

## Abberufung des Verwalters, manchmal leider unumgänglich.

Der **Verwalter** einer **Wohneigentumsanlage** wird auf der Eigentümerversammlung bestellt oder aber wieder abberufen. Desgleichen kann die Eigentümerversammlung über die **Kündigung des Verwaltervertrags** beschließen. Dafür reicht schon ein mit einfacher Stimmenmehrheit gefasster Beschluss (§ 26 Abs. 1 WEG).

(1) Über die Bestellung und **Abberufung des Verwalters** beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit. Die Bestellung darf auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden. Die Abberufung des Verwalters kann auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt werden. Andere Beschränkungen der Bestellung oder Abberufung des Verwalters sind nicht zulässig.

Abstimmen dürfen alle im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer. Sollte der Verwalter auch gleichzeitig Eigentümer sein, darf er mitstimmen, wenn es um seine Bestellung oder Abberufung geht (OLG Hamburg, Urteil v. 16.7.2001 - 2 Wx 116/00, ZMR 2001, S. 997; OLG Stuttgart, OLGZ 1977, S. 433). Kein Stimmrecht hat er dagegen, wenn er wegen Vorliegens eines wichtigen Grundes abberufen bzw. ihm gekündigt werden soll (BGH, Urteil v. 19.9.2002 - V ZB 30/02 ZMR 2002, S. 930).

Die Gemeinschaft hat nur sehr **eingeschränkte Möglichkeiten**, den Verwalter abberufen zu lassen. Erlaubt ist eine Regelung, nach der der Verwalter nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes abberufen werden kann. Andere Beschränkungen beim Bestellen oder Abberufen eines Verwalters sind unzulässig. § 26 Abs. 1 Satz 4 WEG ist eine zwingende Vorschrift, die weder durch den **Verwaltervertrag** noch durch **Beschluss** oder die **Teilungserklärung** abgeändert werden kann.

Um eine solche **unzulässige Beschränkung** handelt es sich dann, wenn sich im Verwaltervertrag beispielsweise die folgenden Regelungen finden:

Die Abberufung des Verwalters ist nur wirksam, wenn der Beschluss nicht innerhalb 1 Monats angefochten wird.

oder: Der Verwalter kann nur mit einer 3/4-Mehrheit abberufen werden.

oder: Der Verwalter kann nur mit qualifizierter Mehrheit abberufen werden.

Ist eine derartige Regelung in Ihrem Vertrag oder Ihrer **Gemeinschaftsordnung** vorhanden, ist sie unwirksam. Das gilt auch, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu einem späteren Zeitpunkt entsprechende Beschränkungen einführen will. Stützt sich die Gemeinschaft bei Ihrer Abberufung auf einen wichtigen Grund, muss sie dem Verwalter dies nicht unbedingt innerhalb von 2 Wochen, aber doch innerhalb einer angemessenen Zeit mitteilen (BayObLG, ZMR 2001, S. 321).

Abgesehen von der **Abberufung per Eigentümerbeschluss** kann der Verwalter auch per **Gerichtsbeschluss** abberufen werden. Dies ist vor allem dann von Erfolg gekrönt, wenn zuvor ein **Abberufungsbeschluss** gescheitert ist. Das Begehren eines Eigentümers reicht aus, um sich unter Umständen direkt mit seinem **Abberufungsantrag** an das Gericht zu wenden. Das ist auch ohne vorherigen erfolglosen, negativen Abberufungsbeschluss möglich - allerdings nur, wenn dem Eigentümer das vorherige Anrufen der Wohnungseigentümerversammlung nicht zugemutet werden kann (OLG Stuttgart, OLGZ 1977, S. 433).

Ist der erste Abberufungsbeschluss gescheitert, ist das **Verwalteramtsende** damit noch nicht abgehakt. Der erfolglose Miteigentümer kann jetzt noch das Gericht anrufen, wenn er für seinen Abberufungsantrag nicht die notwendige einfache Mehrheit erhalten hat. In seinem Antrag muss er darlegen, dass die Mehrheit der Wohnungseigentümer, die für das Verbleiben des Verwalters im Amt gestimmt haben, damit den Tatbestand der nicht ordnungsgemäßen Verwaltung erfüllen.

Lehnen Ihre Miteigentümer Ihren Antrag auf Abberufung des Verwalters ab, obwohl dafür triftige Gründe nach § 26 WEG vorliegen, sind Sie damit noch lange nicht am Ende. Jetzt können Sie einerseits den Ablehnungsbeschluss anfechten und andererseits die einzelnen Miteigentümer verklagen. Der Verfahrens Antrag lautet dann - neben der Ungültigkeitserklärung des Ablehnungsbeschlusses - auf Abgabe der Zustimmung zur **Verwalterabwahl**. Ein derartiges Verfahren vor dem Wohnungseigentumsgericht nach §§ 21 Abs. 4, 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG bedeutet, dass durch einen Gerichtsbeschluss die Zustimmung des einzelnen Wohnungseigentümers auf Abwahl ersetzt werden kann.

