

Amtsgericht Frankfurt/Main

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 26, 27 WEG; 812 BGB

- 1. Zwar darf die Wohnungseigentümergeinschaft gemäß der Neuregelung des § 26 Abs. 3 WEG die Verwalterin jederzeit abberufen.**
- 2. Zur Leistung der Vergütung bleibt sie jedoch für einen Zeitraum von 6 Monaten nach Abberufung verpflichtet (§ 26 Abs. 3 S. 2 WEG), sofern kein fristloser Kündigungsgrund vorliegt. Die Vergütungspflicht richtet sich auch im Fall einer Abberufung nach den vertraglichen Vereinbarungen der Parteien.**

AG Frankfurt/Main, Urteil vom 13.04.2023; Az.: 33 C 3478/22

Tenor:

Das Versäumnisurteil vom 06.01.2023 wird aufgehoben.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen. Hiervon ausgenommen sind die Kosten der Säumnis der Beklagten, diese hat die Beklagte zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung i.H.v. 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages abwenden, falls nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Die Parteien streiten über die Verpflichtung der Beklagten zur Rückzahlung von Vergütung für ihre Verwaltungstätigkeit. Die Beklagte war als Verwalterin für die Klägerin tätig. Die Bestimmungen des Verwaltervertrages sind aus Bl. 3 ff. der Akte ersichtlich. In dem Vertrag heißt es unter anderem:

"§ 1 Vertragslaufzeit

1 Erläuterung: Wohnungseigentumsrechtlich ist zwischen der Verwalterbestellung und dem Verwaltervertrag zu unterscheiden. Dies ist Eigentümergeinschaften oft nicht bewusst und führt zu Unklarheiten. Dieser Vertrag synchronisiert die Laufzeit des Verwaltervertrags mit der Verwalterbestellung - transparent und fair.

1.1 Die Bestellung des Verwalters erfolgte gemäß Beschluss der Eigentümerversammlung vom 23.6.2015 für den Zeitraum vom 1.8.2015 bis 31.7.2018. Der Verwalter erklärt hiermit die Annahme der Bestellung.

1.2 Der Verwaltervertrag wird für die Dauer des Beststellungszeitraumes gemäß Z. 1 geschlossen. Er endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit Ablauf dieser Bestellung.

1.3 Im Falle einer wiederholten Bestellung gilt dieser Verwaltervertrag für den weiteren Beststellungszeitraum fort, soweit die Parteien keine Änderungen vereinbaren.

1.4 Das Recht der Eigentümergeinschaft, bei Vorliegen eines wichtigen Grundes die vorzeitige Abberufung des Verwalters und die außerordentliche Kündigung dieses Verwaltervertrags vorzunehmen, bleibt unberührt."

In einer Eigentümerversammlung vom 08.05.2018 beschlossen die Eigentümer zu Tagesordnungspunkt 7 die Weiterbestellung der Beklagten als Verwalterin bis zum 31.12.2022 unter Fortgeltung des Verwaltervertrags.

In einer Eigentümerversammlung vom 15.11.2021 beschlossen die Eigentümer zu Tagesordnungspunkt 7 die Abberufung der Beklagten als Verwalterin mit Wirkung zum 31.12.2021. Das Protokoll der Versammlung liegt als Bl. 7 ff. der Akte vor. Im Protokoll heißt es (Bl. 8 der Akte) unter anderem: "Die ... GmbH, ... Straße 16, ... Frankfurt am Main (ehemals ...GmbH) wird zum 31.12.2021 abberufen."

Die Beklagte entnahm vom Konto der Gemeinschaft noch Verwaltervergütung für die Zeit von Januar bis Juni 2022 i.H.v. 7.811,16 €. Insoweit erstellte sie die Rechnung vom 01.12.2021 (Bl. 10 der Akte). Hiervon zahlte sie am 10.8.2022 nach Aufforderung der Klägerin 2.323,35 € als ersparte Aufwendungen zurück.

Die Klägerin ließ die Beklagte hiernach anwaltlich zur Rückzahlung der übrigen Vergütung i.H.v. 5.487,81 € sowie zur Erstattung von Anwaltskosten in Höhe von 800,39 € auffordern. Dieser Aufforderung kam die Beklagte nicht nach.

Die Klägerin ist der Ansicht,

mit der Abberufung der Beklagten als Verwalterin habe sie auch den Verwaltervertrag einseitig beenden können, so dass eine Vergütung für die Zeit ab dem 31.12.2021 nicht mehr zu leisten gewesen sei.

