



**ANWALTSKANZLEI**  
FÜR IMMOBILIENRECHT

**Die außerordentliche Abberufung des Verwalters kann zum Verlust der Verwaltervergütung führen, wenn der Beschluss bestandskräftig wird.**

Zusammenfassung des Hinweisbeschlusses des LG Frankfurt vom 05.11.2018 zu dem Aktenzeichen 2-13 S 111/18

In dem streitgegenständlichen Fall stritten die Parteien, eine WEG und ein Verwalter, über die Zahlung von Verwaltergebühren für den Zeitraum zwischen der fristlosen Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grunde und dem Ende seines Verwaltervertrages bei regulärem Ablauf.

In dem streitgegenständlichen Fall hat die Gemeinschaft sah der Verwaltervertrag vor, dass im Falle einer wirksamen außerordentlichen Kündigung auch der Verwaltervertrag zeitgleich endet.

Der Verwalter wurde fristlos aus wichtigem Grunde abberufen.

Eine Anfechtung des Abberufungsbeschlusses durch den Verwalter erfolgte nicht.

Das Landgericht Frankfurt vertritt daher die Rechtsansicht, dass wenn die Laufzeit eines Verwaltervertrages an die Laufzeit der Verwalterbestellung gekoppelt ist und der Verwalter aus wichtigem Grunde bestandskräftig abberufen wird, der Verwalter dann auch die künftigen Anspruch auf Vergütung verliert.

**Hinweis:**

Wenn die Abberufung eines Verwalters im Raume steht, sind die Parteien, also Verwalter und Eigentümer, gut beraten, sich anwaltlich beraten zu lassen.

Aus Sicht der Eigentümer ist die Abberufung gut vorzubereiten, damit diese bestandskräftig werden kann, auch für den Fall einer Anfechtungsklage.

Ein Verwalter ist auch gut beraten, nicht „auf Tauchstation“, sondern sich anwaltlich beraten zu lassen, wie und mit welchem Kostenaufwand er seine künftige Vergütungsansprüche sichern kann.

Dabei ist bei den künftigen Vergütungsansprüchen zu berücksichtigen, dass Abschläge für ersparte Aufwendungen vorzunehmen sind. Die Rechtsprechung stellt hier auf den Einzelfall ab und sieht Abschläge zwischen 20 % bis rund 50 % vor, wobei eine Zahlung nur zu leisten ist, wenn der Verwalter zwar abbestellt wurde, nach dem Verwaltervertrag hierdurch nicht zugleich die Vergütungspflicht endet.

Für Sie ist die Anwaltskanzlei für Immobilienrecht der richtige und kompetente Ansprechpartner, wenn es um die Durchsetzung Ihrer Rechte bzw. der Abwehr unberechtigter Forderungen geht. Stets wird auch geprüft, ob in Ihrem konkreten Fall das vorstehende Urteil anwendbar ist oder ob die Details Ihres Falles zu einer anderen Rechtslage führen.



ANWALTSKANZLEI  
FÜR IMMOBILIENRECHT

Der Autor dieses Artikels, Herr Dirk Salewski, ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht ([www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de](http://www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de)). Er ist daneben Vorstandsmitglied des WEG Verein Interessenvertretung für Wohnungseigentümer e.V. ([www.weg-verein.de](http://www.weg-verein.de)).

**Hinweis:**

**Dieser Artikel ist ein kostenfreies, allgemeines und freibleibendes Angebot, deren Benutzung zwingend den Nutzungsbedingungen der Anwaltskanzlei für Immobilienrecht unterliegt, welche auf der Internetseite [www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de](http://www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de) im Bereich Service veröffentlicht sind. Jede Haftung für die Richtigkeit und Aktualität des Inhalt muss trotz der hohen Sorgfalt bei der Erstellung dieses Artikels, auch wegen dem ständigen Wandel der Rechtslage, ausdrücklich ausgeschlossen werden. Insbesondere soll er keine fachkundige Beratung durch einen Rechtsanwalt ersetzen!**

© RA Dirk Salewski, Kierspe, 07/2019