

## Abberufung des Verwalters

### Vorschau

Praxisrelevante Beendigung der Verwalterstellung neben der Amtsniederlegung oder dem Ende des Verwaltungsunternehmens entweder infolge Tod des Verwalters im Fall der Einzelunternehmung oder aber infolge einer Verschmelzung des Verwaltungsunternehmens ist die Abberufung des Verwalters. Gesetzlich geregelt ist die Abberufung des Verwalters in § 26 Abs. 1 WEG. Diese Bestimmung ist gemäß § 26 Abs. 1 Satz 5 WEG **unabdingbar**. Wie in § 26 Abs. 1 WEG zum Ausdruck kommt, kann die Abberufung des Verwalters jedoch auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt werden. Ist dies nicht der Fall, kann der Verwalter jederzeit von seinem Amt abberufen werden, ohne dass es hierzu eines wichtigen Grundes bedürfte.

### Grundsätze

Wird der Verwalter durch Mehrheitsbeschluss von seinem Amt abberufen, endet seine organschaftliche Verwalterstellung mit Zugang des Beschlussergebnisses. Grundsätzlich nicht erforderlich ist, dass ein wichtiger Grund die Abberufung rechtfertigt, selbst wenn etwa die Abberufung in einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer oder im Rahmen der Beschlussfassung über die Bestellung des Verwalters oder aber im Verwaltervertrag auf einen wichtigen Grund beschränkt ist. Denn die Beschlussfassung über die Abberufung des Verwalters ist Ergebnis

eines internen Willensbildungsprozesses innerhalb der Gemeinschaft. Da Beschlüsse mit ihrer Verkündung bereits wirksam sind, muss der abberufene Verwalter oder ein Wohnungseigentümer innerhalb der Frist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG entsprechende Anfechtungsklage gegen den Abberufungsbeschluss erheben. Andernfalls erwächst dieser in Bestandskraft und ist auch dann bindend, wenn tatsächlich kein wichtiger Grund für die Abberufung vorliegt. Auch dann, wenn die Abberufung des Verwalters vertraglich auf einen wichtigen Grund beschränkt ist und die Abberufung gleichwohl erfolgt, obwohl kein wichtiger Grund vorliegt, ist der entsprechende Abberufungsbeschluss der Wohnungseigentümer nach überwiegender Ansicht nicht nichtig (*Niedenführ* in *Niedenführ/Schulze*, WEG, 7. Aufl. 2004, § 26 Rn. 77; *Wenzel*, ZWE 2001, 510; *Drasdo*, NZM 2001, 923; a. A. *Suilmann*, ZWE 2000, 106).

### Hinweis

Der Abberufungsbeschluss ist also auch bei einer Beschränkung der Abberufung auf einen wichtigen Grund zunächst wirksam, wenn **tatsächlich kein wichtiger Grund** für die Abberufung vorliegt. Will der Verwalter seine Verwalterstellung behalten, so muss er gegen den Abberufungsbeschluss Anfechtungsklage erheben, ansonsten wird dieser nach Ablauf der Anfechtungsfrist bestandskräftig. Der Verwalter ist berechtigt, den Beschluss über seine Abberufung anzu-

fechten (BGH v. 20.6.2002, V ZB 39/01, NJW 2002, 3240), was auch durch den Wortlaut des § 46 Abs. 1 Satz 1 WEG zum Ausdruck kommt.

Die Bestimmung des § 26 Abs. 1 WEG ist nur insoweit abdingbar, dass die Abberufung des Verwalters auf einen wichtigen Grund beschränkt werden kann. Gemäß § 26 Abs. 1 Satz 5 WEG sind andere Beschränkungen der Abberufung des Verwalters nicht zulässig.

Demnach kann auch durch Vereinbarung

- die Entscheidung zur Abberufung des Verwalters **nicht auf Dritte** – beispielsweise den Verwaltungsbeirat – **übertragen** werden,
- für die Beschlussfassung über die Abberufung des Verwalters keine **qualifizierte Mehrheit** vorgeschrieben werden,
- die Abberufung des Verwalters vor Ablauf des Beststellungszeitraums **nicht ausgeschlossen** werden.

Die Wohnungseigentümer entscheiden über die Abberufung des Verwalters ebenso wie über dessen Bestellung stets mit **einfacher Stimmenmehrheit**.

Wie bei der Bestellung des Verwalters handelt es sich auch bei der Abberufung des Verwalters um ein abstraktes, von der Kündigung des Verwaltervertrags unabhängiges Rechtsgeschäft.

### Ordentliche Abberufung

Die Abberufung des Verwalters kann auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt werden, muss dies jedoch

nicht. Soweit die Abberufung des Verwalters nicht auf einen wichtigen Grund beschränkt oder aber die Dauer der Amtszeit nicht von vornherein befristet ist bzw. diese zwar befristet ist, die Wohnungseigentümer sich jedoch entweder mittels Beschlusses oder durch entsprechende Bestimmung im Verwaltervertrag ausdrücklich die Möglichkeit auch der ordentlichen Abberufung vorbehalten haben, kann der Verwalter auch ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes aus seinem Amt abberufen werden. Dieser Fall ist in der Praxis freilich eher selten.

Für den Fall, dass der **Verwalter befristet für einen bestimmten Zeitraum bestellt** wurde, wird problematisiert, ob die Möglichkeit der ordentlichen Abberufung des Verwalters von vornherein ausgeschlossen ist, weil allgemein ein befristetes Dauerschuldverhältnis nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes vorzeitig beendet werden kann (vgl. *Bub* in Staudinger, BGB, 12. Aufl. 2005, § 26 WEG Rn. 192). Regelmäßig dürfte jedoch der Wille der Wohnungseigentümer auch bei Festlegung eines bestimmten Beststellungszeitraums dahin auszulegen sein, dass diese das Recht zur **jederzeitigen Abberufung ohne wichtigen Grund** nicht ausschließen wollten (vgl. Becker/Kümmel/Ott, Wohnungseigentum, 1. Aufl. 2003, Rn. 382). Man könnte auch dahingehend argumentieren, dass die Verwalterbestellung bereits gesetzlich gemäß § 26 Abs. 1 Satz 2 WEG auf fünf Jahre befristet ist und den Wohnungseigentümern auch während dieser Befristungsdauer bereits per Gesetz die jederzeitige Abberufung des Verwalters

ohne Vorliegens eines wichtigen Grundes eingeräumt wird.

