Kündigung des Verwaltervertrags durch die Eigentümergemeinschaft

Musterschreiben an die Verwaltung: Mitteilung der Abberufung, Kündigung des Verwaltervertrags und Aufforderung, Unterlagen, Konten und Schlüssel zu übergeben.

[Vor- und Nachname]
[Straße Hausnummer, PLZ Ort]

[Name oder Firma der Verwaltung]
[Straße Hausnummer, PLZ Ort]

[Ort], [Datum]

Kündigung des Verwaltervertrags für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer [Straße Hausnummer, PLZ Ort]

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Eigentümerversammlung vom [Datum der Versammlung] hat unter Tagesordnungspunkt [Nummer] beschlossen, Sie mit Wirkung zum Ablauf des [Datum] als Verwalter abzuberufen und den Verwaltervertrag vom [Datum des Vertrags] zu kündigen. Mit demselben Beschluss hat mich die Gemeinschaft ermächtigt, sie Ihnen gegenüber zu vertreten (§ 9b Abs. 2 WEG). Ein unterschriebenes Original der Niederschrift liegt bei.

Namens der Gemeinschaft kündige ich hiermit den Verwaltervertrag zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Nach § 26 Abs. 3 Satz 2 WEG endet er spätestens sechs Monate nach der Abberufung, also spätestens mit Ablauf des [Datum]. Bitte bestätigen Sie mir das Vertragsende schriftlich.

Variante bei wichtigem Grund: Ersetzen Sie den vorigen Absatz durch „Namens der Gemeinschaft kündige ich den Verwaltervertrag aus wichtigem Grund fristlos, hilfsweise zum nächstmöglichen Zeitpunkt.“ Im ersten Absatz heißt es dann: „… abzuberufen und den Verwaltervertrag vom [Datum des Vertrags] aus wichtigem Grund fristlos, hilfsweise zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu kündigen.“

Übergabe

Bitte übergeben Sie bis zum [Übergabedatum] alle Unterlagen und Werte der Gemeinschaft im Original an [Name, Anschrift] (§§ 675, 667 BGB), insbesondere:

- Beschluss-Sammlung, Protokolle der Eigentümerversammlungen, Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und die aktuelle Eigentümerliste
- Buchhaltung mit allen Belegen, Wirtschaftspläne, Jahresabrechnungen und Vermögensberichte sowie eine Aufstellung offener Forderungen und Verbindlichkeiten
- Kontoauszüge und Unterlagen aller Konten der Gemeinschaft, auch zur Erhaltungsrücklage
- laufende Verträge, Versicherungspolicen und Unterlagen zu offenen Aufträgen, Schadensfällen und Rechtsstreitigkeiten
- technische Unterlagen, Pläne sowie Prüf- und Wartungsberichte

- sämtliche Schlüssel, Codes und Zugangsdaten, etwa für Online-Banking und Portale
- elektronisch gespeicherte Daten in einem gängigen, lesbaren Dateiformat

Rechnungslegung

Bitte legen Sie über Ihre Verwaltung bis zum Tag der Abberufung Rechnung (§§ 675, 666, 259 BGB): mit den Kontoständen zu diesem Tag, den Einnahmen und Ausgaben seit der letzten beschlossenen Jahresabrechnung und den Hausgeldkonten der einzelnen Wohnungen.

[Nur wenn die Abberufung erst nach dem Jahreswechsel wirksam wird:] Die Jahresabrechnung für das Jahr [Jahr] schulden Sie noch aus dem Verwaltervertrag, weil die Pflicht dazu am 1. Januar und damit in Ihrer Amtszeit entstanden ist (BGH, Urteil vom 26.09.2025, V ZR 206/24).

Bitte bestätigen Sie den Eingang dieses Schreibens und nennen Sie mir einen Termin für die Übergabe.

Mit freundlichen Grüßen

[Unterschrift]
[Vor- und Nachname]
für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer [Straße Hausnummer, PLZ Ort]

Anlage: unterschriebenes Original der Niederschrift über die Eigentümerversammlung vom [Datum der Versammlung]

Hinweise

- Unterschreiben muss die im Beschluss ermächtigte Person oder die oder der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats (§ 9b Abs. 2 WEG).
- Schicken Sie das Schreiben so, dass Sie den Zugang beweisen können, etwa per Einwurf-Einschreiben oder durch einen Boten.
- Am sichersten ist die Zustellung, solange die Verwaltung noch im Amt ist. Der Vertrag endet in jedem Fall spätestens sechs Monate nach der Abberufung (§ 26 Abs. 3 Satz 2 WEG).
- Lassen Sie die Niederschrift in der Versammlung in zwei Exemplaren unterschreiben, von der Versammlungsleitung, einem Eigentümer und gegebenenfalls dem Beiratsvorsitz (§ 24 Abs. 6 WEG). Legen Sie der Kündigung ein Original bei. Eine Kündigung mit bloßer Kopie kann die Verwaltung zurückweisen (§ 174 BGB). Am sichersten übergeben Sie die unterschriebene Kündigung noch in der Versammlung, in der die Ermächtigung beschlossen wurde. Weist die Verwaltung eine Kündigung ohne Original zurück, stellen Sie sie sofort erneut mit Original zu.
- Fristlos kündigen können Sie nur innerhalb von zwei Wochen (§ 626 Abs. 2 BGB). Wann die Frist bei einer Gemeinschaft beginnt, ist nicht abschließend geklärt. Wer den Grund kennt, sollte deshalb sofort zur Versammlung einladen. Lassen Sie dort die Kündigung ausdrücklich „aus wichtigem Grund“ beschließen, halten Sie den Grund im Protokoll fest und stellen Sie das Schreiben so zu, dass es spätestens zwei Wochen nach der Versammlung zugeht. Ist die Verwaltung anwesend, kann die ermächtigte Person die Kündigung gleich in der Versammlung übergeben. Den Grund müssen Sie auf Verlangen unverzüglich schriftlich mitteilen.