

## Bestellung und Abberufung des WEG-Verwalters

**Dieser Artikel wurde uns freundlicherweise zu Verfügung gestellt von Herrn Rechtsanwalt Dr. Ralf Stark, Kanzlei Dr. Stark, Niedeggen & Kollegen, Breite Straße 147-151, 50667 Köln, Telefon: (0221) 272470, Telefax: (0221) 27247-77, eMail: [kanzlei@drstark.de](mailto:kanzlei@drstark.de); Internet: <http://www.drstark.de/>**

Im Zusammenhang mit der Bestellung oder / und Abberufung des Verwalters treten in der Praxis nicht selten Probleme und ungeklärte Fragestellungen auf. Der nachfolgende Beitrag gibt einen Überblick über dieses praxisrelevante Thema.

Für die Bestellung/ Ernennung des Verwalters gibt es vier Möglichkeiten:

1. Die Wahl durch die Mehrheit in der Wohnungseigentümersammlung (§ 25 Abs. 1 Satz 1 WEG)
2. Die Bestellung durch das Gericht (§ 21 Abs. 4, 43 Nr. 1 WEG)
3. Die Bestellung durch den teilenden Eigentümer (§ 26 Abs. 2 zweiter Halbsatz WEG)
4. Die Bestellung durch Vereinbarung aller Wohnungseigentümer

### **1. Wahl durch die Mehrheit der Eigentümer**

Hat bei der Wahl durch die Wohnungseigentümersammlung kein Bewerber die Mehrheit der Stimmen erhalten, empfiehlt sich eine Stichwahl der beiden Bewerber mit den meisten Stimmen, weil andernfalls die Wahl als "Nichtbeschluss" aufgefasst werden könnte. Eine Bestimmung in der Gemeinschaftsordnung, welche die Ernennung des Verwalters anderen Personen als den Eigentümer überlässt ist hierbei nichtig.

Zu trennen ist die Bestellung des Verwalters von dem Anstellungs-/ Verwaltungsvertrag. Während der Ernennungsakt lediglich intern zwischen den Wohnungseigentümer regelt, wer nach ihrer Meinung Verwalter werden soll, ist in dem zu schließenden Anstellungs-/Verwaltungsvertrag geregelt, welche Rechte und Pflichten der Verwalter gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft haben soll. Hierbei handelt es sich um einen schuldrechtlichen Vertrag der von dem Verwalter mit der Wohnungseigentümergeinschaft als rechtsfähiger Verband abgeschlossen wird.

Wurde der Verwalter durch die Mehrheit in der Wohnungseigentümergeinschaft gewählt, so erlangt der zum Verwalter bestimmte hierdurch nicht ohne Weiteres seine Verwalterbestellung. Denn niemand (auch kein Wohnungseigentümer!) kann dazu gezwungen werden, dass Amt des Verwalters gegen seinen Willen zu übernehmen. Vielmehr bedarf es hierzu einer Annahmeerklärung des Verwalters, wobei die Annahme auch konkludent in der Übernahme der Verwaltungstätigkeit liegen kann.

### **2. Bestellung durch das Gericht**

Fehlt ein Verwalter oder/und können sich die Eigentümer nicht auf die Bestellung eines bestimmten Verwalters einigen, kann die Bestellung des Verwalters auch durch das Gericht erfolgen. Dies setzt einen entsprechenden Antrag bei Gericht voraus (vgl. § 43 Nr. 1 WEG). Ein derartiger Antrag setzt zunächst ein dringendes Interesse voraus. Dies dürfte bei größeren Wohnungseigentümergeinschaften stets zu bejahen sein. Problematisch kann dies indes in Klein- oder Kleinstanlagen, insbesondere bei Zweifamilienhäusern sein.