Wird der Verwalter ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes von seinem Amt abberufen, **endet unmittelbar mit der Verkündung des Abberufungsbeschlusses** seine organschaftliche Stellung als Verwalter. Zu beachten ist jedoch, dass sich die schuldrechtlichen Beziehungen zwischen Eigentümergemeinschaft und Verwalter nach dem Verwaltervertrag richten. Soweit also auch die Möglichkeit der ordentlichen Abberufung im Einzelfall gegeben sein mag, wird zumindest die **vertragliche Beziehung** zwischen den Parteien nicht unmittelbar beendet. Kann der Vertrag mangels Vorliegens eines wichtigen Grundes nicht außerordentlich fristlos gekündigt werden, sind evtl. im Verwaltervertrag enthaltene Kündigungsfristen zu beachten. Dem Verwalter ist jedenfalls bis zum Ende der Kündigungsfrist das Verwalterhonorar weiterzuzahlen. Hierauf hat er sich jedoch gemäß § 615 BGB ersparte Aufwendungen und

anderweitigen Verdienst anrechnen zu lassen. Ist der Verwaltervertrag befristet und kann deshalb nicht ordentlich gekündigt werden, steht dem Verwalter bis zum Befristungsende das nach § 615 BGB gekürzte Verwalterhonorar zu.

Bei der Beschlussfassung über die Abberufung und Kündigung des Verwaltervertrags ist der Verwalter, der gleichzeitig Wohnungseigentümer innerhalb der Gemeinschaft ist, nicht gemäß § 25 Abs. 5 WEG vom Stimmrecht ausgeschlossen, sondern hat vielmehr ein entsprechendes **Stimmrecht**. Dies gilt auch bei gleichzeitiger Entscheidung über die Beendigung des Verwaltervertrags. Anders sieht es jedoch dann aus, wenn ein wichtiger Grund vorliegt und der Verwalter aus diesem Grund abberufen und sein Verwaltervertrag gekündigt wird. Dann unterliegt der Verwalter, der gleichzeitig Wohnungseigentümer ist, dem Stimmverbot des § 25 Abs. 5 WEG (BGH v. 19.9.2002, V ZB 30/02, NJW 2002, 3704).

## Abberufung aus wichtigem Grund

Im Regelfall ist die Abberufung des Verwalters auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt. Ein wichtiger Grund zur Abberufung des Verwalters liegt dann vor, wenn das zwischen den Wohnungseigentümern und dem Verwalter erforderliche **Vertrauensverhältnis zerstört** ist und den Wohnungseigentümern deshalb unter Berücksichtigung aller Umstände nach Treu und Glauben eine **Fortsetzung der Zusammenarbeit**

**mit dem Verwalter nicht mehr zugemutet** werden kann (OLG Düsseldorf v. 1.9.1980, 3 W 189/80, DWE 1981, 25; OLG Frankfurt/M. v. 19.5.1988, 20 W 206/87, NJW-RR 1988, 1169; BayObLG v. 16.11.1995, 2Z BR 108/95, WuM 1996, 116).

Regelmäßig dürfte Grund für die Abberufung des Verwalters zwar ein schuldhafter Verstoß gegen seine Pflichten sein. Voraussetzung ist ein **schuldhaftes Ver-**

**halten** des Verwalters allerdings nicht. Der wichtige Grund kann sich vielmehr auch aus objektiven Umständen ergeben (OLG Oldenburg v. 20.1.1970, 5 Wx 58/69, MDR 1970, 761; BayObLG v. 5.12.1991, BReg 2 Z 150/91, WuM 1992, 161).

#### **Insbesondere: Gestörtes Vertrauensverhältnis**

Da ein wichtiger Grund zur Abberufung des Verwalters insbesondere dann vorliegt, wenn das erforderliche Vertrauensverhältnis zwischen ihm und der Gemeinschaft fehlt, reicht es für die Annahme eines wichtigen Grundes grundsätzlich aus, dass eine vertrauensvolle Zusammenarbeit des Verwalters mit dem Verwaltungsbeirat nicht mehr möglich ist (BayObLG v. 17.4.2002, 2Z BR 14/02, WuM 2002, 386). Nicht erforderlich ist dabei, dass der Verwalter die entsprechenden Umstände verschuldet hat (OLG Frankfurt/M. v. 26.4.2005, 20 W 279/03, OLGR Frankfurt 2006, 136).

Legt beispielsweise der Verwalter der Einladung zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung mit dem Tagesordnungspunkt seiner Abberufung aus wichtigem Grund ein Schreiben seines Verfahrensbevollmächtigten an ihn bei, in dem der Verwaltungsbeiratsvorsitzende als „klassisch psychologischer Fall“ bezeichnet wird, kann dies geeignet sein, das Vertrauensverhältnis zwischen dem Verwalter und dem Verwaltungsbeirat zu zerstören, und zu einer vorzeitigen Abberufung berechtigen (BayObLG v.

15.1.2004, 2Z BR 240/03, ZMR 2004, 923).

Des Weiteren stellt es einen wichtigen Grund zur Abberufung dar, wenn ein Verwalter in seiner Eigenschaft als Wohnungseigentümer Rechtsstreitigkeiten der Wohnungseigentümer provoziert und durch sein Verhalten den Eindruck erweckt, er nutze seine Stellung und das Vertrauen der übrigen Wohnungseigentümer aus, um seine eigenen Interessen gegenüber einem einzelnen Wohnungseigentümer durchzusetzen (OLG Frankfurt/M. v. 5.1.2004, 20 W 290/03, BeckRS 2004, 04158). In einem derartigen Fall ist zwar nicht das Vertrauen sämtlicher Wohnungseigentümer gestört, letztlich muss aber das Vertrauensverhältnis zu allen Wohnungseigentümern intakt sein.

