

**Bestellung, wiederholte Bestellung und Abberufung
– worauf achten?**
Dr. Oliver Elzer

Achtung!



■ Inhalt des Vortrages ist nicht ...

- der **Verwaltervertrag**
- grundsätzlich das **Verhältnis** des Verwaltervertrages (= der Anstellung) zur Bestellung
- und auch nicht beispielsweise die Fragen
 - ob in der Kündigung des Verwaltervertrages eine Abberufung/Niederlegung liegen kann,
 - ob im Beschluss über den Verwaltervertrag eine Bestellung liegt,
 - ob es für die Bestellung reicht, anzukündigen, dass über den Verwaltervertrag beschlossen werden soll.

Achtung!

Bestellung

Basics



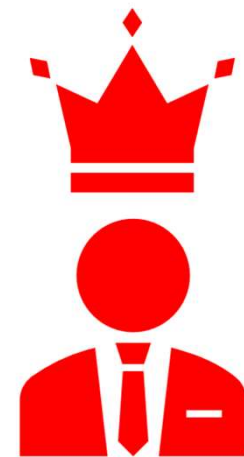
- Eine natürliche Person kann nur durch eine **Bestellung** zum Träger eines privaten Amtes werden (auch: „Organwalter“).
- Die Bestellung ist ein **einseitiges empfangsbedürftiges Rechtsgeschäft** zwischen der zu bestellenden Person und dem bestellenden Rechtssubjekt (hier: der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **und** dem Verwalter und den Wohnungseigentümern und dem Verwalter).
- Es ist zwischen dem **Bestellungsbeschluss** und der rechtsgeschäftlichen **Bestellungserklärung** gegenüber dem künftigen Amtsinhaber zu unterscheiden.
- Die Bestellung bedarf zu ihrer Rechtswirksamkeit der **Annahme** des angetragenen Amtes durch die berufene Person.



§ 27 Abs. 2 WEG



§ 27 Abs. 3 Satz 1 WEG



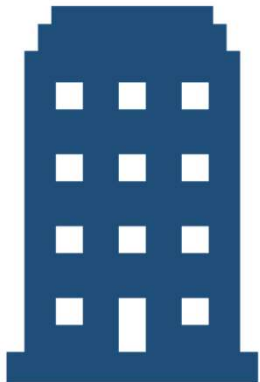
Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEModG

- § 27 Aufgaben und Befugnisse des Verwalters
 - (1) Der Verwalter ist gegenüber der **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** berechtigt und verpflichtet, alle Maßnahmen zu treffen, die
 - 1. die gewöhnliche Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums mit sich bringt und
 - 2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.
 - (2) Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern.
- § 9b Vertretung
 - (1) Die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** wird durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten. Hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, wird sie durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber unwirksam.
 - (2) Die Wohnungseigentümer beschließen über die Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter.



Bewerbung

Die Bewerbung



Input

- Eine Bewerbung hat eine ganz **konkrete Wohnungseigentumsanlage** zum Gegenstand.
- Diese **Selbstverständlichkeit** macht es notwendig, **vor** der Bewerbung zu klären, wie die Wohnungseigentümer das Amt, das der Bewerber anstrebt,
 - **ausgestaltet** haben und
 - wie die Wohnungseigentümer ihr **Miteinander gestalten**.

Warum?



- Der Bewerber muss wissen, ob es in der Anlage viel **Streit** gibt und wie **viele** Wohnungseigentümer Eigentümer sind.
- Nur so ist zu klären, welche **Mittel** die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat, ob die **Abrechnung** noch offen ist, ob es laufende Gerichtsverfahren gibt.
- Der Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums ist zentral (Kenntnisse können in Bewerbung einfließen).
- Nur bei Kenntnis des von den Wohnungseigentümern gesetzten Rahmens kann es gelingen, einen **vernünftigen Verwaltervertrag** vorzulegen.
- Der Bewerber muss wissen, welche Pflichten es **jenseits** des Gesetzes gibt.

