

Abberufung des WEG-Verwalters nach neuem Recht

Das LG Frankfurt / Main hat sich zu einer sehr praxisrelevanten Frage in Zusammenhang mit der Beendigung des Verwaltervertrages nach Abberufung positioniert, Urteil vom 7.9.2023, Az. 2-13 S 6/23.

Hintergrund

Bis zur WEG-Reform waren Klauseln in Teilungserklärungen und Verwalterverträgen üblich, nach denen der Verwalter auf eine Zeit von 5 Jahren bestellt und der Vertrag an die Bestelldauer gekoppelt wurde bei gleichzeitiger Beschränkung der Abberufungsbefugnis auf einen wichtigen Grund.

Seit dem 1.12.2023 ist die Gemeinschaft – auch trotz anders lautender Vertragsklauseln oder Klauseln in Gemeinschaftsordnungen befähigt, den Verwalter mit einfacher Stimmenmehrheit abzurufen, ohne dass es dazu eines Grundes oder gar der Abgabe einer Begründung bedürfte.

Gemäß § 26 Absatz 3 Satz 2 WEG neue Fassung endet der Vertrag mit dem Verwalter „spätestens sechs Monate nach dessen Abberufung“. Unklar ist bislang die Frage, ob der Fristlauf für die 6 Monate mit dem Abberufungsbeschluss oder mit der Abberufungswirkung beginnt, falls der Verwalter einmal nicht mit sofortiger Wirkung, sondern z. B. erst mit Wirkung zum nächsten Monatsende abberufen wird.

Die Entscheidung

Das LG Frankfurt/M. befasste sich jedoch mit der Frage, wann der Vertrag endet, wenn darin geregelt wird, dass er zugleich mit einer vorzeitigen Abberufung endet und diese nur aus wichtigem Grund möglich sei. Da der Vertrag in der Regel durch den Verwalter als Unternehmer gegenüber der WEG als Verbraucher erstellt wird, wäre denkbar, dass eine solche Klausel stets zu Lasten des Verwalters ausgelegt werden solle. Nicht so aber das erkennende Landgericht. Dieses hat darauf abgestellt, dass die Klausel in Unkenntnis – nämlich vor - der Reform und damit in der festen Annahme, dass eine vorzeitige Abberufung nur aus wichtigem Grund erfolgen könne, vereinbart worden war. Wenn sodann eine vorzeitige Abberufung ohne wichtigen Grund erfolge, ende der Verwaltervertrag erst 6 Monate später.

Hinweis

Nach dem Gesetz endet der Verwaltervertrag „spätestens“ 6 Monate nach der Abberufung. Liegt ein wichtiger Grund vor, der zu einer fristlosen Vertragskündigung berechtigt oder der der Vertrag früher ordentlich kündbar, kann der Entgeltanspruch des Verwalters somit auch früher zum Erlöschen gebracht werden.

Noreen Walther
Rechtsanwältin