#### **Insbesondere: Nichteinberufen von Wohnungseigentümerversammlungen**

Nach der Bestimmung des § 24 Abs. 1 WEG hat der Verwalter mindestens einmal im Jahr eine ordentliche Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Das hat auch seinen Sinn, da die Wohnungseigentümer zumindest mit der Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan für eine ausreichende finanzielle Ausstattung der teilrechtsfähigen Gemeinschaft sorgen sollen bzw. müssen.

Ungeachtet der Möglichkeit, einen konkret beschlossenen Wirtschaftsplan bis zur Beschlussfassung über einen nächsten Wirtschaftsplan gelten zu lassen, ist es m. E. eine der wenigen Kardinalspflichten eines Verwalters, jährlich mindestens eine Eigentümerversammlung einzuberufen.

fen. Ein Versäumnis müsste m. E. einen Grund zur sofortigen Abberufung des Verwalters darstellen. Der **BGH** (v. 20.6.2002, VZB 39/01, NJW 2002, 3240) hingegen stellt darauf ab, ob infolge des Nichteinberufens einer Wohnungseigentümerversammlung „über einen längeren Zeitraum“ **die Funktionsfähigkeit der Verwaltung infrage gestellt** wird oder sonstige Gründe eine baldige Einberufung erfordern. Hat der Verwalter jedenfalls nach Entstehen der Eigentümergemeinschaft eineinhalb Jahre lang keine Eigentümerversammlung einberufen, rechtfertigt dies seine Abberufung (BayObLG v. 30.4.1999, 2Z BR 3/99, NJW-RR 1999, 1390).

Die pflichtwidrige **Nichteinberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung** aufgrund des Verlangens von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer gemäß § 24 Abs. 2 WEG kann die Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund rechtfertigen. Der Verwalter sollte in diesem Zusammenhang unbedingt beachten, dass ihm hinsichtlich der Zweckmäßigkeit oder Erforderlichkeit einer derartigen Versammlung **kein materielles Prüfungsrecht** zusteht (OLG Hamm v. 2.7.2001, 15 W 56/01, WuM 2001, 461). Der Verwalter kann also nicht etwa geltend machen, eine Eigentümerversammlung sei deshalb nicht einzuberufen, weil seiner Auffassung nach abschließende Unterlagen oder Informationen zu einer geplanten Beschlussfassung fehlen würden. § 24 Abs. 2 WEG als Minderheitenrecht bestimmt nämlich, dass der Verwalter eine

Eigentümerversammlung einberufen muss, wenn dies mehr als ein Viertel der Eigentümer verlangt. Reagiert der Verwalter auf das Verlangen eines **Minderheitenquorums** des § 24 Abs. 2 WEG erst nach einem Monat und lädt er zu einer außerordentlichen Versammlung noch einmal drei Monate später, rechtfertigt dies die Abberufung des Verwalters (OLG Düsseldorf v. 25.8.2003, 3 Wx 217/02, ZMR 2004, 692).

Des Weiteren kann der Verwalter auch dann abberufen werden, wenn er nicht unverzüglich zu einer außerordentlichen Wohnungseigentümerversammlung lädt, obwohl **Vorwürfe finanzieller Unregelmäßigkeiten** gegen ihn erhoben sind, denen er nicht konkret entgegenzutreten kann (OLG Düsseldorf v. 25.8.2003, 3 Wx 217/02, ZMR 2004, 692). Allerdings kann der Verwalter nicht deshalb aus wichtigem Grund von der Eigentümerversammlung abberufen werden, weil er einem Einberufungsverlangen nach § 24 Abs. 2 WEG nicht Folge geleistet hat, das eine andere Eigentümergemeinschaft, die er ebenfalls verwaltet, an ihn stellt (OLG Düsseldorf v. 8.10.2003, 3 Wx 204/03, ZMR 2004, 53).

Grundsätzlich ist die beabsichtigte **Einberufung** einer Eigentümerversammlung **während der Schulferien** nicht mit einer pflichtwidrigen Weigerung des Verwalters zur Einberufung der Versammlung gleichzusetzen (BayObLG v. 17.4.2002, 2Z BR 14/02, WuM 2002, 386).

Des Weiteren ist der Verwalter auch verpflichtet, dem Verlangen nach Einberufung einer außerordentlichen Eigen-

tümerversammlung mit dem Ziel der Beschlussfassung über seine eigene sofortige Abberufung nachzukommen. Auch hier stellt die Weigerung, diesem Verlangen nachzukommen, einen wichtigen Grund zur Abberufung dar, was selbstverständlich in der Praxis ein stumpfes Schwert ist, da die Eigentümer den Verwalter ja gerade abberufen möchten. Jedoch ist in aller Regel die Geltendmachung eines Honoraranspruchs durch den Verwalter dann rechtsmissbräuchlich, wenn er es pflichtwidrig unterlässt, eine Wohnungseigentümerversammlung mit dem Ziel seiner sofortigen Abberufung anzuberaumen (OLG München v. 21.6.2006, 34 Wx 028/06, NJW-RR 2006, 1159).

Auf angebliche Unkorrektheiten des Verwalters bei der Versammlungsleitung in der Wohnungseigentümerversammlung etwa wegen unzureichender Prüfung von Vollmachten, in der später seine Wiederbestellung erfolgte, kann ein nachträgliches Verlangen auf Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund nicht mehr gestützt werden, wenn die Wiederwahl des Verwalters in Kenntnis dieser Umstände erfolgte und der Wiederbestellungsbeschluss als solcher nicht rechtzeitig angefochten wurde (OLG Köln v. 22.11.2002, 16 Wx 153/02, ZMR 2004, 296). Ebenfalls nicht ausreichend ist die verspätete **Protokollerstellung**.

#### **Insbesondere: Nicht ordnungs-mäßiges Führen der Beschluss-Sammlung**

Mit Inkrafttreten des WEG-Reformgesetzes (v. 26.3.2007, BGBl I, S. 370) am

1.7.2007 normiert das WEG erstmals in § 26 Abs. 1 Satz 4 WEG ein Regelbeispiel für das Vorliegen eines wichtigen Grundes zur Verwalterabberufung. Danach liegt ein wichtiger Grund zur Abberufung des Verwalters „regelmäßig“ dann vor, wenn dieser die nach § 24 Abs. 7 WEG vorgeschriebene Beschluss-Sammlung nicht ordnungsmäßig führt. Das Wort „regelmäßig“ ist dahingehend zu verstehen, dass eine **fehlerhafte oder unvollständige Beschluss-Sammlung** oder die nicht unverzügliche Aufnahme gefasster Beschlüsse in die Beschluss-Sammlung das Vorliegen eines wichtigen Grundes zunächst indiziert.

