



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Wohnungseigentumsverwalter

Bestellung & Abberufung

9. September 2014
RA Gerold Happ
Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht
Haus & Grund Deutschland

Wohnungseigentumsverwalter



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Muss ein Verwalter bestellt werden?

- **Kein Zwang** zur Bestellung eines Verwalters

→ Wohnungseigentümer können gemeinschaftlich verwalten



Kann ein Verwalter bestellt werden?

- **Kein Ausschluss** der Bestellung eines Verwalters
→ Etwaige Vereinbarungen / Regelungen sind unwirksam
- **Anspruch** auf Bestellung eines Verwalters
→ kein Verwalter vorhanden / Verwalter rechtlich verhindert / grds. Verweigerung
→ dringendes sachliches Bedürfnis nicht erforderlich
→ ggf. gerichtliche Bestellung



Sollte ein Verwalter berufen werden?

Verwaltung durch alle Eigentümer wohl nur möglich, wenn

- die Wohnungseigentümergeinschaft **klein** ist,
- alle Wohnungseigentümer **dauerhaft erreichbar** sind und
- **keine Konflikte** in der Gemeinschaft bestehen

→ In der Regel ist die Berufung eines Verwalters zu empfehlen.



Wer kann Verwalter werden?

Keine gesetzlichen Vorgaben

- zur Ausbildung
- zur Erfahrung
- zu Fortbildungen
- zu Versicherungen
- zum Führungszeugnis

→ **Jeder** kann Wohnungseigentumsverwalter werden

→ **Eigentümer** kann Verwalter werden



Welche Aufgaben hat der Verwalter?

- Durchführung der **Beschlüsse**
- Durchsetzung der Hausordnung
- **Instandhaltung und Instandsetzung** des Gemeinschaftseigentums
- Notmaßnahmen
- Lasten- und Kostenbeiträge
- Zahlungen und Leistungen der **laufenden Verwaltung**
- Verwaltung der Einnahme
- Unterrichtungen über anhängige Rechtsstreitigkeiten
- Zustimmungen zu Versorgungsanschlüssen
- Erstellung **Wirtschaftsplan**
- Erstellung **Jahresabrechnung**
- Getrennte Vermögensverwaltung
- Einberufung der **Eigentümerversammlung**



Welche Anforderungen sollten an einen professionellen Verwalter gestellt werden?

Persönliche Voraussetzungen

- Zuverlässigkeit
- Kompromissbereitschaft
- Verhandlungsgeschick

Notwendige Fachkenntnisse

- Ausbildung
- Fortbildung
- Verbandsmitglied

Betrieblich- organisatorische Voraussetzung

- Entfernung zum Objekt
- Erreichbarkeit
- Personal
- Betreute Objekte
- Betriebshaftpflichtversicherung
- Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung
- Vertrauensschadenversicherung



Begründung der Verwaltertätigkeit

Berufung zum Verwalter

→ Begründet die **Organschaft** des Verwalters

Abschluss eines **Verwaltervertrages**

→ Regelt die **Modalitäten der Verwaltertätigkeit**

→ Berufung und Verwaltervertrag werden **getrennt** behandelt.



Bestellung ↔ Verwaltervertrag

Bestellung ohne Verwaltervertrag

- Verwalter-Organschaft (+)
- Handeln als Verwalter → im gesetzlichen Umfang
- Vergütung → Aufwändungsersatz / übliche Verwaltervergütung

Verwaltervertrag ohne Bestellung

- Verwalter-Organschaft (-)
- Handeln als Verwalter → allenfalls beschränkt möglich
- Vergütung → vertraglich (ggf. auch, wenn er nicht tätig werden kann)

→ **Verknüpfung** des Vertrages mit der Bestellung



Bestellung des Verwalters

→ Begründet die Organschaft des Verwalters

Variante 1: in Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung

Variante 2: durch Mehrheitsbeschluss

Variante 3: durch richterliche Anordnung

→ Zustimmung des Verwalters immer erforderlich



Bestellung des Verwalters in Teilungserklärung

- Nur möglich für die **erste Bestellung nach Gründung** der WEG
- Bestellung für höchstens 3 Jahre möglich
- Empfehlenswert, da so die WEG **von Beginn** an über einen Verwalter verfügt. **Einberufung einer Eigentümerversammlung** ansonsten schwer.

P: **Bauabnahme** des Gemeinschaftseigentums durch den vom Bauträger bestimmten Verwalter.

→ Nur wirksam, wenn **individuelle Vollmacht** der Wohnungseigentümer vorliegt



Bestellung des Verwalters durch Beschluss

- per **Mehrheitsbeschluss**
- Beschluss muss **ordnungsgemäßer Verwaltung** entsprechen
 - **mehrere Angebote** erforderlich; bei Wiederbestellung entbehrlich
 - **Finanzielle Leistungsfähigkeit**
 - **keine** wichtigen **Gegenstände** / Zusammenarbeit nicht zumutbar
 - Höhe der **Vergütung**
- ansonsten Beschluss **anfechtbar**
- **Wiederholte Bestellung** zulässig; erneuter Beschluss frühestens 1 Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit
- verfrühter Wiederbestellungsbeschluss ist nichtig



Bestellungszeitraum

- höchstens für 5 Jahre
 - erste Bestellung nach Begründung von Wohneigentum höchstens 3 Jahre
- Ansonsten Regelung / Beschluss insoweit nichtig und nur maximal zulässige Laufzeit