Die Bestellung eines Verwalters durch das Gericht (sog. Notverwalter) kann heute gemäß § 21 Abs. 4 WEG nur noch von Wohnungseigentümern verlangt werden. Der vom Gericht bestellte Verwalter ist immer nur so lange Verwalter bis es zu ordnungsgemäßen Bestellung eines Verwalters durch die Wohnungseigentümerversammlung gekommen ist. Mit der Ernennung durch das Gericht erhält der sogenannte Notverwalter die Rechte und Pflichten des Verwalters (vgl. § 27 WEG) und den Anspruch auf eine angemessene Vergütung.

### **3. Befristung der Verwalterbestellung**

Vor der WEG Novelle war eine Bestellung des Erstverwalters nur bis zu einer Dauer von max. 5 Jahren zulässig. Nach der WEG Novelle wurde die Bestellungsfrist für den Erstverwalter auf maximal 3 Jahre reduziert. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass der Verwalter (und damit der Fristbeginn) nicht bereits dann gewählt wird, wenn er in der Gemeinschaftsordnung durch den jeweiligen Bauträger festgelegt wurde. Die Wahl findet erst mit der ersten Zustimmung des ersten Wohnungseigentümers statt.

### **4. Prozessführung**

Zu den Aufgaben des Verwalters gehört nicht die Prozessführung. Deshalb sind entsprechende Tätigkeiten des Verwalters (wie oftmals bei Mahnbescheidverfahren) auch – ohne gesonderte Vereinbarung – extra zu vergüten. Bemerkenswert hierbei ist, dass es nach der Rechtsprechung zulässig sein soll, den betroffenen Eigentümern bei Klageverfahren eine Gebühr in Höhe einer Jahresvergütung aufzuerlegen, auch wenn daneben ein Rechtsanwalt beauftragt wird und hierbei doppelte Kosten entstehen.

### **5. Abberufung des Verwalters**

Ebenso wie die Bestellung des Verwalters erfolgt auch die Abberufung des Verwalters (vor Ablauf seiner Amtszeit) durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümerversammlung (vgl. § 26 Abs. 1 Satz 1 WEG). Die Abberufung ist grundsätzlich zu jeder Zeit möglich, soweit die Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt. Dies unabhängig von etwaigen weitergehenden (finanziellen) Forderungen des Verwalters aus dem Verwaltervertrag. Eine Abberufung des Verwalters aus wichtigen Grund kann dabei durch eine Vereinbarung der Eigentümer nicht ausgeschlossen werden (vgl. § 26 Abs. 1 Satz 3, 4 WEG). Diese ist daher immer möglich.

Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn unter Berücksichtigung aller, nicht notwendig vom Verwalter verschuldeter, Umstände des Vertrauensverhältnis zerstört ist und deshalb den Wohnungseigentümern eine Zusammenarbeit mit dem Verwalter nicht mehr zugemutet werden kann. Als Beispiele über eine Abberufung aus wichtigem Grund sind zu nennen:

Auskunftsverweigerung: Verweigerung der Einsicht in die Abrechnungsunterlagen seitens des Verwaltungsbeirates;

Beschlüsse: Nichtbeachtung von Beschlüssen der Wohnungseigentümerversammlung;

Beschlussammlung: Nicht ordnungsgemäßes Führen der Beschlussammlung (vgl. § 26 Satz 4 WEG);

Einberufung: Verweigerung der Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung auf Grund eines Minderheitenverlangens gemäß § 24 Abs. 2 WEG;

Einlagensicherung: Die falsche Information über die sogenannte Einlagensicherung;

- Gebäudeversicherungsschutz: Sorgt der Verwalter nicht dafür, handelt es sich ebenfalls um einen wichtigen Grund;
- Gelder der Eigentümergemeinschaft: Verfügen über Gelder entgegen der Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft;
- Insolvenz oder Zahlungsunfähigkeit des Verwalters;
- Jahresabrechnung: Verzögerung der Jahresabrechnung über ein nicht mehr erträgliches Zeitraum; wiederholte nicht rechtzeitige Aufstellung der Jahresabrechnung; systemati-

sches und nachhaltiges Verschleiern von Zahlungsrückständen; dagegen reicht nicht jeder Abrechnungsfehler für eine Abberufung aus, vielmehr müssen die Mängel in der Abrechnung schwerwiegend sein;