Da es jedoch auch bei gesetzlichen Regelbeispielen immer noch auf eine umfassende Abwägung im jeweiligen Einzelfall ankommt, kann nicht jeder – auch noch so geringe – Mangel in dem Führen der Beschluss-Sammlung einen wichtigen Grund für die Abberufung des Verwalters darstellen. Insoweit muss die Möglichkeit der Vermutung für das Vorliegen eines wichtigen Grundes durch den Verwalter widerlegbar sein.

Nach § 24 Abs. 7 Satz 3 WEG sind Eintragungen in der Beschluss-Sammlung „unverzüglich“ vorzunehmen. Unverzüglich handelt nach § 121 Abs. 1 Satz 1 BGB nur, wer „ohne schuldhaftes Zögern“ tätig wird. Der Verpflichtete muss also sofort handeln, es sei denn, er ist aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen daran gehindert. Die Gesetzesbegründung geht jedenfalls davon aus, dass Beschlüsse unmittelbar im Anschluss an deren Verkündung in die Beschluss-

Sammlung aufzunehmen sind. Findet die Eigentümersammlung in den Abendstunden statt und führt der Versammlungsleiter die Beschluss-Sammlung nicht in elektronischer Form, dürfte die Eintragung auch noch „unverzüglich“ sein, wenn diese am darauf folgenden Arbeitstag zu Beginn der Arbeitsaufnahme erfolgt.

Ein wichtiger Grund für die Abberufung des Verwalters liegt nach § 26 Abs. 1 Satz 4 WEG auch dann vor, wenn die von ihm geführte Beschluss-Sammlung fehlerhaft oder unvollständig ist. Da die **fortlaufende Nummerierung** der Eintragungen ein Indiz für die Vollständigkeit der Beschluss-Sammlung darstellt, ist hier zu größter Aufmerksamkeit geraten.

#### Hinweis

Zumindest nach dem Willen des Gesetzgebers ist seitens der Verwalter ein strenges Augenmerk auf die Beschluss-Sammlung zu werfen und diese korrekt zu führen. Welche Maßstäbe die Gerichte aufstellen werden, wann z. B. bei nicht ordnungsmäßiger Führung der Beschluss-Sammlung kein wichtiger Grund vorliegt, bleibt abzuwarten. Ein wichtiger Grund dürfte jedenfalls dann auszuschließen sein, wenn den Verwalter beim einzelnen Verstoß **kein Verschulden** trifft, dieser z. B. in einer Eigentümersammlung gefasste Beschlüsse aufgrund einer plötzlichen Erkrankung nicht in die Beschluss-Sammlung aufnehmen kann. Es ist jedoch zu beachten, dass eine Störung des Vertrauensverhältnisses zwischen Verwalter und Eigentümergemeinschaft bzw. auch eine

Beeinträchtigung des Vertrauens in die Zuverlässigkeit des Verwalters einen wichtigen Grund darstellt. Die Grenze dürfte daher dann überschritten sein, wenn der Verwalter „mal übersehen hat“, einen in der Eigentümersammlung gefassten Beschluss in die Beschluss-Sammlung aufzunehmen. Außerdem lässt eine nicht ordnungsmäßig geführte Beschluss-Sammlung nach Auffassung des Gesetzgebers generell negative Rückschlüsse auf die Art der Verwaltung zu.

Im Übrigen haftet der Verwalter den Wohnungseigentümern nach allgemeinen Grundsätzen. So kann eine Schadensersatzverpflichtung aus einer Schlechterfüllung des Verwaltervertrags etwa ergänzt durch die im Wohnungseigentumsgesetz und in der Gemeinschaftsordnung geregelten Pflichten infrage kommen. Eine Haftung gegenüber einem potenziellen Erwerber, der aufgrund entsprechender Ermächtigung eines Wohnungseigentümers Einsicht in die Beschluss-Sammlung nimmt, scheidet hingegen aus.

#### Insbesondere: Falsche/verspätete Jahresabrechnungen

Die Nichtvorlage der Jahresabrechnung rechtfertigt die Abberufung des Verwalters. Gleiches gilt für den Wirtschaftspland. Haben Wohnungseigentümer allerdings in Kenntnis des Verhaltens und der Tätigkeit des Verwalters eine erneute Bestellung für einen weiteren Zeitraum beschlossen, so kann ein Antrag auf Abberufung nur dann mit Erfolg auf die bereits bekannten früheren Umstände

gestützt werden, wenn zumindest ein neuer wichtiger Grund angeführt wird, der im Zeitpunkt der Neubestellung noch nicht vorlag.

#### Beispiel

So kann ein Wohnungseigentümer die Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund auch dann verlangen, wenn der Verwalter Jahresabrechnungen für zwei aufeinander folgende Abrechnungsperioden nicht vorlegt und die Eigentümergemeinschaft in Kenntnis dieses Umstands zwar allstimmig den Verwalter wiederbestellt, der Verwalter diese Jahresabrechnungen sowie die Jahresabrechnung für den nächsten Abrechnungszeitraum aber auch in der Folgezeit nicht zur Beschlussfassung einbringt (OLG Düsseldorf v. 17.4.2002, 3 Wx 8/02, ZMR 2002, 855).

Auch die **wiederholt verspätete Vorlage der Jahresabrechnung** stellt einen wichtigen Grund zur Abberufung des Verwalters dar (BayObLG v. 7.10.1999, 2Z BR 76/99, NJW-RR 2000, 462). Lediglich eine fehlerhafte Information des Verwalters zur Höhe der Einlagensicherung der auf einem offenen Treuhandkonto geführten Instandhaltungsrücklage begründet andererseits nicht zwingend das Vorliegen eines wichtigen Grundes für eine vorzeitige Abberufung (OLG München v. 22.2.2006, 34 Wx 118/05, ZMR 2006, 637).