(4) Jeder Wohnungseigentümer kann eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.

(1) Das Amtsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, entscheidet im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit:

1. auf Antrag eines Wohnungseigentümers über die sich aus der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander mit Ausnahme der Ansprüche im Falle der Aufhebung der Gemeinschaft (§ 17) und auf Entziehung des Wohnungseigentums (§§ 18, 19).

Bitte seien Sie sich darüber im Klaren, daß mit der Abberufung nicht automatisch auch der Verwaltervertrag endet! Wer abberufen wird, dem muß also zusätzlich noch der Verwaltervertrag gekündigt werden! Kündigen Sie als Eigentümergemeinschaft den Verwaltervertrag aus "wichtigem Grund", kündigen Sie den Vertrag bitte gleichzeitig auch hilfsweise ordentlich. So setzen Sie mit Ihrer vielleicht unwirksam ausgesprochenen außerordentlichen Kündigung des Verwaltervertrags auch schon die Frist für die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung in Gang und verlieren keine kostbare Zeit.

Unterscheiden Sie den **Abberufungsakt** von der **Vertragskündigung**. Die Abberufung ist ein abstraktes, von der Vertragskündigung unabhängiges Geschäft. Das erlaubt es der Gemeinschaft, sich jederzeit vom Verwalter zu trennen, ohne darauf achten zu müssen, was der Vertrag dazu sagt.

Der abberufene Verwalter ist verpflichtet, alle Unterlagen und Gelder herauszugeben. Allerdings steht dem abberufenen Verwalter weiterhin ein Einsichtsrecht und ein Kopierrecht zu - jedenfalls so lange er noch die laufende Jahresabrechnung zu tätigen hat. Selbst seine eigenen, noch offenen **Vergütungsansprüche** darf er mit einem etwaigen Guthaben der Eigentümergemeinschaft verrechnen. Es ist dem scheidenden Verwalter strikt untersagt, Verwaltungsunterlagen zurück zu behalten. Dazu zählen z.B. die Korrespondenz mit den Wohnungseigentümern und Dritten, Originalbankauszüge sowie Namens- und Anschriftenlisten von Wohnungseigentümern.

Bisher habe ich immer von einem wichtigen Grund gesprochen, der ausreicht, um den Verwalter abzurufen und vertraglich zu kündigen. Von den Gerichten wurde in der Vergangenheit in folgenden Fällen ein wichtiger Grund für die Verwalterabwahl bejaht:

01. **Abrechnungsverzug**, Wenn der Verwalter die Abrechnung verzögert (15 Monate, OLG Karlsruhe, WE 1998, S. 191).
02. **Beirat**, wenn die Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat fehlt und der Verwalter beispielsweise den mit der Prüfung der Jahresabrechnung beauftragten Wohnungseigentümern die Einsicht in die Abrechnungsunterlagen verweigert. Oder wenn der Verwalter die Zusammenarbeit mit dem Beirat verweigert, ohne dass der Beirat das Zerwürfnis herbeigeführt hat.
03. **Einsichtsrecht**, wenn der Verwalter die Einsicht in das Versammlungsprotokoll verweigert. Dies gilt insbesondere, wenn erst nach Ablauf der Anfechtungsfrist der Beschlüsse Einsicht gewährt wird (LG Freiburg, NJW 1968, S. 1973). Zudem, wenn der Verwalter dem mit der Prüfung der Jahresabrechnung beauftragten Eigentümer die Einsicht in die Abrechnungsunterlagen verweigert.
04. **Eigentümerversammlung**, wenn der Verwalter sich weigert, die jährliche oder die von 1/4 der Wohnungseigentümer verlangte Eigentümerversammlung einzuberufen. Dabei kann schon eine anderthalbjährige Nichteinberufung ein wichtiger Grund für eine Abberufung darstellen (BayObLG, ZMR 1999, S. 575).
05. **Informationspflichten**, wenn der Verwalter Informationen über Mängel am Gemeinschafts-/Sondereigentum nicht rechtzeitig an den Bauträger weitergibt.
06. **Protokollfälschung**, wenn der Verwalter das Protokoll fälscht und bewusst unrichtige oder wahrheitswidrige Tatsachen darin aufnimmt.
07. **Rederecht**, wenn einem Wohnungseigentümer sein Rederecht in der Versammlung verweigert wird.
08. **Strafbare Handlung**, wenn der Verwalter oder seine Angestellten gegenüber den Wohnungseigentümern strafbare Handlungen begangen haben.
09. **Tagesordnung**, wenn der Verwalter sich weigert, einen von vielen Eigentümern gewünschten Tagesordnungspunkt auf die Tagesordnung zu nehmen, wie z.B. die Abwahl des Verwalters oder die fristlose Kündigung des Verwaltervertrags.
10. **Verlassen der Eigentümerversammlung**, wenn der Verwalter die Eigentümerversammlung nur deshalb verlässt, um einen bestimmten Beschluss zu verhindern.
11. **Versicherungsabschluss**, wenn der Verwalter ohne Genehmigung der Eigentümerversammlung eigenmächtig Versicherungsverträge abschließt.
12. **Versicherungsprovision**, wenn Versicherungsprovisionen, die für den Abschluss von Versicherungen für die Gemeinschaft bezahlt werden auf das Konto des Verwalters fließen.
13. **Vermögensverfall**, wenn über das Vermögen des Verwalters das Insolvenz- oder Vergleichsverfahren eingeleitet wird oder Zahlungseinstellung erfolgt.
14. **Verstoß gegen das Trennungsprinzip**, wenn der Verwalter nicht zwischen der Verwaltung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum trennt oder die Grundsätze der ordnungsgemäßen Buchführung, z.B. die Kontentrennung, nicht beachtet.