- Protokoll: Ein wichtiger Grund sind falsche Zeitangaben in der Niederschrift über die Wohnungseigentümersammlung;
- Rechen- und Schreibfehler: Sind, soweit sie nur gelegentlich vorkommen, kein wichtiger Grund für die Abberufung.
- Straftat: Eine Verurteilung des Verwalters wegen eines Vermögensdelikts kann ebenfalls ein wichtiger Grund für die Abberufung darstellen.
- Versicherung: Ein Verschweigen von Versicherungsprovisionen für den Verwalter im erheblichen Umfang kann ebenfalls einen wichtigen Grund darstellen.
- Vertraulichkeitsgebot: Ein Verstoß gegen das Vertraulichkeitsgebot bezüglich interner Angelegenheiten kann gleichfalls einen wichtigen Grund darstellen.
- Verwaltungsbeirat: Ein wichtiger Grund kann auch der Umstand sein, dass auch eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat nicht mehr möglich ist.

## **6. Wiederwahl/Wiederbestellung des Verwalters**

Die vorgenannten (wichtigen) Gründe können ebenfalls (wichtige) Gründe gegen eine Wiederwahl eines Verwalters sein. In diesem Zusammenhang ist eine Entscheidung des Landgericht Lüneburg (Urteil vom 25.10.2011, Aktenzeichen: 5 S 36/11) bemerkenswert: Das Landgericht Lüneburg stellte hier fest, dass ein WEG Verwalter auch dann einen wichtigen Grund gegen seine Wiederwahl liefert, wenn er einen schwierigen Wohnungseigentümer als Querulanten bezeichnet. In dem vorliegenden Fall wandte sich ein Eigentümer gegen die mehrheitlich (!) erfolgte Wiederwahl eines WEG Verwalters, da er von dem Verwalter als Querulant bezeichnet wurde. Die vorstehende Entscheidung ist deshalb so bemerkenswert, weil das Landgericht Lüneburg in seinen Urteilsgründen selber feststellte,

*„dass es sich bei dem klagenden Wohnungseigentümer um einen "schwierigen" Wohnungseigentümer handele, was sich an dessen vielfältigen Eingaben zeige und auch an seiner persönlichen schriftlichen Einlassung im Berufungsverfahren, die mit dem zu entscheidenden Tatbestand wenig zu tun hatten...!“*

Gleichwohl gab das Landgericht Lüneburg dem klagenden Eigentümer recht, weil der Verwalter, sich auf Grund seiner Stellung als Treuhänder strikt neutral verhalten müsse und keinesfalls " das Geschäft der Mehrheit der Eigentümer" betreiben dürfe.

In dem vorerwähnten Zusammenhang ist noch auf Folgendes hinzuweisen: Die Abberufung erfolgt durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümersammlung soweit nicht ein schriftlicher Beschluss aller Wohnungseigentümer (vgl. § 23 WEG) erfolgt. Der Versammlung muss eine Einberufung vorausgehen, die als Tagesordnungspunkt das Abberufungsverlangen enthält (vgl. § 23 Abs. 2, § 24 Abs. 2 WEG). Die Einberufung muss durch den Verwalter oder durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates respektive dessen Stellvertreter erfolgen (vgl. § 24 Abs. 1, Satz 3 WEG). Eine oder mehrere Wohnungseigentümer können also nicht einberufen, notfalls müsste ein Wohnungseigentümer vom Gericht zur Einberufung ermächtigt werden.

Selbstverständlich kann die Beendigung der Verwalterbestellung auch durch den Verwalter erfolgen. Dies erfolgt regelmäßig durch eine sogenannte Amtsniederlegung des Verwalters, welche konkludent auf die Kündigung des Verwaltervertrages beinhaltet und ihn dann beendet

wenn die Kündigung auch wirksam ist. Diese Kündigung muss allen Wohnungseigentümern zugehen.