#### Sonstige schwer wiegende Pflichtverstöße des Verwalters

Zur Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund berechtigen schwer wiegende Pflichtverstöße sowie ein rechtsmissbräuchliches Verhalten des Verwalters. Hierbei muss es sich nicht um gegenwärtige Vorfälle handeln, es können auch Gründe vorliegen, die in der Vergangenheit ihren Ursprung hatten, von denen die Wohnungseigentümer jedoch bei der Bestellung des Verwalters keine Kenntnis hatten. Dies ist insbesondere der Fall, wenn der Verwalter beispielsweise vorbestraft ist.

#### Beispiel

Wichtige Gründe stellen dar:

- Anhaltend nachlässige Verwaltungsführung
- Beleidigung (Bezeichnung des Verwaltungsbeiratsvorsitzenden als „klassisch psychologischer Fall“, BayObLG v. 15.1.2004, 2Z BR 240/03, ZMR 2004, 923)
- Beleidigungen der Wohnungseigentümer
- Betreiben der Abwahl des Verwaltungsbeirats ohne wichtigen Grund
- Eigenmächtige Entnahme einer Sondervergütung
- Einseitige Interessenwahrnehmung zu Gunsten des Mehrheitseigentümers (AG Köln v. 30.4.2001, 202 II 95/00, NZM 2001, 677)
- Entgegennahme von Versicherungsprovisionen für Vertragsabschlüsse der Wohnungseigentümer
- Finanzielle Unregelmäßigkeiten, wenn Verwalter entsprechenden



- Beanstandungen nicht konkret entgegnetritt und Verlangen der Wohnungseigentümer nach unverzüglichlicher Einberufung einer Eigentümerversammlung nicht unverzüglich nachkommt (OLG Düsseldorf v. 25.8.2003, 3 Wx 217/02, ZMR 2004, 692)
- Herbeiführung der Beschlussunfähigkeit in der Wohnungseigentümerversammlung
  - Konkrete Interessenkollision des Bauträgerverwalters im Hinblick auf die gemeinschaftliche Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen (OLG Hamm v. 8.4.2004, 15 W 17/04, NJW-RR 2004, 1382; bei bauträgernahm Verwalter, BayObLG v. 5.4.1972, BReg 2 Z 95/71, NJW 1972, 1284)
  - Maklertätigkeit bei Veräußerungszustimmung gemäß § 12 WEG (BayObLG v. 7.5.1997, 2Z BR 135/96, NJW-RR 1998, 302; BayObLG v. 5.4.1972, BReg 2 Z 95/71, NJW 1972, 1284)
  - Sanierungsmaßnahmen unterlassen (AG Köln v. 30.4.2001, 202 II 95/00, NZM 2001, 677)
  - Sonderumlage nicht erhoben (AG Köln v. 30.4.2001, 202 II 95/00, NZM 2001, 677)
  - Strafanzeige gegen Wohnungseigentümer
  - Strafbare Handlungen
  - Übertragung der Verwaltungsaufgaben auf Dritte („gemeinsame Verwaltung“, BayObLG v. 19.6.1997, 2Z BR 35/97, NJW-RR 1997, 1443)
  - Unberechtigte Entnahme von Gemeinschaftsgeldern (Vergütung für die nächsten 4 Jahre von den gemeinschaftlichen Geldern vereinbart, obwohl kein Recht zu der behaupteten Entnahme, OLG Zweibrücken v. 16.12.2002, 3 W 202/02, ZMR 2004, 63)
  - Unrichtige oder gefälschte Protokollierung von Eigentümerversammlungen (BayObLG v. 5.12.1979, 2Z BR 66/78)
  - Unrichtiger Kostenverteilungsschlüssel in der Jahresabrechnung (nur nach Prüfung der Einzelumstände, insbesondere der subjektiven Vorwerfbarkeit, BayObLG v. 20.3.2001, 2Z BR 101/00, ZMR 2001, 815)
  - Unterlassene Weitergabe von Informationen über Mängel am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum
  - Verschweigen nicht getilgter Vorstrafen
  - Versicherung – kein ausreichender Gebäudeversicherungsschutz, wenn die werdende Wohnungseigentümergeinschaft bereits besteht (OLG Düsseldorf v. 18.8.2005, 3 Wx 89/05, NJW-RR 2005, 1606; **kein wichtiger Grund** bei Kündigung der Gebäudeversicherung, wenn die Wohnungseigentümer hierdurch nachteilig betroffen sind, OLG Düsseldorf v. 8.10.2003, 3 Wx 204/03, ZMR 2004, 53)
  - Verweigerung der Einsicht in Abrechnungsunterlagen
  - Verweigerung der Einsicht in die Versammlungsniederschrift (LG

# A

## Abberufung aus wichtigem Grund

Freiburg v. 25.11.1966, 4 T 129/65, NJW 1968, 1973)

- Verweigerung der Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbeirat (OLG Frankfurt v. 19.5.1988, 20 W 206/87, NJW-RR 1988, 1169)
- Weigerung des Verwalters, Ansprüche gegen früheren Verwalter geltend zu machen, wenn die Voraussetzungen eines solchen Anspruchs schlüssig dargelegt sind und begründet erscheinen (OLG Hamm v. 22.12.2003, 15 W 396/03, NJW-RR 2004, 805)
- Zuwiderhandlung von Weisungen (OLG Düsseldorf v. 21.1.1998, 3 Wx 492/97, NJW-RR 1998, 1023)

### Wichtig

Grundsätzlich ist zu beachten, dass eine Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund dann nicht mehr möglich ist, wenn dem Verwalter seitens der Eigentümergemeinschaft durch bestandskräftigen Eigentümerbeschluss **Entlastung** erteilt wurde. Die Entlastung muss dabei das Fehlverhalten des Verwalters mit einbezogen haben, wobei zu beachten ist, dass sich die Entlastung des Verwalters ohnehin nicht auf Vorgänge bezieht, die der Gemeinschaft nicht bekannt sind, soweit dieser Unkenntnis nicht grobe Fahrlässigkeit zu Grunde liegt (s. „*Entlastung des Verwalters*“).

### Beschlussfassung

Die Abberufung des Verwalters erfolgt in aller Regel durch entsprechende Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung. Möglich ist die Abberufung des Verwalters auch im schriftlichen

Verfahren des § 23 Abs. 3 WEG per „**Umlaufbeschluss**“.

