



- Merkblatt

*Parteiungebundener Konsumentenschutz
im Wohnungseigentum*

Kündigung und Neubestellung des Verwalters

Die Gründe für die Unzufriedenheit mit dem Verwalter, oder dem Wunsch nach einem Verwalterwechsel, sind vielfältig. Auf die Motivation zum Wechsel des Verwalters ist an dieser Stelle nicht näher einzugehen, weil für eine Kündigung des Verwalters unter Einhaltung von Frist und Termin **keine Begründung** notwendig ist. Nur für den Fall, dass eine fristlose Kündigung erfolgen soll, muss diese Kündigung begründet werden. Vgl. auch GdW-Informationen 1/2019 Seite 6 (Verwalterwechsel hat sich gelohnt) und GdW-Informationen 2/2017 Seite 2ff (Verwalterkündigung) sowie GdW-Informationen 1/2015 Seite 2ff (Verwalterwechsel erfolgreich - Was nun?).

Für eine Kündigung des Verwalters ist die Einholung eines Mehrheitsbeschlusses notwendig, ebenso für die Neubestellung des Verwalters. Ob ein Beschluss gefasst wird, oder zwei Beschlüsse gefasst werden, legt der beschlussinitiiierende Miteigentümer fest, der die Beschlussfassung einleitet.

Für die bessere Übersichtlichkeit wird zuerst auf die Kündigung eingegangen und danach auf die Neubestellung des Verwalters. Wie erwähnt kann die Beschlussfassung aber auch zulässigerweise in einem Abstimmvorgang erfolgen.

Kündigung des Verwalters

Typischerweise wird die Kündigung des Verwalters nicht vom Verwalter selbst initiiert, sondern von einem Miteigentümer. Es sollte daher auch eine ausreichend lange Vorlaufzeit einkalkuliert werden, weil Miteigentümer meist nicht viele Erfahrungen mit der Initiierung von Beschlussfassungen haben. Die Kündigung des Verwalters hat unter Einhaltung einer **Frist von drei Monaten zum Jahresende** zu erfolgen. Das bedeutet praktisch, dass die Kündigung spätestens am 30.09. beim Verwalter einlangen muss. Es ist tatsächlich **das Einlangen** notwendig und nicht nur die Absendung.

Zu beachten ist auch, ob der Verwalter **auf bestimmte Zeit** bestellt wurde. Wenn das der Fall ist, kann innerhalb dieser Frist, für die der Verwaltervertrag abgeschlossen wurde, **erst frühestens ab Ablauf von drei Jahren gekündigt** werden. Keine wirksame Befristung ist es, wenn der Verwalter (oder der Verkäufer, z.B. ein Bauträger) einzelne später hinzugekommene Miteigentümer unterfertigen lässt, dass die Verwaltung auf zumindest drei Jahre besteht. Die Befristung muss mit der Eigentümergemeinschaft vereinbart sein und nicht nur mit einzelnen Miteigentümern.

Vorbereitung der Beschlussfassung

Zur Vorbereitung der Beschlussfassung ist ein **aktueller Grundbuchauszug** notwendig und ist es erforderlich **die aktuellen Zustelladressen** der Miteigentümer zu bekommen. Der Verwalter ist grundsätzlich verpflichtet die Adressen der Miteigentümer herauszugeben. Datenschutzrechtliche Bedenken stehen dem nicht entgegen. In einer Entscheidung hat der Oberste Gerichtshof allerdings ausgesprochen, dass ein Miteigentümer dem Verwalter untersagen kann seine Adresse herauszugeben, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Geheimhaltung hat. Was ein derartiges Interesse sein kann, ist in dieser Entscheidung offen geblieben. Zu denken ist dabei aber in erster Linie an Fälle von Stalking durch Miteigentümer und Ähnliches.

