



In der täglichen Verwaltungspraxis von Wohnungseigentumsanlagen können sich auch ohne besonderen zeitlichen Vorlauf einer entsprechenden Anbahnung und mithin aus dem sprichwörtlichen „heiteren Himmel“ emotionale Disharmonien zwischen einem WEG-Verwalter und Wohnungseigentümern aus dem Kreis der von dem WEG-Verwalter verwalteten Wohnungseigentumsanlage einstellen, wofür es manchmal nur eines geringfügigen Anlasses bedarf, welcher „den Zug ins Rollen bringt“. Wenn sich hier die Wohnungseigentümer miteinander „aufschaukeln“, kann dies dann sogar während der laufenden Bestellungszeit in eine sofortige Abberufung des Verwalters aus dem Verwalteramt und dies verbunden mit einer sofortigen Kündigung des Verwaltervertrages aus wichtigem Grund einmünden.

Wenn erst mal ein solcher Zustand erreicht ist, sprechen zumeist diese bisherigen Vertragspartner nicht mehr miteinander und es geht nur noch um die Übergabe der Verwaltungsunterlagen und die Bestellung eines neuen WEG-Verwalters für die Wohnungseigentumsanlage. Die Zahlung der bisherigen Verwaltervergütung an den bisherigen WEG-Verwalter wird hier zumeist umgehend eingestellt, weil von einer Beendigung der Verwaltungstätigkeiten, die zum Wegfall der Vergütung führt, ausgegangen wird und sobald ein neuer Verwalter bestellt ist, geht die Zahlung der Verwaltervergütung an den neuen Verwalter.

Bei einer solchen Situation kann sich der bisherige Verwalter zum einen gegen den Beschluss zu seiner Abberufung und den Beschluss zur Kündigung seines Verwaltervertrages im Rahmen einer fristgebundenen Beschlussanfechtungsklage zur Wehr setzen, wenn seine Zielsetzung in erster Linie auf die Wiedererlangung seiner Verwalterstellung gerichtet ist. Wenn der bisherige Verwalter hieran kein Interesse mehr hat, weil hier im Ergebnis „zerbrochene Scherben“ vorliegen und seine Zielsetzung rein in einer finanziellen und wirtschaftlichen Kompensation seiner finanziellen und wirtschaftlichen Nachteile, die er durch den faktischen Wegfall der Zahlung der Verwaltervergütung erleidet, begründet liegt, gibt es zur Umsetzung dieser Zielsetzung einen anderen Weg, welcher nachstehend skizziert wird.

Mit der Einstellung der Vergütung an den bisherigen Verwalter und der Bestellung eines neuen Verwalters, an welchen nunmehr eine Verwaltervergütung gezahlt wird, wird die WEG-Gemeinschaft i. d. R. ihre

Haltung zum Ausdruck bringen, dass sie zum einen eine weitere vertraglich vergütete Leistungserbringung durch den bisherigen Verwalter ablehnt, was eine entsprechende Leistungsanbietung durch den bisherigen Verwalter erübrigt und sie zum anderen auch die regulär anfallende Verwaltervergütung nicht zu zahlen gewillt ist.

Zur Wahrung ihrer vertraglichen Vergütungsansprüche ist der bisherige Verwalter dazu gehalten, die Berechtigung der Wohnungseigentümer zur außerordentlichen Kündigung des mit ihm geschlossenen Verwaltervertrages im Rahmen einer Feststellungsklage gem. § 256 Absatz 1 ZPO gerichtlich überprüfen zu lassen, wobei diese Feststellungsklage ggf. auch bereits bei deren Erhebung bei Gericht mit einem Zahlungsantrag verbunden wird, welchem die zwischenzeitlich bereits fällige Verwaltervergütung zu Grunde liegt. Im Rahmen dieses Klageverfahrens ist die beklagte WEG-Gemeinschaft nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung als derjenige Vertragspartner, welcher sich auf eine Beendigung des streitgegenständlichen Verwaltungsverhältnisses zu einem bestimmten Zeitpunkt mittels rechtlich wirksam erfolgter Kündigung desselben aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung stützen will, von Rechts wegen dazu gehalten, das Vorliegen einer rechtlich wirksamen Kündigung zur Beendigung des Vertragsverhältnisses aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung und der diese Kündigung stützenden Tatsachen vollumfänglich darzulegen und zu beweisen (vgl. hierzu - u. a. - BGH in NJW-RR 2007, S. 690 ff. und BGH in NJW 2003, S. 431 ff.).

Im Jahre 2017 habe ich als Verfahrensbevollmächtigter einer WEG-Verwaltung, die vom Verwalteramt mit sofortiger Wirkung aus wichtigem Grunde abberufen und deren Verwaltervertrag mit sofortiger Wirkung aus wichtigem Grunde gekündigt worden ist und bei welcher die Zahlung der Verwaltervergütung umgehend nicht mehr umgesetzt worden ist, beim Amtsgericht Groß-Gerau eine solche kombinierte Zahlungsklage (fällige Teilvergütung) mit einer Feststellungsklage gegen die WEG-Gemeinschaft unter dem Az. 65 C 105/17 erhoben.

Wie dies erfahrungsgemäß oftmals der Fall ist, stehen solche Abberufungen und Kündigungen aus wichtigem Grunde auf „dünnem Eis“ und als Vertreter der finanziellen und wirtschaftlichen Interessen der vorherigen Verwaltung gilt es im Rahmen dieses Verfahrens, dieses „dünne Eis“ noch dünner werden zu lassen, um die WEG-Gemeinschaft zu einer einvernehmlichen Regelung im Wege eines Prozessvergleichs zu bewegen, damit die Parteien endgültig auseinander gehen können.

Im Rahmen des Güteverhandlungstermins hat das Gericht in aus diesseitiger Sicht vorbildlicher Art und Weise und mithin sehr eingehend mit den Parteien und deren Verfahrensvertretern über die einzelnen Punkte des Streitstoffs des Verfahrens gesprochen und hierzu die Erfolgsaussichten aus der Sicht des Gerichts und dies nach dem entsprechend bestehenden Verfahrensstand erläutert. Im Hinblick auf die von mir hierzu im Einzelnen angeführten Argumentationen in rechtlicher und in tatsächlicher Hinsicht ist der beklagten WEG-Gemeinschaft und deren Vertreter im Güteverhandlungstermin verdeutlicht worden, dass hier noch zu deren Lasten ein erhebliches Potential für ergänzenden Vortrag besteht, wenn und soweit überhaupt eine Grundlage für einen solchen ergänzenden Vortrag besteht, was die Bereitschaft zu einer Fortführung des Verfahrens stark eingetrübt hat.

Vor diesem Hintergrund war es dann im Rahmen des Güteverhandlungstermins möglich, einen für die von mir vertretene vorherige Verwaltung interessanten Vergleichsbetrag in Höhe von EURO 3.950,00 als restliche Verwaltervergütung auszuhandeln und dies bei einer in Relation hierzu akzeptablen Kostenverteilung. Dieser Prozessvergleich auf Widerrufsbasis ist von keiner der Parteien widerrufen worden und der streitige Vorgang konnte auch im Interesse beider Parteien einer endgültigen Befriedung zugeführt werden.

Download: [Urteil Amtsgericht Groß-Gerau](#)