### Hinweis

Die Wohnungseigentümer entscheiden auch dann über die Abberufung des Verwalters durch Mehrheitsbeschluss, wenn dieser bereits in der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung oder durch anderweitige **Vereinbarung der Wohnungseigentümer** bestellt wurde. Bei der Bestellung des Verwalters bereits in der Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung wird allgemein davon ausgegangen, dass diese lediglich formeller Bestandteil der entsprechenden Vereinbarung ist und der entsprechenden Regelung der Charakter eines „allstimmigen“ Beschlusses zukomme. Auch wenn die Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung oder eine nachfolgende Vereinbarung der Wohnungseigentümer vorsehen, dass Beschlüsse in der Wohnungseigentümerversammlung grundsätzlich der Einstimmigkeit bedürfen, gilt dies nicht für die Abberufung des Verwalters (OLG Köln v. 27.6.2003, 16 Wx 105/03, NZM 2003, 685). Dieser kann grundsätzlich und immer durch entsprechenden Mehrheitsbeschluss abberufen werden. Ansonsten nämlich würde gegen die Bestimmung des § 26 Abs. 1 Satz 5 WEG verstoßen werden, die gerade jede Beschränkung einer Verwalterabberufung verbietet und Satz 1 die mehrheitliche Beschlussfassung auch über die Abberufung vorschreibt.

### Wichtig

Der Beschluss über die **Bestellung eines neuen Verwalters** enthält konkludent

stets die Abberufung des bisherigen Verwalters (BayObLG v. 28.1.2003, 2Z BR 126/02, ZWE 2004, 86; KG Berlin v. 19.7.2004, 24 W 45/04, NZM 2004, 913).

Der Tagesordnungspunkt der Abberufung des Verwalters muss im **Einberufungsschreiben angekündigt** werden. Nicht erforderlich ist dabei, die Bezeichnung „Abberufung“ zu wählen. Ausreichend ist vielmehr, dass die Wohnungseigentümer durch die Ankündigung erkennen können, dass die Beendigung des Verwalteramts zur Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung steht. Ausreichend ist demnach auch die Bezeichnung „Beendigung des Verwalteramts“ oder „Kündigung des Verwaltervertrags“ (OLG Zweibrücken v. 16.12.2002, 3 W 202/02, DWE 2003, 32). Selbst der Tagesordnungspunkt „Bestellung eines neuen Verwalters“ genügt, die Abberufung des derzeitigen Verwalters anzukündigen (KG Berlin v. 19.6.1989, 24 W 787/89, ZMR 1989, 438).

#### Wichtig

Der Verwalter verwirkt in aller Regel seinen **Honoraranspruch**, wenn er es pflichtwidrig unterlässt, eine Wohnungseigentümerversammlung mit dem Ziel seiner sofortigen Abberufung anzuberäumen (OLG München v. 21.6.2006, 34 Wx 028/06, NJW-RR 2006, 1159). Ist er mit einem entsprechenden Verlangen von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer konfrontiert, hat er unter Einhaltung der Ladungsfrist des § 24 Abs. 4 WEG unverzüglich zu einer

Wohnungseigentümerversammlung nach § 24 Abs. 2 WEG zu laden.

Soweit ein **einzelner Wohnungseigentümer die Abberufung des Verwalters begehrt**, muss er diesen Individualanspruch aus § 21 Abs. 4 WEG zunächst im Rahmen einer Eigentümerversammlung geltend machen, bevor er das Gericht anruft, denn über die Abberufung des Verwalters entscheidet vorrangig die Wohnungseigentümerversammlung (h. M., vgl. nur BayObLG v. 17.7.2003, 2Z BR 108/03, NJW-RR 2004, 89). Wird der Antrag auf Abberufung des Verwalters sodann seitens der Versammlung mehrheitlich abgelehnt, kann der Wohnungseigentümer diesen „Negativbeschluss“ anfechten und die Abberufung durch das Gericht betreiben. Nur dann, wenn von vornherein feststeht, dass in der Wohnungseigentümerversammlung ein Abberufungsbeschluss nicht zustande kommen wird, kann der Wohnungseigentümer seinen individuellen Abberufungsanspruch direkt gerichtlich geltend machen.

An den Individualanspruch eines einzelnen Wohnungseigentümers zur Abberufung des Verwalters können im Einzelfall höhere Anforderungen gestellt werden, als an einen Abberufungsbeschluss durch die Gemeinschaft. Ein derartiger Anspruch dürfte nur dann erfolgreich durchzusetzen sein, wenn ein so schwer wiegender Grund vorliegt, dass unter Berücksichtigung des Beurteilungsspielraums der Wohnungseigentümergeinschaft nur noch die sofortige Abberufung ordnungsmäßiger Verwal-

tung entspricht (Becker/Kümmel/ Ott, Wohnungseigentum, 1. Aufl. 2003, Rn. 392). Weigert sich die dem Verwalter nahe stehende Mehrheit der Wohnungseigentümer, einen Verwalter, der wegen Vermögensdelikten im Zusammenhang mit der Verwaltung einer anderen Wohnungseigentümergeinschaft nicht unerheblich vorbestraft ist, aus seinem Amt abzuberufen, obwohl die übrigen Wohnungseigentümer dies beantragen, ist dies rechtsmissbräuchlich und widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung (OLG Köln v. 25.5.2001, 16 Wx 15/01, ZMR 2002, 152).

Für einen **zum Verwalter bestellten Wohnungseigentümer** besteht bei der Beschlussfassung über seine Abberufung auch bei gleichzeitiger Entscheidung über die Beendigung des Verwaltervertrags nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ein Stimmverbot (BGH v. 19.9.2002, V ZB 30/02, NJW 2002, 3704). Mit der Bedeutung des **Stimmrechts** eines Wohnungseigentümers ist es nicht zu vereinbaren, wenn bei der Bestellung oder der Abberufung eines Verwalters das Stimmrecht des Wohnungseigentümers, der zum Verwalter vorgesehen bzw. bestellt ist, schlechthin ausgeschlossen würde. Dieses Stimmrecht entfällt auch nicht dadurch, dass von der Eigentümerversammlung mit der Bestellung oder der Abberufung eines Verwalters zugleich über den Abschluss oder die Auflösung des Verwaltervertrags beschlossen wird. Hier sind zwar private Sonderinteressen stärker berührt, der Schwerpunkt der Beschlussfassung liegt aber weiterhin in

der Bestellung oder der Abberufung des Verwalters als Akt der Mitverwaltung. Der Verwaltervertrag dient lediglich der Ausgestaltung dieser Rechtsposition im Verhältnis zu den Wohnungseigentümern.