Wenn sich der Verwalter weigert die Adressen herauszugeben, besteht die Möglichkeit beim **Melderegister** entgeltlich Auskünfte einzuholen. Dazu ist das rechtliche Interesse zu belegen, was durch die Tatsache Miteigentümer einer Liegenschaft zu sein und einen Beschluss in die Wege leiten zu wollen ausreichend gegeben ist. Die Adressen im Grundbuchauszug sind oftmals veraltet, weil viele Miteigentümer vergessen diese Adressen korrigieren

zu lassen wenn sie umziehen (siehe GdW-Informationen 3/2017 Seite 9f: Neue Eigentumswohnung - alte Meldeleichen?). Ein Einwurf in den Briefkasten im Haus ist nur dann eine wirksame Zustellung, wenn der Miteigentümer tatsächlich im Haus wohnt. Sollte die Wohnung durch Familienmitglieder oder Mieter bewohnt sein, ist eine derartige Zustellung nicht ausreichend. Grundsätzlich sind Miteigentümer gut beraten, wenn sie von Anfang an bemüht sind Kontaktmöglichkeiten zu den anderen Miteigentümern vorrätig zu haben.

Eine Zustellung per E-Mail ist immer mit einer gewissen Problematik versehen. Insbesondere inwieweit die E-Mail tatsächlich dem richtigen Adressaten zukommt, oder nicht im Spamfilter landet. Dem Verwalter ist eine Zustellung wichtiger Dokumente per E-Mail nur dann gestattet, wenn er die Zustimmung des Miteigentümers dafür eingeholt hat. Für Miteigentümer untereinander besteht eine derartige Vorschrift nicht.

Bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt sollte man sich mit der **Berechnung der Fristen** auseinandersetzen. Wenn man davon ausgeht, dass die **Kündigung spätestens am 30.09. beim Verwalter sein muss**, so muss bis zu diesem Zeitpunkt zumindest die Auszählung der Stimmen und die Verlautbarung des Beschlussergebnisses vorliegen. Da die Abstimmfrist zumindest zwei Wochen betragen muss (im Idealfall und vor allem in den Sommermonaten wohl eher mehr) und unter Umständen auch einige Zeit für die Auszählung der Stimmen gebraucht wird, sollte am besten mit der Beschlussfassung nicht erst im September begonnen werden (vgl. GdW-Informationen 2/2015 Seite 7:

Rechtzeitigkeit der Beschlussfassung für Verwalterwechsel im Umlaufverfahren). Zu den **Formalerfordernissen** der Beschlussfassung siehe auch GdW-Informationen 2/2012 Seite 2ff (Beschlussfassung) und GdW-Informationen 1/2014 Seite 2ff (Überprüfung von Mehrheitsbeschlüssen in Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung).

Wenn die Stimmen richtig ausgezählt sind und der Beschluss verlautbart ist, ist noch ein **Kündigungsschreiben an den Verwalter erforderlich**. Dazu sagt die Judikatur, dass keine bestimmte Vollmacht eines Miteigentümers notwendig ist und auch nicht die Mehrheit dieses Kündigungsschreiben unterfertigen muss. Es reicht, wenn das Ergebnis des Mehrheitsbeschlusses bekannt gegeben wird.

Wesentlich: Die **Kündigungsfrist** von drei Monaten nach § 21 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002 steht **in keinem Zusammenhang mit der Beschlussanfechtungsfrist**. Diese kann auch innerhalb der Kündigungsfrist enden (d.h. es ist ausreichend, wenn das an den bisherigen Verwalter gerichtete Kündigungsschreiben am 30.09. beim Verwalter einlangt und die Beschlussverlautbarung ebenfalls am 30.09. durch Anschlag im Haus erfolgt sowie der identische Text der Beschlussverlautbarung an alle Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer am 30.09. versendet wird – im Gegensatz wie schon erwähnt zum an den bisherigen Verwalter gerichteten Kündigungsschreiben, das bei diesem bereits am 30.09. eingelangt sein muss!). Die Beschlussanfechtungsfrist kann daher auch erst im Oktober, also während der Kündigungsfrist, enden. Siehe hierzu schon GdW-Informationen

5/2008 Seite 4 unter Punkt 6: Die Einspruchsfrist (präzis: die Beschlussanfechtungsfrist) kann in die Kündigungsfrist reichen!

