

# Landgericht Frankfurt a.M.

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§ 26 WEG

- 1. Nach Ablauf des Beststellungszeitraums entfällt das Rechtsschutzbedürfnis für die Anfechtungsklage des Verwalters gegen den Abberufungsbeschluss, da nach Ablauf des Beststellungszeitraums der Verwalter sein Amt nicht mehr ausüben kann.**
- 2. Das Feststellungsinteresse für einen Antrag auf Feststellung der Ungültigkeit des Abberufungsbeschlusses ergibt sich nicht aus möglichen vertraglichen Vergütungsansprüchen des Verwalters, denn derartige Vergütungsansprüche ergeben sich nicht aus der Organstellung sondern aus den jeweiligen Verwalterverträgen.**
- 3. Der Verwaltervertrag wird nicht mit den übrigen Wohnungseigentümern, sondern mit der (teil)rechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft abgeschlossen. Daher richten sich Vergütungsansprüche auch nicht gegen die übrigen Wohnungseigentümer sondern aufgrund des Verwaltervertrages gegen die Wohnungseigentümergeinschaft.**
- 4. Auf die Kündigung des Verwaltervertrages hat, jedenfalls in dem hier zu entscheidenden Fall, die Abberufung des Verwalters keinen Einfluss. Dem steht bereits entgegen, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshof das Bestellungsverhältnis zum Verwalteramt von dem schuldrechtlichen Geschäftsvertrag, dem Verwaltervertrag zu trennen sind und beide Rechtsverhältnisse abstrakt sind.**
- 5. Jedenfalls in den Fällen, in denen der Verwaltervertrag nicht in Bestand und Laufzeit von dem Bestellungsverhältnis im Sinne einer Rechtsbedingung (§ 158 BGB) abhängig ist, ist der Verwaltervertrag damit nicht von dem Bestellungsverhältnis im Sinne einer Rechtsbedingung abhängig.**
- 6. Selbst wenn davon ausgehen wollte, die Gemeinschaft habe zugleich mit der Beschlussfassung über die Abberufung auch über die Kündigung des Verwaltervertrages beschlossen, so ändert dies nichts an der Tatsache, dass es sich dann um zwei getrennte Beschlüsse mit unterschiedlichem Regelungsgehalt handelt, wobei einer dieser Beschlüsse lediglich konkludent gefasst worden wäre. Gleichwohl ist der Verwalter lediglich befugt, den Abberufungsbeschluss anzufechten, während er bzgl. der Kündigung des Verwaltervertrages ggf. eine Feststellungsklage gegen den Verband erheben muss.**

**Tenor:**

Auf die Berufung der Berufungskläger werden das Teilurteil des AG Kassel vom 30.06.2015 und das Schlussurteil vom 27.10.2015 - soweit zum Nachteil der Beklagten erkannt ist - abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Streitwert für das Berufungsverfahren: 63.044,00 €

**Tatbestand:**

I.

Der Kläger, der Verwalter der Beklagten war, wendet sich mit der Klage gegen einen Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 24.02.2011.

Der Verwaltervertrag des Klägers mit der Wohnungseigentümergeinschaft sah unter § 1 vor, dass der Vertrag am 01.12.2006 beginnt und "endet am 30.11.2011". Zudem war in § 1 Ziffer 3 beiden Parteien das jederzeitige Recht, den Vertrag aus wichtigem Grund vorzeitig zu kündigen, vorbehalten.

Auf der Versammlung vom 24.02.2011 wurde zu TOP 1 unter der Überschrift "Abwahl des bisherigen Verwalters" beschlossen:

"die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt nach kurzer Aussprache die Abwahl des bisherigen Verwalters ... mit sofortiger Wirkung bzw. nach Beschlussfassung".

Zugleich wurde auf dieser Versammlung ein neuer Verwalter gewählt.

Ursprünglich hat der Kläger in 1. Instanz beantragt, den Beschluss der Eigentümerversammlung zu TOP 1 für ungültig zu erklären. Nach Ablauf des Beststellungszeitraumes haben die Parteien den Rechtsstreit insoweit in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt. Der Kläger hat sodann beantragt,

festzustellen, dass die Abberufung des Klägers gem. der Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 24.02.2011 unwirksam sei.

Die Beklagten haben beantragt,

die Klage abzuweisen.

Das Amtsgericht, auf dessen tatsächliche Feststellung Bezug im Übrigen Bezug genommen wird, hat der Klage durch Teilurteil stattgegeben und durch

Schlussurteil - soweit für die Berufung noch von Interesse - eine Kostenentscheidung getroffen.

Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt: Das für die Feststellungsklage erforderliche Feststellungsinteresse sei gegeben. Zwar sei nach Ablauf der regulären Verwalterbestellung die zunächst erhobene Anfechtungsklage unzulässig geworden, der Kläger habe aber auch nach Ablauf des Beststellungszeitraums noch ein Feststellungsinteresse, denn mit dem Beschluss zu TOP 1 sei lediglich die Abwahl des Verwalters beschlossen worden. Dieser Beschluss sei allerdings dahingehend auszulegen, dass konkludent auch der Verwaltervertrag gekündigt werden sollte. Dies ergebe sich daraus, dass auf der gleichen Versammlung ein neuer Verwalter gewählt worden sei und zugleich beschlossen worden sei, mit diesem einen Verwaltervertrag abzuschließen.