Input

Bewerbung



- Die „Ausgestaltung“ kann
 - in aller Regel der Gemeinschaftsordnung und
 - der Beschluss-Sammlung entnommen werden.
 - Allerdings bietet es sich an, zudem das
 - Grundbuch einzusehen und – auch für später – zu klären, ob es weitere Änderungen der Gemeinschaftsordnung und/oder der Teilungserklärung ergibt.

Beispiele



- Die Bestimmung des Inhalts von Vereinbarungen, etwa ein anderer Umlageschlüssel.
- Die Bestimmung einer Vereinbarung.
- Die Zustimmung nach § 12 Abs. 1 WEG für eine Veräußerung.
- Die Zustimmung für einen abweichenden Gebrauch.
- Die Zustimmung zu einer Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung.
- Die Überwachung von Gebrauchsbestimmungen.
- Die Verteilung der Gebrauchsrechte an Kellern oder die Zuweisung von Stellplätzen.
- Die Bestimmung der Inhalte einer Hausordnung.
- Die Auswahl eines Versicherers.
- Die Zustimmung für eine bauliche Veränderung.
- Die Abhaltung von Versammlungen für „Untergemeinschaften“.
- Die Erstellung „hausbezogener“ Wirtschaftspläne und Abrechnungen.



Bestellungsakt

Überblick



- Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters **beschließen** die Wohnungseigentümer mit **Stimmenmehrheit**.
- Aktuelle Probleme der **Praxis**:
 - Angebote?
 - Bezeichnung des Gegenstandes „Bestellung“ in Ladung?
 - Inhalte des Bestellungsbeschlusses
 - Der eigentliche Bestellungsbeschluss

Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz – WEModG

■ § 26 Bestellung und Abberufung des Verwalters

- (1) Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer. Die Bestellung darf auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden, im Falle der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens drei Jahre. Beschränkungen der Bestellung oder Abberufung des Verwalters sind nicht zulässig.
- (2) Die wiederholte Bestellung ist zulässig; sie bedarf eines erneuten Beschlusses der Wohnungseigentümer, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefasst werden kann.
- (3) Soweit die Verwaltereigenschaft durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen werden muss, genügt die Vorlage einer Niederschrift über den Bestellungsbeschluss, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 WEG bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind.

Aktuelle Probleme der Praxis



- Angebote?
- Bezeichnung des Gegenstandes „Bestellung“ in Ladung?
- Inhalte des Bestellungsbeschlusses
- Der eigentliche Bestellungsbeschluss

Input

Angebote

Die Ansicht aus Karlsruhe



Alternativangebote

- BGH v. 27.2.2015, V ZR 114/14, Rn. 10. Bei einer **erstmaligen Bestellung** des Verwalters ist die Festlegung der wesentlichen vertraglichen Eckpunkte schon deshalb erforderlich, weil **mehrere Angebote** einzuholen sind. Ein tragfähiger Vergleich zwischen mehreren Anbietern ist den Wohnungseigentümern nur möglich, wenn sie deren Konditionen kennen. Das bedeutet nicht etwa, dass der günstigste Anbieter gewählt werden müsste; die **Entscheidung über die Bestellung** muss jedoch auf einer ausreichenden Tatsachengrundlage getroffen werden.
- BGH v. 22. 6. 2012, V ZR 190/11, Rn. 10: Die Beschlussfassung über die Neubestellung eines Verwalters erfordert die **Einholung von Alternativangeboten**. Wie viele Alternativangebote erforderlich sind, können die Wohnungseigentümer im Rahmen ihres Beurteilungsspielraums aber selbst festlegen. Er ist nur überschritten, wenn der Zweck solcher Alternativangebote verfehlt wird, nämlich den Wohnungseigentümern die Stärken und Schwächen der Leistungsangebote aufzuzeigen.

Überblick



- Wer holt die Angebote ein?
 - Wohnungseigentümer
 - Altverwalter?
- Angebotsspiegel?
 - Notwendig?
 - Sinnvoll?
- Sollte Bewerber auf Notwendigkeit von Angeboten hinweisen?
 - Ja!

