalter einer WEG kann das Amt des Verwalters jederzeit niederlegen – Anmerkung zu Beschluss des Landgerichts Frankfurt/Main (LG Frankfurt/Main) vom 31.08.2020, 2 – 13 S 87/19

I.

Auch nach der am 01.12.2020 in Kraft getretenen WEG-Reform muss bei einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) kein Verwalter vorhanden sein. Dann müssen aber alle Wohnungseigentümer an der Verwaltung mitwirken. Gerade bei größeren WEGs ist dies in der Praxis nicht durchführbar. Wenn z.B. 100 Wohnungseigentümer dem Kauf von Heizöl zustimmen müssen, wird dies schwierig. Daher wird sehr oft die Verwaltung nicht durch die Wohnungseigentümer selber vorgenommen, sondern durch einen Verwalter. Die Entscheidung des LG Frankfurt/Main verdeutlicht, dass streng zwischen dem Amt des Verwalters und dem zivilrechtlichen Verwaltervertrag zu unterscheiden ist und dass der Verwalter das Amt jederzeit niederlegen kann.

II.

Die Klägerin war Miteigentümerin in einer aus zwei Personen bestehenden WEG. Der andere Wohnungseigentümer war gleichzeitig auch Inhaber einer Hausverwaltung. Die Klägerin schloss mit ihm einen Hausverwaltungsvertrag. Streitig ist, ob der Beklagte auch das Amt der Verwaltung übernommen hat.

Mit der vorliegenden Klage wollte die Klägerin erreichen, dass der Beklagte zur Einberufung einer Wohnungseigentümersammlung verpflichtet wird. Diese wurde am 30.10.2018 zugestellt. Bereits mit Schreiben vom 17.09.2018 hatte der Beklagte die Kündigung des Verwaltervertrages und den sofortigen Rücktritt aus der Hausverwaltung erklärt. Daraufhin erklärte die Klägerin die Erledigung des Rechtsstreites. Dem ist der Beklagte entgegengetreten. Sowohl das Amtsgericht, wie auch das LG Frankfurt/Main haben festgestellt, dass keine Erledigung eingetreten sei, da bereits vor Zustellung der Klage der Beklagte nicht mehr Hausverwalter gewesen sei. Er sei jederzeit berechtigt, das Amt des Verwalters niederzulegen.

III.

1.

Innerhalb einer WEG müssen tagtäglich viele Entscheidungen getroffen werden, zum Beispiel ob Öl gekauft oder Handwerker zur Reparatur von Schäden beauftragt werden müssen. Das Wohnungseigentumsgesetz geht auch nach der am 01.12.2020 in Kraft getretenen WEG-Reform davon aus, dass die Verwaltung der WEG allen Wohnungseigentümern gemeinsam obliegt. Gerade bei größeren Einheiten ist dies in der Praxis schwer bis überhaupt nicht möglich. Daher ist es in der Praxis üblich, dass ein Verwalter bestellt wird. Jeder Wohnungseigentümer kann jederzeit ohne Angabe besonderer Gründe verlangen, dass ein Verwalter bestellt wird.

Bei der Verwalterbestellung ist streng zwischen dem Amt des Verwalters und dem zivilrechtlichen Verwaltervertrag zu unterscheiden. Dies hat sowohl für die Wohnungseigentümer, als auch den Verwalter erhebliche Konsequenzen:

Der Verwalter kann jederzeit das Amt des Verwalters niederlegen. Er ist dann nicht mehr berechtigt, aber auch nicht mehr verpflichtet die Aufgaben des Verwalters auszuführen. Ist aber der Verwaltervertrag weiter wirksam, ist der Verwalter nicht mehr in der Lage die sich daraus ergebenden Verpflichtungen zu erfüllen und macht sich ggf. schadensersatzpflichtig. Umgekehrt kann für die Wohnungseigentümer die Situation eintreten, dass sie zwar wirksam die Abberufung des Verwalters aus seinem Amt erreicht haben, gleichwohl aber die Verwaltergebühren weitergezahlt werden müssen, weil der Verwaltervertrag noch weiterläuft. Zwar hat der Gesetzgeber mit Wirkung ab

01.12.2020 vorgesehen, dass Verwalterverträge spätestens 6 Monate nach dem Ende des Amtes des Verwalters enden. Dennoch ist es weiter für beide Seiten wichtig, darauf zu achten, dass sowohl das Amt des Verwalters, wie auch der Verwaltervertrag beendet werden. Ansonsten kann es zu unterschiedlichen Laufzeiten des Verwalteramtes und des Verwaltervertrages kommen.