Daher sei mit der Abberufung auch konkludent die Kündigung des Vertrages erklärt worden. Demzufolge hinge im vorliegenden Fall die Kündigung des Verwaltervertrages unmittelbar an der Wirksamkeit des Beschlusses zu TOP1. Denn da eine ausdrückliche Kündigung nicht erklärt worden sei, sondern sich diese nur konkludent aus der Beschlussfassung ergebe, sei die Kündigung des Verwaltervertrages von der Beschlussfassung von der Abberufung abhängig.

Die Klage sei auch begründet. Insoweit wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die angefochtene Entscheidung Bezug genommen.

Im Schlussurteil hat das Amtsgericht - soweit hier von Interesse - die Kosten des Rechtsstreits bezüglich des Beschlusses vom 24.02.2011 den Beklagten auferlegt.

Mit den Berufungen wenden sich die Beklagten gegen die Entscheidungen des Amtsgerichts im Teilurteil und bezüglich der Kostenentscheidung im Schlussurteil.

### **Entscheidungsgründe:**

#### II.

1. Die Berufungen sind zulässig. Auch die Berufung hinsichtlich des Schlussurteils ist zulässig. Denn nach ständiger Rechtsprechung des Reichsgerichts und des Bundesgerichtshofs stellt ein Schlussurteil hinsichtlich der Entscheidung über die Kosten des Rechtsstreits lediglich eine notwendige Ergänzung eines Kostenausspruch enthaltenen Teilurteils dar, es bildet in Folge dessen in diesem Umfang mit dem Teilurteil ein einheitliches, untrennbares Ganzes. Daraus folgt, dass eine zulässige Berufung gegen das Urteil auch die Berufung gegen die darauf bezogene Kostenentscheidung des Schlussurteils statthaft macht (vgl. BGH NJW 87, 2997 [BGH 28.04.1987 - VI ZR 1/86; VI ZR 43/86]).

2. Die Berufungen sind auch begründet.

Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts besteht ein Feststellungsinteresse für die vom Kläger begehrte Feststellung "der Unwirksamkeit" des Abberufungsbeschlusses nicht, so dass die Klage bereits als unzulässig abzuweisen war.

Wie die Parteien zutreffend erkannt haben, entspricht es gefestigter Rechtsprechung, dass nach Ablauf des Beststellungszeitraums das

Rechtsschutzbedürfnis für die Anfechtungsklage des Verwalters gegen den Abberufungsbeschluss entfällt, da nach Ablauf des Beststellungszeitraums der Verwalter sein Amt nicht mehr ausüben kann (vgl. nur LG Frankfurt ZMR 2016, 979; LG Dortmund ZWE 2017, 4222; vgl. Kammer NZM 2014, 439; BGH NJW 2014, 1447 [BGH 21.02.2014 - V ZR 164/13]).

Entgegen der Ansicht des Klägers und des Amtsgerichts gilt dieses allerdings - wie der Bundesgerichtshof bereits entschieden hat (BGH NJW 2014, 1447 [BGH 21.02.2014 - V ZR 164/13]) - auch für den hier gestellten Feststellungsantrag dahingehend, dass der Abberufungsbeschluss "unwirksam" (richtig wohl: "ungültig gewesen") war. Insoweit hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass sich ein Feststellungsinteresse für einen solchen Antrag insbesondere nicht aus möglichen vertraglichen Vergütungsansprüchen des Verwalters ergeben kann, denn derartige Vergütungsansprüche ergeben sich nicht aus der Organstellung sondern aus den jeweiligen Verwalterverträgen.

Der Verwaltervertrag ist allerdings nicht mit den übrigen Wohnungseigentümern - die vorliegend verklagt worden sind - abgeschlossen worden, sondern mit der (teil)rechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft. Daher richten sich Vergütungsansprüche auch nicht aufgrund des Bestellungsverhältnisses gegen die übrigen Wohnungseigentümer sondern aufgrund des Verwaltervertrages gegen die Wohnungseigentümergeinschaft.

Auf die Kündigung des Verwaltervertrages hat, jedenfalls in dem hier zu entscheidenden Fall, die Abberufung des Verwalters keinen Einfluss. Dem steht bereits entgegen, dass nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshof das Bestellungsverhältnis zum Verwalteramt von dem schuldrechtlichen Geschäftsvertrag, dem Verwaltervertrag zu trennen sind und beide Rechtsverhältnisse abstrakt sind (vgl. BGH NJW 1997, 2106, 2107 [BGH 06.03.1997 - III ZR 248/95]; Bärmann/Merle/Becker § 26 Rn. 22 mwN; a.A. Jennißen § 26 Rn. 19 ff; Greiner, Wohnungseigentumsrecht, § 10 Rn. 4). Dieser Auffassung des Bundesgerichtshofes folgt die Kammer in ständiger Rechtsprechung.