Durch Versäumnisurteil vom 02.01.2023 (Bl. 18 der Akte) wurde die Beklagte verurteilt, an die Klägerin 5.487,81 € nebst 5 Prozentpunkten Zinsen aus 7.811,16 € seit dem 31.12.2021 bis zum 9.8.2022 und aus 5487,81 € seit dem 10.08.2022 sowie weitere 800,39 € nebst 5 Prozentpunkten Zinsen seit dem 07.12.2022 zu zahlen. Das Versäumnisurteil wurde der Beklagten am 06.01.2023 zugestellt, am 20.01.2023 ging ihr Einspruch bei Gericht ein.

Die Klägerin beantragt nunmehr,

das Versäumnisurteil aufrechtzuerhalten.

Die Beklagte beantragt,

das Versäumnisurteil aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Der formgerecht und fristgerecht eingelegte Einspruch der Beklagten gegen das Versäumnisurteil war zulässig und hat gemäß § 342 ZPO den Prozess wieder in die vor Eintritt der Säumnis bestehende Lage zurückversetzt.

Er hat auch in der Sache Erfolg.

Die Klage war zwar zulässig, jedoch unbegründet.

Ein Anspruch aus § 812 ff. BGB auf Rückzahlung von Verwaltervergütung steht der Klägerin nicht zu.

Der Verwaltervertrag der Parteien bildete den Rechtsgrund, der Beklagten stand aus § 4 dieses Verwaltervertrages ein Anspruch auf Zahlung der Vergütung in der vereinbarten Höhe auch noch für die Zeit bis Juni 2022 zu.

Unstreitig war am 08.05.2018 die Bestellung der Beklagten als Verwalterin bis zum 31.12.2022 beschlossen worden. Nach der vertraglichen Bestimmung von § 1.3 des Verwaltervertrages sollte im Fall dieser wiederholten Bestellung der Verwaltervertrag für den weiteren Beststellungszeitraum fortgelten, soweit die Parteien keine Änderungen vereinbarten. Entsprechend galt der Verwaltervertrag nach der Vereinbarung der Parteien grundsätzlich bis zum 31.12.2022. Insoweit entsprach die Geltungsdauer auch der des Beststellungszeitraums, Laufzeit des Verwaltervertrages und Beststellungszeitraum waren entsprechend § 1 des Verwaltervertrages "synchronisiert", beides sollte nach dem Eigentümerbeschluss über die Wiederbestellung bis zum 31.12.2022 laufen.

Ein Recht der Gemeinschaft zur jederzeitigen Abberufung der Verwalterin oder Kündigung des Verwaltervertrages sieht der Vertragstext nicht vor. Er regelt vielmehr unter § 1.4 nur, dass das Recht der Gemeinschaft bei Vorliegen eines wichtigen Grundes den Verwalter vorzeitig abzurufen und die außerordentliche Kündigung des Vertrages vorzunehmen, unberührt bleibt. Dass ein wichtiger Grund für die Abberufung der Beklagten als Verwalterin vorgelegen hätte, hat die Klägerseite nicht vorgetragen.

Zwar durfte die Klägerin gemäß der Neuregelung des § 26 Abs. 3 WEG die Beklagte dennoch als Verwalterin jederzeit abberufen. Zur Leistung der Vergütung blieb sie jedoch für einen Zeitraum von 6 Monaten nach Abberufung verpflichtet (§ 26 Abs. 3 S. 2 WEG). Die Vergütungspflicht richtet sich auch im Fall einer Abberufung nach den vertraglichen Vereinbarungen der Parteien (Hügel/Elzer, § 26 Rz. 171). Nach diesen vertraglichen Vereinbarungen wäre eine Vergütung grundsätzlich für die Zeit bis zum Ende des Jahres 2022 geschuldet gewesen, jedoch endete gemäß § 26 Abs. 3 S. 2 WEG der Verwaltervertrag hier spätestens 6 Monate nach der Abberufung. Der Tag der Abberufung ist der letzte Tag der Bestellung, so dass die Vergütung hier bis zum Ende des Monats Juni 2022 geschuldet war.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91, 344 ZPO. Als unterliegende Partei hat die Klägerin gemäß § 91 ZPO die Kosten des Rechtsstreits zu tragen, hiervon waren gemäß § 344 die Kosten der Säumnis auszunehmen und der Beklagten als säumigen Partei aufzuerlegen.

Über die vorläufige Vollstreckbarkeit ist entschieden worden gemäß § 708 Nr. 11,711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 5.487,81 € festgesetzt.