Input

Bezeichnung

Bezeichnung



- OLG München v. 20.3.2008, 34 Wx 46/07: Die Bezeichnung „**Neuwahl der Hausverwaltung**“ als ... deckt auch die Wiederwahl des bisherigen Verwalters sowie den Abschluss eines Verwaltervertrags mit diesem ab.
- OLG Schleswig v. 20.1.2006, 2 W 24/05: Heißt es „**Neuwahl eines Verwalters**“, so ist für jeden Wohnungseigentümer erkennbar, dass nicht nur die (konstitutive) Bestellung eines Verwalters beschlossen werden soll, sondern auch die wesentlichen Bedingungen eines Verwaltervertrags beraten und beschlossen werden können.
- OLG Köln v. 14.3.2005, 16 Wx 23/05: ... der Auffassung, dass ... die Angabe „**Wahl eines neuen Verwalters**“ in der Einladung ausreichend ist.

Muster



- TOP __: Bestellung eines Verwalters für die Zeit vom ... bis zum
- Achtung: BGH v. 1.4.2011, V ZR 96/10, Rn. 12:
 - Nach nahezu einhelliger Meinung ist die **Einholung von Alternativangeboten** anderer Verwalter **und deren Übersendung** an die Wohnungseigentümer nur bei einer **Neubestellung**, nicht aber bei der Wiederbestellung des amtierenden Verwalters erforderlich.
 - Etwas anderes gilt danach nur, wenn sich seit der Erstbestellung des wieder zu bestellenden Verwalters der Sachverhalt **verändert** hat. [*Dazu später*]

Inhalt

Inhalt



- Person
 - So genau wie möglich benennen (= nicht nur Name).
- Dauer der Bestellung
 - Anfang und Ende der Bestellung.
 - Enthält ein Bestellungsbeschluss keine Regelung zum Bestellungszeitraum, liegt eine Bestellung auf unbestimmte Zeit vor, begrenzt durch die jeweiligen Fristen des § 26 Abs. 1 Satz 2 WEG.
- Wichtiger Grund?
 - Die Wohnungseigentümer können die Abberufung bei der Bestellung auf einen wichtigen Grund begrenzen.
 - Ist der Verwalter auf eine bestimmte Zeit bestellt, nimmt die h. M. an, dass damit schlüssig zugleich die Beschränkung der Abberufung auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes vereinbart ist.
- Eckpunkte des Verwaltervertrages?

Beschluss

BGH v. 27.2.2015, V ZR 114/14



§ 26 WEG

(1) Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit. Die Bestellung darf auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden, im Falle der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens drei Jahre. ...

Der Fall

- Weil die Amtszeit des Verwalters am 31. Dezember 2012 endet, beschließen die Wohnungseigentümer, ihn für die Zeit bis zum 31. Dezember 2017 erneut zum Verwalter zu bestellen.
- Ferner wird folgender Beschluss gefasst:
 - „Der Verwaltungsbeirat erhält das Mandat ..., mit der Verwaltung über den Verwaltervertrag zu verhandeln. Ein Verwaltervertrag wird auf der Basis des von Rechtsanwalt Dr. K. vorgeschlagenen Vertrages mit dem Verwaltungsbeirat verhandelt und in einer außerordentlichen Eigentümerversammlung, vorgeschlagen bis zum 28. Februar 2013, beschlossen. Sollte es keinen Mehrheitsbeschluss für den neuen, verhandelten Verwaltervertrag geben, endet die Amtszeit des Verwalters am 28. Februar 2013.“

BGH v. 27.2.2015, V ZR 114/14

BGH v. 5.7.2019, V ZR 278/17



- Die Bestellung des Verwalters entspricht grundsätzlich nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn
 - in **derselben** Eigentümerversammlung, in der die Bestellung erfolgt, auch die Eckpunkte des abzuschließenden Verwaltervertrags (**Laufzeit und Vergütung**) in wesentlichen Umrissen geregelt werden.
 - Beide Gesichtspunkte sind auch für die Auswahlentscheidung im Rahmen der Bestellung von wesentlicher Bedeutung.
 - Hinsichtlich der Laufzeit darf nicht offen bleiben, ob der Vertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen wird oder ob beide Seiten eine längere Bindung eingehen werden. Die Bedeutung der Vergütung versteht sich von selbst.
- Bedarf es **stets** eines ausdrücklichen Vertrages?
 - BGH, Urteil vom 5.7.2019, V ZR 278/17: Es widerspräche den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn der wirksam bestellte Verwalter auf Dauer ohne Verwaltervertrag bliebe.

Muster



- Die ... GmbH wird vom ... bis ... zum Verwalter der Wohnungseigentumsanlage ... bestellt.
- Die Bestellung erfolgt auf der Grundlage des Angebots eines Verwaltervertrags vom
- Die Abberufung wird auf einen wichtigen Grund beschränkt.

Das Wahlverfahren



- Mehrheitsbeschluss
- Stimmrechtsprinzip?
- Bestimmung des Abstimmungsmodus

Input

BGH v. 28.10.2011, V ZR 253/10



§ 26 WEG

(1) 1Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit. 2Die Bestellung darf auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden, im Falle der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens drei Jahre. Die Abberufung des Verwalters kann auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt werden. Ein wichtiger Grund liegt regelmäßig vor, wenn der Verwalter die Beschluss-Sammlung nicht ordnungsmäßig führt. **Andere Beschränkungen der Bestellung oder Abberufung des Verwalters sind nicht zulässig.**

Der Fall

- In einer Wohnungseigentumsanlage gilt aufgrund einer Vereinbarung für alle Abstimmungen das **Objektprinzip**.
- Der Verwalter meint, dass dieses Prinzip jedenfalls für die Verwalterwahl nicht anwendbar sei.
- Vor diesem Hintergrund stellt er fest, dass ein Verwalter nach dem **Kopfprinzip** bestellt ist.
- Gegen diesen Beschluss wendet sich die Mehrheitseigentümerin.

BGH v. 28.10.2011, V ZR 253/10



§ 26 WEG

(1) 1Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit. 2Die Bestellung darf auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden, im Falle der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens drei Jahre. Die Abberufung des Verwalters kann auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt werden. Ein wichtiger Grund liegt regelmäßig vor, wenn der Verwalter die Beschluss-Sammlung nicht ordnungsmäßig führt. Andere Beschränkungen der Bestellung oder Abberufung des Verwalters sind nicht zulässig.

Die Lösung

- Die Wohnungseigentümer können für die Bestellung oder Abberufung des Verwalters das Objekt- oder das Wertprinzip vereinbaren.
- Eine solche Vereinbarung stellt keine unzulässige Beschränkung im Sinne von § 26 Abs. 1 Satz 5 WEG dar.

BGH v. 18.1.2019, V ZR 324/17



§ 26 WEG

(1) Über die Bestellung und Abberufung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit. Die Bestellung darf auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden, im Falle der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum aber auf höchstens drei Jahre. ...

Der Fall

- In einer Versammlung im Jahr 2016 steht die Bestellung des Verwalters an. Neben dem bisherigen Amtsinhaber (Beschlussvorschlag 1) gibt es 3 weitere Bewerber (Beschlussvorschläge zu 2 bis 4).
- Bei der Abstimmung über den Beschlussvorschlag 1 – nach der Gemeinschaftsordnung gilt das Wertstimmrecht – entfallen auf die Ja-Stimmen 463,40/1.000 Miteigentumsanteile und auf die Nein-Stimmen 382,25/1.000 Miteigentumsanteile sowie 89,70/1.000 Miteigentumsanteile auf Enthaltungen (935,35/1.000 Miteigentumsanteile sind anwesend oder vertreten).
- Der Versammlungsleiter stellt fest, der bisherige Amtsinhaber sei wiedergewählt worden. Wohnungseigentümer K geht gegen den Bestellungsbeschluss vor.

BGH v. 18.1.2019, V ZR 324/17

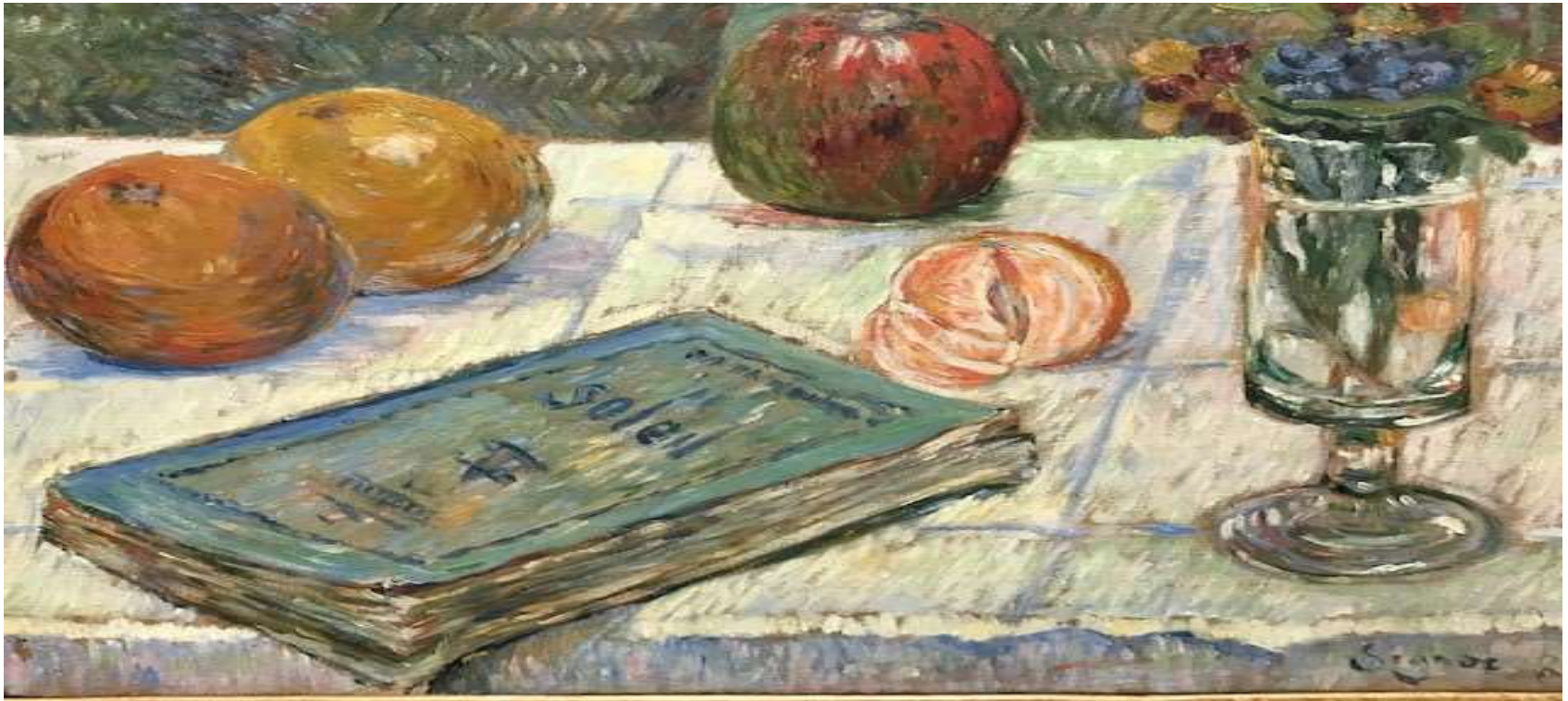


- Die Festlegung der Verfahrensweise bei Abstimmungen obliegt grundsätzlich dem **Versammlungsleiter**. Dieser kann nach pflichtgemäßem Ermessen den Abstimmungsmodus, insbesondere die Reihenfolge der Abstimmungsfragen, festlegen.
- Innerhalb dieses Ermessens kann er auch darüber bestimmen, **welches Wahlverfahren** durchgeführt werden soll, wenn es mehrere Bewerber um ein Amt gibt.
- Stellen sich mehrere Bewerber zur Wahl, muss über jeden Kandidaten abgestimmt werden. Etwas anderes gilt, wenn
 - ein Bewerber die absolute Mehrheit erreicht und
 - die Wohnungseigentümer **nur eine** Ja-Stimme abgeben können.

Nachbereitung!



- Nach dem Beschluss sollte die Wahl dem Verwalter **mitgeteilt** werden und er sollte erklären, dass er die Wahl **annimmt**.
- § 26 Abs. 3 WEG:
 - Soweit die Verwaltereigenschaft durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen werden muss, genügt die Vorlage einer Niederschrift über den Bestellungsbeschluss, bei der die Unterschriften der in § 24 Abs. 6 WEG bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind.
- § 27 Abs. 6 WEG:
 - Der Verwalter kann von den Wohnungseigentümern die Ausstellung einer Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde verlangen, aus der der Umfang seiner Vertretungsmacht ersichtlich ist.



Bestellung durch Dritte?

Überblick

- Wohnungseigentümer müssen grundsätzlich **selbst** über eine Bestellung entscheiden. Sie können die Entscheidung weder durch Beschluss noch durch Vereinbarung auf Dritte übertragen. Entsprechende Entscheidungen sind nichtig.
- Aus demselben Grund kann sich der bestellte Verwalter auch nicht die Befugnis vorbehalten, seine Verwalterstellung auf einen Dritten zu übertragen oder seinen Nachfolger zu benennen. Auch ein „Zustimmungsvorbehalt“ zugunsten des Bauträgers oder von Finanzierungsbanken ist nichtig, verstößt er doch gegen das Verbot des § 26 Abs. 1 Satz 5 WEG
- Etwas anderes – und von § 26 Abs. 1 Satz 2 WEG vorausgesetzt – soll h. M. nach für die Miteigentümer im **Teilungsvertrag** und den aufteilenden Eigentümer nach §§ 8 Abs. 2, 5 Abs. 4 Satz 1 WEG gelten.
- Eine Person kann ferner vom **Gericht** im Rahmen einer Beschlussersetzungsklage zum Verwalter bestellt werden. Zurzeit lohnt es sich noch, sich insoweit – bei Interesse – den Gerichten als möglicher Bewerber vorzustellen.



Übernahme der Verwaltungsunterlagen

Kurzüberblick

- zeitnahe Übernahme der Verwaltungsunterlagen
- Klärung offene Abrechnung (Sondervergütung)
- Klärung offener Salden
- Klärung nächste Versammlung
- Treffen mit Verwaltungsbeirat
- Begehen der Wohnungseigentumsanlage
- Instandsetzungsplanung
- Prüfung sämtlicher Verträge
- Ermächtigungen
 - allgemein
 - Instandsetzungsrückstellung
 - weitere Rückstellungen
 - Bankkonten

Begleitbeschlüsse? zeitnahe
weitere Versammlung?

Input



Wiederholte Bestellung

Grundsatz



- Die wiederholte Bestellung ist zulässig; sie bedarf eines **erneuten** Beschlusses, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestelungszeit gefasst werden kann.
- Die bisherigen Ausführungen gelten entsprechend:
 - Bewerbung
 - Bestellungsakt
 - Inhalt des Bestellungsbeschlusses
- Besonderheiten?

Zeitpunkt



- Ein Wiederbestellungsbeschluss darf nach § 26 Abs. 2 Hs. 2 WEG **frühestens** ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefasst werden. Sinn und Zweck von § 26 Abs. 2 Hs. 2 WEG ist es, zu **verhindern**, dass durch eine baldige Verlängerung der Bestellungszeit der Normzweck des § 26 Abs. 1 Satz 2 WEG unterlaufen wird.
 - Es wäre z. B. gesetzeswidrig, wenn etwa ein Verwalter im zweiten Jahr seiner fünfjährigen Bestellungszeit mit Wirkung zum Zeitpunkt des Ablaufs dieser Bestellungszeit erneut auf die Dauer von fünf Jahren bestellt würde, mithin eine Bindung über zehn Jahre eintreten würde.
 - Ein gegen § 26 Abs. 2 Hs. 2 WEG verstoßender Beschluss ist gem. § 134 BGB **vollständig nichtig**.

Bezeichnung



- LG Frankfurt a. M. v. 27.1.2014, 2/13 T 56/13
 - Unter dem TOP „**Wahl der Bayerischen Städtebau Immobilienverwaltung GmbH**“ konnte auch ein anderer Verwalter bestellt werden.
- LG Düsseldorf v. 6.6.2014, 25 T 173/14:
 - „**erneute Bestellung der B. ab dem 1.4.2014 als Verwalterin**“.

Muster



- TOP __: Bestellung eines Verwalters für die Zeit vom ... bis zum
- Achtung: BGH v. 1.4.2011, V ZR 96/10, Rn. 12:
 - Nach nahezu einhelliger Meinung ist die **Einholung von Alternativangeboten** anderer Verwalter **und deren Übersendung** an die Wohnungseigentümer nur bei einer **Neubestellung**, nicht aber bei der Wiederbestellung des amtierenden Verwalters erforderlich.
 - Etwas anderes gilt danach nur, wenn sich seit der Erstbestellung des wieder zu bestellenden Verwalters der Sachverhalt **verändert** hat.
 - Wann ist das der Fall?

Bezeichnung des Gegenstandes



■ So soll es liegen, wenn:

- der bisherige Amtsinhaber seine Pflichten „nicht mehr so effizient“ wahrnimmt, wie dies bisher der Fall war;
- sich das Verhältnis zwischen dem Verwalter und Wohnungseigentümern „aus anderen Gründen verschlechtert“ hat;
- der bisherige Verwaltervertrag geändert wurde;
- der bisherige Verwalter seine Rechtsform geändert hat;
- Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die vom bisherigen Verwalter angebotenen Leistungen von anderen Personen spürbar günstiger angeboten werden.

Eckpunkte?



- BGH v. 27.2.2015, V ZR 114/14
 - Bei einer Wiederbestellung ... müssen die Wohnungseigentümer bei der Bestellung wissen, worauf sie sich einlassen.
 - Ausreichend ist es, wenn sich aus den **Gesamtumständen** ergibt, dass der Verwalter zu den **bisherigen Konditionen** (insbesondere der Vergütung) weiter tätig sein wird.
 - Hinsichtlich der **Laufzeit des Vertrags** können die Wohnungseigentümer davon ausgehen, dass diese der **Üblichkeit** entsprechend mit dem Beststellungszeitraum übereinstimmen soll.

Muster



- Die ... GmbH wird vom ... bis ... zum Verwalter der Wohnungseigentumsanlage ... bestellt.
- Die Bestellung erfolgt auf der Grundlage des Angebots eines Verwaltervertrags vom
- Die Abberufung wird auf einen wichtigen Grund beschränkt.

Auslegung



- Ein Beschluss über die Fortsetzung des Verwaltervertrages kann im **Einzelfall** zugleich auch als Beschluss zur erneuten Bestellung des Verwalters ausgelegt werden.
- Dies ist der Fall, wenn die Wohnungseigentümer diese weitere Entscheidung **wollten** und ihnen der Unterschied zum Verwaltervertrag bewusst war; dieses wird in der Regel allerdings nicht der Fall sein.
- Im **Verwaltervertrag** kann zu einer Wiederbestellung nichts bestimmt noch kann diese dort wirksam angeordnet werden.



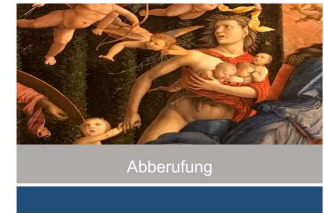
Abberufung

Überblick



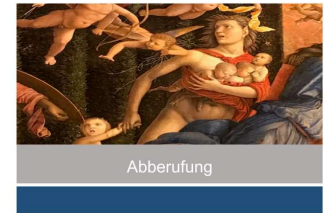
- Wie Be- und Anstellung zu trennen sind, sind auch die Abberufung eines Amtsträgers aus seinem Amt und die Beendigung seines Verwaltervertrages, z. B. durch Kündigung, zu **unterscheiden**.
 - Eine Person kann als Verwalter abberufen werden, **ohne** dass der Verwaltervertrag zu beenden ist.
 - Umgekehrt kann der Verwaltervertrag beendet werden, **ohne** den Amtsträger abzubrufen.
- Ein Amtsträger kann von den Wohnungseigentümern grundsätzlich aus **jedem** beliebigen Grund abberufen werden.
- Etwas anderes gilt nur dann, wenn es für die Abberufung nach Willen der Wohnungseigentümer eines **wichtigen Grundes** bedarf.