Jedenfalls in den Fällen, in denen - wie hier - der Verwaltervertrag nicht in Bestand und Laufzeit von dem Bestellungsverhältnis im Sinne einer Rechtsbedingung (§ 158 BGB) abhängig ist (dazu Nieführ § 26 Rn. 111), sondern ausdrücklich eine feste Laufzeit und eine Kündigungsregelung enthält, ist der Verwaltervertrag damit nicht von dem Bestellungsverhältnis im Sinne einer Rechtsbedingung abhängig. Er unterliegt - wie die vertraglichen Bestimmungen zur Beendigung zeigen, insoweit vielmehr eigenen - von der Amtsstellung unabhängigen - Regelungen. Demzufolge bedarf es für die den Vertrag betreffenden Fragen keiner Entscheidung über das Bestellungsverhältnis (Nieführ aaO Rn. 112; vgl. BGH NJW 2014, 1447 [BGH 21.02.2014 - V ZR 164/13]). Denn diese beiden Rechtsverhältnisse sind insoweit materiell-rechtlich nicht verknüpft, so dass - folgt man der vom BGH vertretenen Trennungstheorie - die Frage der Gültigkeit des Abberufungsbeschlusses auf die Frage der Wirksamkeit der Kündigung keinen Einfluss hat (vgl. Kammer, Urteil vom 20.09.2017- 2-13 S 9/15). Zudem würde auch prozessual eine Rechtskrafterstreckung einer Entscheidung im Anfechtungsprozess gegen die übrigen Wohnungseigentümer auf den Prozess des Verwalters gegen die Wohnungseigentümergeinschaft als Vertragspartner nicht erfolgen, denn eine Rechtskrafterstreckung setzt eine Personenidentität voraus (§ 322 ZPO), die hier nicht besteht. Sonderregelungen enthält das WEG insoweit

nicht, insbesondere ist eine Beiladung der WEG im Anfechtungsprozess nicht vorgesehen (§ 48 Abs. 1 WEG).

Mangels einer materiellen Verknüpfung des Verwaltervertrages mit dem Beststellungsrechtsverhältnis bedarf es im vorliegenden Fall keiner Beantwortung der Frage, ob in derartigen Fällen nach Ablauf des Beststellungszeitraums ausnahmsweise eine Feststellungsklage - in der Gestalt einer Fortsetzungsfeststellungsklage - zur Klärung der Frage zulässig wäre, ob das Beststellungsverhältnis wirksam beendet worden ist (so wohl Bärmann/Merle/Becker § 26 Rn. 268; Jennißen/Suilmann § 46 Rn. 58 ff) oder diese Frage im Prozess zwischen dem Verband und dem Verwalter über die Vergütung mitzuentcheiden wäre.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der vom Amtsgericht maßgeblich in den Mittelpunkt seiner Entscheidung gestellten Besonderheit, dass in dem streitgegenständlichen Beschluss nicht zwischen der Abberufung und der Kündigung des Verwaltervertrages unterschieden worden ist. Selbst wenn man - wie dies die Parteien und das Amtsgericht tut - davon ausgehen wollte, die Gemeinschaft habe zugleich mit der Beschlussfassung über die Abberufung auch über die Kündigung des Verwaltervertrages beschlossen, so ändert dies allerdings nichts an der Tatsache, dass es sich dann um zwei getrennte Beschlüsse mit unterschiedlichem Regelungsgehalt handelte, wobei einer dieser Beschlüsse lediglich konkludent gefasst worden wäre. Gleichwohl ist der Verwalter lediglich befugt, den Abberufungsbeschluss anzufechten, während er bzgl. der Kündigung des Verwaltervertrages ggf. eine Feststellungsklage gegen den Verband erheben muss (BGH NZM 2002, 211; Bärmann/Merle/Becker § 26 Rn. 265; Riecke/Schmid/Abramenko § 26 Rn. 75 mwN). Da es demzufolge eine Anfechtungsbefugnis für den Beschluss über die Kündigung des Verwaltervertrages für den Verwalter selbst dann nicht gäbe, wenn ausdrücklich über die Kündigung beschlossen worden ist, kann etwas anderes nicht dann gelten, wenn der Beschluss über die Kündigung lediglich - wie die Parteien meinen - konkludent gefasst worden ist.

Auch auf die vom Amtsgerichts hervorgehobene Frage, ob die Kündigung ausdrücklich oder konkludent erklärt worden ist, kommt es auf diesen Rechtsstreit nicht an, diese Frage wäre in einem Verfahren über den Verwaltervertrag zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und dem Verwalter zu klären.

Nach alledem war auf die Berufung der Beklagten das angefochtene Urteil zu ändern und die Klage auch mit dem Feststellungsantrag abzuweisen.