15. **Veruntreuung**, wenn der Verwalter widerrechtlich Gelder vom Verwalterkonto entnommen hat (BayObLG, Urteil v. 19.9.2001 - 2Z BR 98/01, ZMR 2002, S. 141). Beispielsweise wenn er sich eigenmächtig ein Sonderhonorar auszahlt (OLG Düsseldorf, ZMR 1997, S. 485).

16. **Weisungsverletzung**, ein wichtiger Abberufungsgrund liegt auch darin, dass der Verwalter die Weisungen der Wohnungseigentümergeinschaft missachtet bzw. ihnen zuwiderhandelt (OLG Düsseldorf, ZMR 1998, S. 306). Dies gilt insbesondere, wenn er die getroffenen Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft nicht durchführt.

17. **Wirtschaftsplanverzug**, wenn der Verwalter den Wirtschaftsplan nicht oder zu spät vorlegt.

18. **Wohngeldrückstände**, wenn der Verwalter nicht rechtzeitig einen Rechtsanwalt mit der gerichtlichen Durchsetzung der Wohngeldforderung beauftragt.

Fakt ist: Wer entlastet, verzichtet! Erteilt die Eigentümergeinschaft dem Verwalter Entlastung, verzichtet sie damit auf den vorgenannten wichtigen Grund, der sie zur Abberufung berechtigen würde.

Das Amt eines Wohnungsverwalters steht dann auf dem Spiel, wenn er den erklärten Willen der Wohnungseigentümer mißachtet: Wer Beschlüsse mißachtet, kann abberufen werden. Eine Mißachtung des erklärten Willens der Wohnungseigentümer liegt dann vor, wenn Sie nicht oder nur unzulänglich Ihre Verwalteraufgaben erfüllen, die sich aus den §§ 26, 28 WEG ergeben (BayObLG, Beschluss v. 9.8. 1985, ZMR 1986, S. 21).

Die Aufgaben des Verwalters ergeben sich aus dem Verwaltervertrag und aus dem Aufgabenkatalog des § 27 WEG. Nach Abs. 3 dieser Vorschrift sind die dem Verwalter nach den davor stehenden Absätzen 1 und 2 zustehenden Aufgaben und Befugnisse zwingend. D.h., dass die Verwalterpflichten und -rechte, die sich aus § 27 WEG ergeben, nicht einmal mit einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer eingeschränkt werden können.

## § 27 WEG Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet:

1. Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;
2. die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
3. in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen;
4. gemeinschaftliche Gelder zu verwalten.

Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für sie und gegen sie:

1. Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt;
2. alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;
3. Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;
4. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind;
5. Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern er hierzu durch Beschluß der Wohnungseigentümer ermächtigt ist;
6. die Erklärungen abzugeben, die zur Vornahme der in § 21 Abs. 5 Nr. 6 bezeichneten Maßnahmen erforderlich sind.

Die dem Verwalter nach den Absätzen 1, 2 zustehenden Aufgaben und Befugnisse können durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt werden.

Der Verwalter ist verpflichtet, Gelder der Wohnungseigentümer von seinem Vermögen gesondert zu halten. Die Verfügung über solche Gelder kann von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers oder eines Dritten abhängig gemacht werden.

(5) Der Verwalter kann von den Wohnungseigentümern die Ausstellung einer Vollmachtsurkunde verlangen, aus der der Umfang seiner Vertretungsmacht ersichtlich ist.

Sinn und Zweck dieser Regelung ist, dass der Verwalter nicht entmachtet werden kann. Ist unklar, ob eine bestimmte Aufgabe noch zu den Verwalterpflichten zählt, kann der Verwalter nach § 43 Abs. 1 Nr. 2 WEG das Wohnungseigentumsgericht zur Klärung der Streitfrage anrufen.

*Quelle: <http://www.hausverwalter-abc.de/vabwahl.html>*