Zustellung der Kündigung an den Verwalter

Es gibt **keine bestimmten Formvorschriften** für die Zustellung der Kündigung. Diese kann sowohl per Brief, per Fax, per Mail, per Boten, oder in welcher Art und Weise auch immer, erfolgen. Nicht ausreichend ist jedenfalls die mündliche Kündigung. Auch von einer Kündigung per E-Mail muss abgeraten werden. In der Praxis hat sich die eher altmodisch anmutende Methode bewährt, die Kündigung persönlich zu überreichen und vom Verwalter einen Eingangsstempel auf dem überreichten Dokument zu fordern. Dies ist die sicherste Methode um die Zustellung an den Verwalter nachzuweisen.

Selbst im Fall eines eingeschriebenen Briefes könnte eine Diskussion darüber entstehen, welchen Inhalt das zugestellte Kuvert hatte. Auch bei einer Zustellung per Fax ist es sinnvoll darauf zu achten, dass die Faxbestätigung den Inhalt des Schreibens wiedergibt. Dazu ist allerdings auch festzuhalten, dass die Tendenz zunehmend dazu geht, dass keine Faxanschlüsse mehr vorhanden sind.

Verwalterbestellung

Das Problem bei der Verwalterbestellung beginnt in der Regel bei der **Auswahl des neuen Verwalters**. Die Wünsche der Miteigentümer an den Verwalter gehen oft weit auseinander und es ist schwierig einen tragbaren Konsens zu finden, der mehrheitsfähig ist. In der Praxis werden verschiedenste Wege beschritten um sich auf einen

bestimmten Verwalter zu einigen. Einerseits gibt es die Möglichkeit, dass derjenige Miteigentümer, der die Beschlussfassung initiiert, einen Verwalter vorschlägt und nur über dessen Bestellung abstimmen lässt. Oft finden sich aber im Vorfeld bereits Personengruppen zusammen, die sich mit der Auswahl des neuen Verwalters beschäftigen. Oftmals werden langwierige Hearings mit verschiedenen Verwaltern abgehalten, wobei den Verwaltern dabei Gelegenheit gegeben wird sich selbst und ihr Unternehmen vorzustellen. Problem solcher Hearings ist, dass derjenige Repräsentant einer in Betracht gezogenen neuen Hausverwaltung, der zu diesem Vorstellungstermin kommt (z.B. der Geschäftsführer), in den meisten Fällen nicht die in der Verwaltungsphase dann tatsächliche Ansprechperson (Referent/Sachbearbeiter) für Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer ist. Am besten ist es in solchen Situationen persönliche Präferenzen hintanzustellen und sich das **Leistungsspektrum** sowie die **Angebote** der einzelnen Verwalter genau anzusehen.

Sinnvoll ist es eine **Vergleichbarkeit der Angebote** insofern herzustellen, dass man einen bestimmten **Forderungskatalog** beziehungsweise **Verwaltungsvertrag** als Grundlage nimmt und die Verwalter aufgrund dieser Unterlagen anbieten lässt. Die Konditionen der verschiedenen Verwalterverträge, die üblicherweise von Seiten der Verwalter angeboten werden, sind oft nur schwer vergleichbar. Oftmals wird ein Leistungskatalog aufgezählt, den der Verwalter zum vereinbarten Entgelt erbringt. Es ist dabei für einen Laien aber schwer absehbar welche Tätigkeiten in diesem Katalog fehlen und dann nach **Stunden-**

satz abgerechnet werden. Die GdW bietet einen Musterverwaltungsvertrag an, der zur Grundlage für Verhandlungen mit verschiedenen Verwaltern herangezogen werden kann. Miteinfließen sollten selbstverständlich auch Referenzen und Erfahrungen von anderen Miteigentümern, oder auch aus dem Bekanntenkreis von anderen Liegenschaften.