Beispiel: 1. Verwalter V ist bis 31.05.2021 als Verwalter bestellt. Sein Verwaltervertrag läuft ebenfalls bis 31.05.2021. Der Vertrag kann mit einer Frist von 2 Wochen zum Monatsende gekündigt werden. Die WEG beruft V mit Wirkung zum 31.03.2021 als Verwalter ab und kündigt den Verwaltervertrag wirksam zum gleichen Tag.

2. wie in Beispiel 1, nur das die WEG V nur abberuft, ohne den Verwaltervertrag zu kündigen.

In Beispiel 2 läuft der Verwaltervertrag trotz der Abberufung des V weiter, er wird aber nunmehr zum 30.09.2021 kraft Gesetzes beendet. In Beispiel 1 dagegen greift die gesetzliche 6-Monats-Frist nicht, da der Vertrag bereits wirksam zu einem früheren Zeitpunkt beendet wurde. Der Verwaltervertrag endet zum 31.03.2021.

2.

Mit Wirkung ab 01.12.2020 ist eine große WEG-Reform in Kraft getreten. Konnte ein Verwalter bisher die Beendigung des Verwaltervertrages und / oder die Abberufung aus dem Amt des Verwalters auf wichtige Gründe beschränken, ist dies ab 01.12.2020 nicht mehr möglich. Der Verwalter kann ab dann jederzeit abberufen werden, der Verwaltervertrag soll spätestens 6 Monate nach der Beendigung enden.

Beispiel: 1. Verwalter V ist am 01.05.2018 als Verwalter bestellt worden. Er kann nach dem Verwaltervertrag nur aus wichtigem Grund abgewählt werden, auch der Verwaltervertrag kann nur aus wichtigem Grund beendet werden. Eine Mehrheit der WEG ist mit der Amtsführung des V unzufrieden, ohne dass V Fehler gemacht hätte. Trotzdem wird V am 01.07.2020 als Verwalter durch Beschluss abberufen.

2. wie in Beispiel 1, nur dass die Abberufung am 20.12.2020 erfolgt.

In Beispiel 1 ist die Abberufung rechtswidrig, da kein wichtiger Grund vorliegt. In Beispiel 2 ist dagegen die Abberufung wirksam, da die vorgesehene Beschränkung der Abwahl auf wichtige Gründe ohne Übergangsfrist ab 01.12.2021 unwirksam ist.

Ebenfalls neu ist, dass ab 01.12.2022 bei WEGs mit mehr als 10 Sondereigentumsrechten jeder Wohnungseigentümer verlangen kann, dass ein zertifizierter Verwalter bestellt wird.

3.

In dem vom LG Frankfurt/Main entschiedenen Fall wollte die Klägerin den Verwalter persönlich verpflichten. Durch die ab 01.12.2020 geltende WEG-Reform ist sind die Rechtsverhältnisse völlig neu geordnet worden. Nunmehr wäre die Kläger auch dann abzuweisen gewesen, wenn der Beklagte noch das Amt des Verwalters innegehabt hätte. Nach neuem Recht wäre die Klage gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten gewesen. Wohnungseigentümer müssen daher darauf achten, wer der richtige Beklagte ist.

IV.

Verwalter können jederzeit aus dem Amt des Verwalters ausscheiden. Sie müssen aber beachten, dass hierdurch der separat geschlossene Verwaltervertrag nicht zwingend ebenfalls beendet wird. Auch Wohnungseigentümer müssen beachten, dass die Abberufung des Verwalters nicht zwingend dazu

führt, dass auch der Verwaltervertrag beendet wird. Durch die am 01.12.2020 in Kraft getretene Reform des Wohnungseigentumsrechts kommen auf Verwalter und Wohnungseigentümer wesentliche Änderungen zu. Unter anderem gilt ab 01.12.2020 das Verbot, Verwalterverträge nur aus wichtigem Grund beenden zu können und die Möglichkeit für Wohnungseigentümer einen zertifizierten Wohnungsverwalter zu verlangen. Darüber hinaus ergeben sich aus der Reform des Wohnungseigentumsrecht noch zahlreiche andere Änderungen, die eine sorgfältige juristische Beratung nahelegen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.