Bestellung des Verwalters durch das Gericht

- **jeder Eigentümer** kann auf Einsetzung eines Verwalters **klagen**, wenn
 - Verwalter **nicht vorhanden / untauglich**
 - und**
 - Bestellung per **Beschluss gescheitert**
- dringendes sachliches Bedürfnis nicht erforderlich
- Benennung konkreter Personen nicht erforderlich / Gericht bestimmt
- Gerichtliche Bestellung in der Regel befristet, bis „normale“ Verwaltung gewährleistet ist; maximal 5 Jahre
- Abberufung nur möglich, wenn zugleich neuer Verwalter bestellt wird
- Gericht kann Höhe der Vergütung festlegen; ansonsten branchenüblich



Der Verwaltervertrag

- Regelt die Modalitäten der Verwaltungstätigkeit.
- Inhalt kann durch Mehrheitsbeschluss festgelegt oder gebilligt werden.
- Grundsätzlich müssen alle Eigentümer unterzeichnen
- Vertretung durch Mehrheitsbeschluss möglich
- kein Formzwang (schriftlich / mündlich / etc.)
- Bei Erstverwalter als Anhang zur Teilungserklärung möglich



Mindestinhalt des Verwaltervertrags

- Bezeichnung der zu verwaltenden Eigentümergemeinschaft
- Bezeichnung des Verwalters
- Vertragsdauer und Kündigungsfristen
- Aufgaben, Rechte und Vollmachten des Verwalters
- Verwalterentgelt
- Leistungsverzeichnis für das Verwalterentgelt (Grundleistungen)
- Leistungsverzeichnis für Sonderleistungen
- Regelung der Kostenerstattung
- Haftung und Versicherungspflicht



Laufzeit des Verwaltervertrags

- höchstens für 5 Jahre
 - erste Bestellung nach Begründung von Wohneigentum höchstens 3 Jahre
- Ansonsten unwirksam und nur maximal zulässige Laufzeit



Beendigung der Verwaltungstätigkeit

- Ablauf der Bestellungszeit & der Vertragslaufzeit
→ P: unterschiedliche Zeiträume von Bestellung und Vertrag
- Tod des Verwalters
- Verlust der Rechtsfähigkeit des Verwalters
- Beendigung der Verwaltungsgesellschaft
- Aufhebung der Wohnungseigentümergeinschaft
- Amtsniederlegung und Kündigung des Verwalters
- **Abberufung & Kündigung des Verwaltervertrages**



Abberufung des Verwalters

→ Gegenstück zur Berufung: Beendigung der **Organschaft** des Verwalters

- per **Mehrheitsbeschluss** der Eigentümerversammlung
- nicht durch Einzeleigentümer oder Verwaltungsbeirat
- grds. **grundlos möglich**
- kann auf Vorliegen eines **wichtigen Grundes** beschränkt werden
- **konkulent** durch Bestellung eines Nachfolgers
- **Zugang** beim Verwalter erforderlich



Abberufung aus wichtigen Gründen

- in der Regel zunächst eine **Abmahnung**
- nach diesbezüglicher **Entlastung** nicht mehr möglich
- nur innerhalb **angemessener Frist**

Gesetz nennt nur einen wichtigen Grund:
keine ordnungsgemäße Führung der Beschluss-Sammlung

Fortsetzung der **Zusammenarbeit nicht zumutbar** /
Vertrauensverhältnis zerstört



Wichtige Gründe für Abberufung

- Vorbestraft wegen Eigentums- / Vermögensdelikten
- Entgegennahme von Provisionen
- Herbeiführung der Beschlussunfähigkeit
- Mangelnde Sorgfalt in finanziellen Angelegenheiten
- Verweigerung der Einsicht in Verwaltungsunterlagen
- Keine Jahresabrechnung
- Vermögensveruntreuung
- Unrichtige Protokollführung
- Parteilichkeit
- Unangemessenes Verhalten gegen über den Eigentümern
- Weigerung Beschlüsse durchzuführen



Gerichtliche Abberufung des Verwalters

Nur möglich, wenn

- **Beschluss** über Abberufung **gescheitert**
- oder
- **Einberufung** der Eigentümerversammlung **nicht zumutbar**
- wichtiger Grund nicht immer ausreichend
- Nichtabberufung nicht mehr vertretbar



Kündigung des Verwaltervertrages

→ Gegenstück zum Abschluss des Verwaltervertrages

- Per **Mehrheitsbeschluss**
- Kann auf Vorliegen eines **wichtigen Grundes** beschränkt werden
- **Zugang** beim Verwalter erforderlich
- **Kündigungsfrist** beachten

P: Beschränkung nur der Abberufung oder nur der Kündigung des Verwaltervertrages auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes



Abberufung ↔ Kündigung

Abberufung ohne Kündigung

- Organschaft (-)
- Handeln als Verwalter (-)
- Vergütung → kann fortbestehen

Kündigung ohne Abberufung

- Organschaft (+)
- Handeln als Verwalter (+, im gesetzlichen Rahmen)
- Vergütung → Aufwendungsersatz / übliche Verwaltervergütung

→ **Verknüpfung** des Vertrages mit der Bestellung

→ Abberufung und Kündigung **gemeinsam beschließen** / **einklagen**



Vielen Dank!