

Amtsgericht Augsburg

Urteil

Urteil vom 23.02.2011

Az.: 30 C 2739/08

§ 26 WEG

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Der Tatbestand entfällt gemäß § 313 a Abs. 1 Satz 1 ZPO.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig, aber unbegründet.

Die Klage ist unbegründet, weil der Verwaltervertrag zwischen dem Kläger und der Beklagten durch die fristlose Kündigung vom 17.01.2008 wirksam beendet wurde und der Kläger daher keinen Anspruch auf Verwaltervergütung für die Monate Februar bis Juni 2008 hat.

1.

Der Verwaltervertrag wurde durch die fristlose Abberufung bereits beendet. Zwar handelt es sich bei der Abberufung und der Kündigung des Verwaltervertrages um verschiedene Rechtshandlungen. Die Verwalterbestellung kann allerdings von vornherein mit dem Verwaltervertrag in der Weise verknüpft werden, dass mit einer wirksamen Beendigung des Verwalteramtes durch Abberufung auch der

Verwaltervertrag enden soll (Bärmann/Merle, WEG, 11. Auflage, § 26 Rn. 166). So ist es hier. In § 2 des Verwaltervertrages ist ausdrücklich bestimmt, dass für den Verwaltervertrag die gleiche Laufzeit wie für die Verwalterbestellung gilt. Die Abberufung wurde vom Kläger nicht angefochten und ist daher bestandskräftig. Bereits unabhängig vom Vorliegen eines wichtigen Grundes wurde der Verwaltervertrag daher beendet.

2.

Der Kläger hat auch keinen Anspruch auf die Verwaltervergütung unter dem Gesichtspunkt eines Schadensersatzanspruches wegen unberechtigter Kündigung, weil die fristlose Kündigung berechtigt war. Ein Fehlverhalten des Verwalters ist im Hinblick auf seine Bestellung durch einen Bauträger und die Langfristigkeit des Verwaltervertrages besonders streng zu bewerten (Merle a. a.O. Rn. 193). Hier ist eine besonders strenge Beurteilung erforderlich, weil der Kläger als selbständiger Bauleiter für den Bauträger tätig war und daher beim Vorliegen von Baumängeln Schadensersatzansprüche des Bauträgers gegen ihn selber befürchten musste. Es bestand also eine besondere Interessenkollision. Hier kommt ein Fehlverhalten des Klägers in mehrfacher Hinsicht hinzu. Dies besteht erstens darin, dass der Kläger Mängel, die ihm als Bauleiter bekannt waren und die er in seiner Eigenschaft als Bauleiter bei den ausführenden Firmen rügte, nicht in das Abnahmeprotokoll aufnehmen ließ, als er die Abnahme des Anwesens für die Eigentümergemeinschaft vornahm. Beispielsweise bei der mangelhaften Balkonbrüstung handelte es sich auch um Gemeinschaftseigentum (Bärmann/Armbrüster, a.a.O., § 5 Rn. 57).

Offen bleiben kann, ob allein die unterbliebene Aufstellung eines Wirtschaftsplans als Fehlverhalten zu werten ist (§§ 21 Abs. 5 Nr. 5, 28 WEG). Ein zweites Fehlverhalten bestand jedenfalls darin, dass der Kläger den Bauträger bevorzugte, in dem er vorsah, dass Betriebskosten erst ab Einzug zu zahlen sind. Drittens bestand ein Fehlverhalten darin, dass er seine Vermittlungsprovision gegenüber der Eigentümergemeinschaft verschwieg, die er für den Abschluss der für das Anwesen abzuschließenden Versicherungen bezog. Unter Berücksichtigung der ohnehin bestehenden Interessenkollision genügt jedes einzelne dieser Fehlverhalten bereits als Grund für eine fristlose Kündigung. Erst recht gilt dies für die Kumulation dieser Umstände. Es kann daher offen bleiben, ob auch das Verhalten des Klägers im Zusammenhang mit der Anbringung einer Satellitenschüssel und seiner Kontoführung die fristlose Kündigung gerechtfertigt hätte.

3.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 91 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO.