Beschluss: Abberufung der Verwaltung und Kündigung des Verwaltervertrags

Muster für den Beschluss der Eigentümerversammlung, mit dem die Gemeinschaft ihre Verwaltung abberuft, den Verwaltervertrag kündigt und eine Eigentümerin oder einen Eigentümer zur Erklärung ermächtigt.

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer [Straße Hausnummer, PLZ Ort]

Tagesordnungspunkt [Nummer]: Abberufung der Verwaltung und Kündigung des Verwaltervertrags

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt:

1. [Name oder Firma der Verwaltung] wird mit Wirkung zum Ablauf des [Datum] als Verwalter der Gemeinschaft abberufen.
2. Der Verwaltervertrag vom [Datum des Vertrags] wird zum nächstmöglichen Zeitpunkt gekündigt. Unabhängig davon endet er nach § 26 Abs. 3 Satz 2 WEG spätestens sechs Monate nach der Abberufung.
3. [Vor- und Nachname], Eigentümerin oder Eigentümer der Einheit [Nummer], wird ermächtigt, die Gemeinschaft gegenüber der Verwaltung zu vertreten (§ 9b Abs. 2 WEG), insbesondere die Kündigung unverzüglich zu erklären, spätestens bis zum [Datum].
4. Die Verwaltung wird aufgefordert, bis zum [Übergabedatum] alle Verwaltungsunterlagen im Original, die Kontounterlagen, sämtliche Zugangsdaten und Schlüssel an [Name, Anschrift] herauszugeben und über ihre Tätigkeit bis zum Tag der Abberufung Rechnung zu legen. [Vor- und Nachname] wird ermächtigt, die Herausgabe zu verlangen und den Empfang zu quittieren.

Variante bei wichtigem Grund: Ersetzen Sie Nummer 1 und 2 durch „1. [Name oder Firma der Verwaltung] wird mit Ablauf des heutigen Tages als Verwalter der Gemeinschaft abberufen. 2. Der Verwaltervertrag wird aus wichtigem Grund fristlos gekündigt, hilfsweise zum nächstmöglichen Zeitpunkt.“ Übergeben Sie das unterschriebene Kündigungsschreiben dann noch in der Versammlung und halten Sie die Übergabe im Protokoll fest.

Eine fristlose Kündigung muss zeitnah nach Bekanntwerden der Gründe beschlossen und erklärt werden, nach § 626 Abs. 2 BGB innerhalb von zwei Wochen. Wann diese Frist bei einer Gemeinschaft beginnt, ist nicht abschließend geklärt. Laden Sie deshalb sofort zur Versammlung ein, sobald die Gründe bekannt sind, und halten Sie fest, wann die Eigentümer davon erfahren haben. Ist die Frist versäumt, wirkt die Kündigung nur hilfsweise zum nächstmöglichen Zeitpunkt.

Begründung

Für die Abberufung ist keine Begründung nötig (§ 26 Abs. 3 Satz 1 WEG). Bei einer fristlosen Kündigung halten Sie die Gründe fest: [Pflichtverletzungen mit Datum, zum Beispiel fehlende Jahresabrechnungen oder Gelder auf einem Konto, das nicht auf die Gemeinschaft lautet]

Abstimmungsergebnis

Ja-Stimmen: [Anzahl]
Nein-Stimmen: [Anzahl]
Enthaltungen: [Anzahl]

Die Versammlungsleitung verkündet: Der Beschluss ist [angenommen oder abgelehnt].

Hinweise

- Der Punkt muss in der Einladung als Beschlussgegenstand angekündigt sein (§ 23 Abs. 2 WEG). Es genügt die Mehrheit der abgegebenen Stimmen (§ 25 Abs. 1 WEG).
- Ist die Verwaltung selbst Wohnungseigentümer, darf sie über ihre Abberufung ohne Grund und die ordentliche Kündigung mitstimmen. Stützt die Versammlung Abberufung und fristlose Kündigung auf einen wichtigen Grund (Variante), darf sie nicht mitstimmen. Ihre Stimme wird dann nicht gezählt (BGH, Beschluss vom 19. September 2002, V ZB 30/02; § 25 Abs. 4 WEG). Stimmen Sie in diesem Fall über Nummer 1 und Nummer 2 getrennt ab.
- Wählen Sie das Datum der Abberufung so, dass die ermächtigte Person die Kündigung zustellen kann, solange die Verwaltung noch im Amt ist. Die Vertretung nach § 9b Abs. 2 WEG gilt gegenüber dem Verwalter.
- Hat die Gemeinschaft einen Verwaltungsbeirat, kann statt einer ermächtigten Person auch die oder der Vorsitzende des Beirats die Kündigung erklären (§ 9b Abs. 2 WEG).
- Beschließen Sie die Nachfolge im selben Termin unter einem eigenen Tagesordnungspunkt: neue Verwaltung, ein Eigentümer als Verwalter oder Selbstverwaltung. Ohne Verwalter vertreten alle Eigentümer die Gemeinschaft gemeinsam (§ 9b Abs. 1 Satz 2 WEG).
- Bestehen neun oder mehr Sondereigentumsrechte (Wohnungen und Teileigentum, auch Stellplätze, die eigenes Teileigentum sind), muss die neue Verwaltung zertifiziert sein oder einem zertifizierten Verwalter gleichstehen (§ 19 Abs. 2 Nr. 6, § 26a WEG, § 7 ZertVerwV). Sonst ist die Bestellung anfechtbar. Darunter darf ein Eigentümer ohne Zertifikat Verwalter werden, solange weniger als ein Drittel der Eigentümer einen zertifizierten Verwalter verlangt. Bleibt die Gemeinschaft ganz ohne Verwalter, kann jeder einzelne Eigentümer die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangen.
- Das Muster ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall.