Darüber hinaus stellt es noch keinen Rechtsmissbrauch dar, wenn ein Wohnungseigentümer sein Stimmenübergewicht nutzt, um seine Bestellung zum Verwalter durchzusetzen oder seine Abberufung als Verwalter zu verhindern. Eine **Majorisierung** ist erst dann rechtsmissbräuchlich, wenn weitere Umstände hinzutreten, die sich als Verstoß gegen die Pflicht zur Rücksichtnahme auf die Interessen der Gemeinschaft und damit gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung darstellen.

Geht es hingegen um die sofortige Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund, ist ein eigenes Stimmrecht nach ganz herrschender Meinung nicht gegeben (§ 25 Abs. 5 WEG). Ein Wohnungseigentümer, der zugleich Verwalter der Wohnungseigentumsanlage ist, ist dabei auch nicht befugt, einen anderen Wohnungseigentümer bei der Stimmabgabe zu vertreten, wenn seine Abberufung aus wichtigem Grund zur Beschlussfassung steht (OLG Düsseldorf v. 20.7.2001, 3 Wx 174/01, NJW-RR 2001, 1668).

Ist der Verwalter hingegen **nicht gleichzeitig auch Wohnungseigentümer**, so hat er im einen wie im anderen Fall kein eigenes Stimmrecht, da die Verwaltung der Wohnungseigentumsanlage allein den Wohnungseigentümern obliegt. Der Verwalter, der nicht gleichzeitig Mitglied

der Wohnungseigentümergeinschaft ist, kann bei seiner ordentlichen Abberufung von **Stimmrechtsvollmachten** von ihm vertretener Wohnungseigentümer Gebrauch machen. Dies gilt jedoch nicht für den Fall, dass seine Abberufung aus wichtigem Grund zur Beschlussfassung steht (OLG Düsseldorf, a. a. O.). Möglich ist jedoch, dass der Verwalter wiederum einem Wohnungseigentümer **Untervollmacht** zur Stimmabgabe erteilt, sofern er Weisungen über das Abstimmungsverhalten unterlässt. Dies ist deshalb möglich, weil der Unterbevollmächtigte letztlich den Vollmachtgeber und nicht den Bevollmächtigten vertritt (vgl. BayObLG v. 21.4.1998, 2Z BR 36/98, 2Z BR 43/98, NZM 1998, 668).

Sieht die Teilungserklärung das Erfordernis der Beschlussprotokollierung und Unterschriftsleistung auch des Verwalters vor, führt eine **verweigerte Unterschrift** durch den Verwalter nicht zur Unwirksamkeit des Abberufungsbeschlusses aus wichtigem Grund (OLG Hamm v. 27.11.2001, 15 W 326/01, ZMR 2002, 540). Durch eine Unterschriftsverweigerung kann selbstverständlich nicht die Anfechtbarkeit des Abberufungsbeschlusses herbeigeführt werden. Schließlich darf die Anwendung der Teilungserklärung nicht zu einem Ergebnis führen, das der zwingenden Regelung in § 26 Abs. 1 Satz 4 WEG widerspricht, wonach die Abberufung des Verwalters nicht über das Vorliegen eines wichtigen Grundes hinaus eingeschränkt werden darf. Bei dem Unterschriftserfordernis handelt es sich zwar um eine mit § 23 Abs. 2 WEG ver-

gleichbare Gültigkeitsvoraussetzung eines Beschlusses, deren Nichtbeachtung jedoch nicht zur Nichtigkeit, sondern lediglich zur Anfechtbarkeit der Beschlussfassung führt. Eine etwaige Anfechtbarkeit lässt aber die Wirksamkeit des Abberufungsbeschlusses unberührt, solange er nicht im gerichtlichen Verfahren rechtskräftig für ungültig erklärt worden ist.

#### Wichtig

Der Beschluss über die Abberufung des Verwalters ist **mit Beschlussverkündung sofort wirksam** und bleibt wie alle anderen Beschlüsse so lange gültig, als er nicht aufgrund entsprechender Anfechtung hin vom Gericht für unwirksam erklärt wird. Das Verwalteramt endet mit Zugang des Abberufungsbeschlusses (BGH v. 1.12.1988, V ZB 6/88, BGHZ 106, 113 = NJW 1989, 1087), ohne dass es einer entsprechenden Annahmeerklärung des Verwalters bedürfte (BayObLG v. 28.1.2003, 2Z BR 126/02, NZM 2003, 243).

#### Verwirkung des Abberufungsrechts

Grundsätzlich müssen sowohl Abberufung des Verwalters als auch fristlose Kündigung des Verwaltervertrags innerhalb einer **angemessenen Frist nach Entstehen des wichtigen Grundes** ausgesprochen werden (BayObLG v. 30.4.1999, 2Z BR 3/99, NJW-RR 1999, 1390). Dieser Grundsatz ergibt sich zum einen aus der Bestimmung des § 314 Abs. 3 BGB, wie auch aus § 626 Abs. 2 BGB. § 314 BGB

regelt allgemein das Kündigungsrecht einer Vertragspartei bei einem Dauerschuldverhältnis aus wichtigem Grund. Für die **Kündigung des Verwaltervertrags** wird allgemein die Spezialvorschrift des § 626 BGB herangezogen, die die Kündigung eines Dienstverhältnisses aus wichtigem Grund zum Gegenstand hat (vgl. BayObLG v. 17.1.2000, 2Z BR 120/99, NJW-RR 2000, 676). Gemäß § 626 Abs. 2 BGB kann die außerordentliche Kündigung eines Dienstvertrags nur innerhalb von zwei Wochen ausgesprochen werden. Die Frist beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Kündigungsberechtigte von den für die Kündigung maßgebenden Tatsachen Kenntnis erlangt.