## **7. Abwicklung der Verwaltung bei Abberufung / Abwahl**

Mit dem Wirksamwerden der Abberufung wird regelmäßig auch der Verwaltervertrag beendet, wenn die Verwalterbestellung und der Verwaltervertrag nach der ausdrücklichen oder sich durch Auslegung ergebenden Partei als Einheit behandelt werden soll. Daneben erfolgt die Beendigung des Verwaltervertrages durch Kündigung der Wohnungseigentümer oder durch Gerichtsbeschluss über die Kündigungsausübung als interne Willensbildung und Abgabe der Kündigungserklärung gegenüber dem Verwalter. Zu beachten ist, dass die Abberufung und Kündigung gesondert zu sehen sind. Aus diesem Grund kann der Verwalter neben der Anfechtung seiner Abberufung oder nach bestandskräftiger Abberufung Feststellung der Unwirksamkeit der Kündigung und/oder gleichzeitig die Vorzahlung seiner Vergütung verlangen. Zu beachten ist des Weiteren, dass bei Vorliegen eines wichtigen Grundes zur Abberufung des Verwalters gleichzeitig auch ein wichtiger Grund zur Kündigung des Verwaltervertrages vorliegen dürfte, so dass in diesem Fall die Verpflichtung zur Fortzahlung der Vergütung des Verwalters entfällt. Zu beachten ist zum Dritten, dass für den Ausspruch einer außerordentlichen Kündigung die Zweiwochenfrist des § 626 Abs. 2 BGB zu beachten ist. Dies bedeutet, dass eine Kündigung aus wichtigem Grund nur statthaft sein kann, wenn zwei Wochen ab Kenntnis des wichtigen Grundes die außerordentliche Kündigung ausgesprochen wird. Diese Frist beginnt nicht bereits ab Kenntnis der Kündigungsgründe durch den Verwaltungsbeirat, sondern erst wenn alle Wohnungseigentümer Kenntnis von einem wichtigen Grund erlangt haben, weil **alle** Wohnungseigentümerverspartner des Verwalters sind.

Wurde der Verwaltervertrag wirksam beendet respektive erfolgte eine wirksame Abberufung, so muss der Verwalter sämtliche Originalverwaltungsunterlagen (beispielsweise Aktenordner, Schlüssel und Gelder der Gemeinschaft) an die neue Verwaltung übergeben. Der häufige Einwand der Verwalter, dass sie Eigentum an den Unterlagen hätten ist unerheblich, da die Unterlagen angefertigt worden sind auf Grund der Verwalterbestellung. Ebenso ist unerheblich ob der Verwalter noch eine Rechnungsregelung vornehmen muss, da er dafür gegebenenfalls Kopien fertigen kann. Wurde (teilweise) die Vergütung nicht bezahlt hat der Verwalter hier kein Zurückbehaltungsrecht.

### **Praxishinweis:**

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass den Verwalter zahlreiche (teilweise auch unbequeme) Pflichten treffen um sein Verwaltungsamt ordnungsgemäß auszuüben. Um diesen vielfältigen Pflichten gerecht zu werden. Bedarf es regelmäßig einer kompletten Büroorganisation, welche heute nur noch von hauptberuflichen Verwaltern ordnungsgemäß erbracht werden können. Insbesondere die vorstehend zitierte Entscheidung des Landgerichts Lüneburg mag als deutliche Erinnerung dafür dienen, dass Verwalter sich auf Grund ihrer Stellung als Treuhänder strikt erneuter Neutralität zu befleißigen haben und er keinesfalls - um es mit den Worten des LG Lüneburg zu sagen – „das Geschäft der Mehrheit der Eigentümer zu betreiben hat“.

RA Dr. Stark, 28.04.2013

### **Rechtlicher Hinweis**

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.