Beschluss



- Über die Abberufung des Amtsinhabers beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit. Eine bloße Erklärung z. B. der Verwaltungsbeiräte ist unerheblich.
- Die Ausführungen zum **Bestellungsbeschluss** (Ladung, Abstimmung, Ermessen) gelten **entsprechend**.
- Zur Gültigkeit eines Abberufungsbeschlusses genügt die schlagwortartige Bezeichnung des Beschlussgegenstandes bei der Einberufung der Versammlung der Eigentümer, wenn den Wohnungseigentümern aus einem früheren Verfahren die dem Verwalter vorgeworfenen Verfehlungen bekannt sind.
- Ein **schlüssiger Abberufungsbeschluss** liegt darin, dass Wohnungseigentümer eine andere Person zum Verwalter bestellen.
- Der **Abberufungsbeschluss** bewirkt die Abberufung aus dem Amt und beendet **unmittelbar** die Amtsstellung. Einer „Mitteilung“ an den Bestellten bedarf es nicht.

Beschlussfolgen



- Wird der Amtsträger von seinem Amt abberufen, ist der Beschluss – vom Fall der Nichtigkeit abgesehen – **wirksam**, solange er nicht erfolgreich **angefochten** ist.
- Wird der Abberufungsbeschluss angegriffen, indes vom Gericht bestätigt, bleibt der Amtsträger abberufen. Wird der Abberufungsbeschluss hingegen (formell rechtskräftig) für **ungültig** erklärt, war der Amtsträger **von Anfang an** nicht abberufen, also im Amt. Hatten die Wohnungseigentümer zwischenzeitlich einen anderen Amtsträger bestellt, ist dessen Bestellung daher von Anfang an unwirksam.
- Der Amtsträger ist h. M. nach befugt, den Beschluss, ihn aus dem Amt abzugeben, nach §§ 43 Nr. 4, 46 Abs. 1 Satz 1 WEG **anzufechten**.
- Der Amtsträger soll ferner befugt sein, eine gerichtliche Entscheidung anzufechten, durch die **seine** Bestellung nach § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG für ungültig erklärt.
- Der **neue Amtsträger** soll dementsprechend eine Entscheidung angreifen können, mit der die Abberufung des vorherigen Amtsträgers für ungültig erklärt wurde.

Beschlussfolgen



- Mit einer Abberufung – nicht mit der bloßen Kündigung des Verwaltervertrages – **enden** die an das Amt knüpfenden Rechte und Pflichten des Amtsträgers, nicht aber die Pflicht, noch die Abrechnung zu erstellen, soweit diese Pflicht bereits **fällig** ist.
- Soweit die Wohnungseigentümer dieses beschließen, kann von ihm nach § 28 Abs. 4 WEG **Rechnungslegung** verlangt werden.
- Nicht aus Anlass der Abberufung, sondern nur wegen Beendigung des Verwaltervertrages ist der Abbestellte verpflichtet, z. B. nach § 667 BGB die Gelder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und die Verwaltungsunterlagen sofort und vollständig herauszugeben.



Niederlegung

Überblick



- Der jeweilige Amtsinhaber ist nach h. M. berechtigt, seine Amtsstellung – ggf. unter Aufrechterhaltung seiner Anstellung – durch eine einseitige, formlos mögliche, nicht widerrufliche Willenserklärung **niederzulegen** und sie damit sofort zu beenden.
- Legt ein Amtsträger sein Amt zur „Unzeit“ nieder und kann er für eine sofortige Niederlegung keine Gründe darlegen, kann darin im Einzelfall außerdem eine **Verletzung seiner Amtspflichten** liegen, die ihn nach §§ 241 Abs. 2, 280 Abs. 1 Satz 1 BGB zum Schadenersatz verpflichtet, sofern
 - den Wohnungseigentümern oder
 - der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
 - durch die der Niederlegung folgende verwalterlose Zeit ein Schaden entsteht.



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!