Wegen der Besonderheiten der Willensbildung und Entscheidung in einer Wohnungseigentümergeinschaft müssen nach der in Rechtsprechung und Literatur vertretenen Meinung Abberufung und Kündigung zwar nicht innerhalb der Zweiwochenfrist, jedoch innerhalb angemessener Frist erfolgen (vgl. BayObLG, a. a. O.; OLG Frankfurt/M. v. 22.9.1987, 20 W 147/87, OLGZ 1988, 43 = DWE 1988, 36; OLG Hamm v. 3.5.1990, 15 W 8/90, WuM 1991, 218). Für einzelne Wohnungseigentümer, die die Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund erreichen wollen, bedeutet dies, dass sie zwar nicht innerhalb von zwei Wochen, aber zumindest innerhalb einer angemessenen Frist die Einberufung einer Eigentümerversammlung mit dem Beschlussgegenstand der Abberufung und Kündigung des Verwalterver-

trags verlangen müssen. Was als angemessene Frist zu beurteilen ist, richtet sich stets nach dem Einzelfall. Ein Wohnungseigentümer, der allein das in § 24 Abs. 2 WEG genannte Quorum hinsichtlich des Verlangens auf Einberufung einer Eigentümerversammlung erreicht, hat jedenfalls nach Ablauf von mehr als zwei Monaten ab Kenntniserlangung das Recht, Abberufung und Kündigung zu verlangen, verwirkt (BayObLG, a. a. O.).

### Beschlussanfechtung

Ebenso wie sonstige Beschlüsse der Wohnungseigentümer kann auch der Abberufungsbeschluss binnen eines Monats durch Erhebung einer Anfechtungsklage gemäß § 46 Abs. 1 WEG gerichtlich angefochten werden.

### Anfechtungsberechtigte

Zur Beschlussanfechtung sind alle Wohnungseigentümer berechtigt und darüber hinaus auch der abberufene Verwalter (BGH v. 20.6.2002, V ZB 39/01, NJW 2002, 3240), was bereits im Wortlaut des § 46 Abs. 1 WEG zum Ausdruck kommt. Das Recht zur Anfechtung hat dabei sowohl der Verwalter, der gleichzeitig Wohnungseigentümer innerhalb der betreffenden Eigentümergeinschaft ist, wie auch derjenige, der nicht zugleich Wohnungseigentümer ist.

### Hinweis

Vor Inkrafttreten des WEG-Reformgesetzes (a. a. O.) wurde der **neu bestellte Verwalter als beschwerdebefugt** angesehen, soweit der abberufene Verwalter von seinem Anfechtungsrecht Gebrauch

machte und das Gericht den Abberufungsbeschluss für ungültig erklärte (OLG Düsseldorf v. 8.10.2003, 3 Wx 204/03, ZMR 2004, 53). Ob dies nunmehr auch noch anerkannt wird, nachdem das Verfahren in Wohnungseigentumssachen ein solches der ZPO ist, muss abgewartet werden. Jedenfalls ist der neu bestellte Verwalter nicht Partei im entsprechenden Beschlussanfechtungsverfahren, sondern lediglich über die Beiladung gemäß § 48 WEG beteiligt.

Die Anfechtung des Beschlusses über die Abwahl des Verwalters durch einen Wohnungseigentümer erledigt sich regelmäßig mit dem Ablauf des Zeitraums, für den der Verwalter bestellt worden ist (OLG Hamm v. 4.6.2002, 15 W 66/02, ZMR 2003, 51). Ist also der Verwalter für einen konkreten Zeitraum bestellt und wird er kurz vor Ablauf dieses Zeitraums von seinem Amt abberufen, so kann das durch die Anfechtung dieses Beschlusses angestrebte Rechtsschutzziel nicht mehr erreicht werden. Denn auch durch die erfolgreiche Anfechtung der Abwahl kann ein Wohnungseigentümer nicht bewirken, dass der Verwalter sein Amt würde fortführen können, nachdem ohnehin der reguläre Zeitraum der Verwalterbestellung abgelaufen wäre.

Nur bei einem eigenen Beschlussanfechtungsantrag des abberufenen Verwalters könnte ein fortbestehendes Rechtsschutzbedürfnis z. B. wegen bestehender Vergütungsansprüche angenommen werden. Der Streit über die Ungültigerklärung eines Beschlusses über die Verwalterabberufung und Kündigung des

Verwaltervertrags erledigt sich jedenfalls nicht ohne Weiteres dadurch in der Hauptsache, dass der Zeitraum für die Bestellung abgelaufen ist, wenn auch der abberufene Verwalter Antrag auf Ungültigerklärung des Beschlusses gestellt hat (OLG München v. 15.12.2005, 32 Wx 115/05, ZMR 2006, 472). Dies gilt jedenfalls für den Fall, dass der Abberufungsbeschluss zugleich auch den Beschluss über die Kündigung des Verwaltervertrags enthält. Denn der Abberufungsbeschluss und die damit verbundene Kündigung des Verwaltervertrags können Auswirkungen auf die Vergütung des abberufenen Verwalters haben. Ohne gerichtliche Ungültigerklärung stünden die Beschlüsse einem Antrag des Verwalters auf Honorarzahmung entgegen.

#### Wichtig

Macht der Verwalter jedoch von seiner Befugnis, den Abberufungsbeschluss anzufechten, keinen Gebrauch und lässt er auch in sonstiger Weise nicht erkennen, dass er am Verwaltervertrag festhalten will, verstößt es gegen die Grundsätze aus Treu und Glauben, wenn er dreieinhalb Jahre später für die restliche Laufzeit des Verwaltervertrags Vergütungsansprüche erhebt (OLG Düsseldorf v. 13.8.2003, 3 Wx 181/03, ZMR 2004, 691).

Dem abberufenen Verwalter fehlt im Übrigen das Rechtsschutzbedürfnis für die Erhebung einer Anfechtungsklage gegen die Beschlussfassung über die Bestellung eines neuen Verwalters (OLG Hamm v. 2.9.1996, 15 W 138/96, NJW-RR 1997, 523).