Sehr kontrovers wird von den Miteigentümern oft die Frage gesehen wie groß das Unternehmen des neuen Verwalters sein soll. Soll es sich um eine angesehene große Verwaltergesellschaft handeln, oder lieber um einen eher persönlich geführten Familienbetrieb oder eine mittelgroße Verwaltung? Alles hat seine Vorzüge und seine Nachteile. Beim großen Verwalter ist man oftmals mit wechselnden Betreuern konfrontiert und ist es oft so, dass niemand die Liegenschaft langjährig betreut und kennt. Dahingegen ist es bei einem Familienbetrieb oft nicht möglich eine 24-Stunden-Bereitschaft anzubieten und allzeit erreichbar zu sein. Auch mittelgroße Betriebe können verschiedene Vorteile und Nachteile vereinigen. Es ist und bleibt eine Sache der persönlichen Schwerpunkte, welcher Verwalter gesucht wird.

Jedenfalls ansehen sollte man sich ein **Muster einer Vorauschau** und ein **Muster einer Abrechnung**, die in anderen Häusern gelegt wurden. Daraus lässt sich ein allgemeiner Stil erkennen und man kann beurteilen wie übersichtlich und nachvollziehbar die Abrechnungsgestaltung ist.

Auch die Frage, ob die Verwaltung über einen eigenen Techniker, beziehungsweise eine Technikabteilung, verfügen soll oder nicht, ist oft Thema von Diskussionen.

Es kann nur davon abgeraten werden, die Entscheidung allein aufgrund des angebotenen Preises zu treffen. Es ist jedenfalls empfehlenswert das **Preis-Leistungs-Verhältnis** im Auge zu behalten. Wie auch in anderen Angelegenheiten ist der Billigstbieter mit dem Bestbieter nicht gleichzusetzen. Oft sind billige Angebote nur dadurch möglich, dass die Leistung reduziert wird, oder aber zusätzliche Verrechnungen stattfinden. Nicht auszuschließen ist auch, dass Verwalter deshalb billiger anbieten können, weil sie von den laufend beauftragten Professionisten kick-back-Zahlungen oder Provisionen von Versicherungen erhalten. Naturgemäß werden derartige Leistungen an den Verwalter von vornherein in den Rechnungspreis einkalkuliert, was zu höheren Ausgaben für die Eigentümergemeinschaft führt.

Oft wird auch eine **Zusammenarbeit des Verwalters** mit Hausvertrauensleuten, Hauskomitees oder Ähnlichem verlangt. Diesbezüglich ist grundsätzlich Vorsicht geboten, weil all dies nicht im Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002 vorgesehen ist. Was für einzelne Miteigentümer ein Vorteil ist, kann für andere Miteigentümer ein Nachteil sein, wenn der Informationsfluss nicht gleichmäßig mit allen Miteigentümern erfolgt und Mitteilungen der Miteigentümer unterschiedlich gewichtet werden.

Ein Beschluss oder mehrere Beschlüsse?

Empfehlenswert ist, selbst wenn Kündigung und Neubestellung in einem gemeinsamen Schritt geplant sind, dies so zu gestalten, dass die Beschlüsse getrennt anfechtbar sind, sodass die Möglichkeit besteht, dass der Beschluss auf Kündigung aufrecht bleibt, auch wenn der

Beschluss auf Neubestellung angefochten wird, oder nicht zustande kommt. Oftmals befürchten Miteigentümer, wenn sie nur für die Kündigung stimmen, dass das Haus ohne Verwalter im Chaos versinkt. Deshalb hat es sich als praktikabler erwiesen Kündigung und Neubestellung des Verwalters in einem Zug zu machen, sofern dies möglich ist. Zumindest sollte in einem Begleitschreiben zur Beruhigung der Miteigentümer erwähnt werden, dass man auch beabsichtigt die Neubestellung des Verwalters zu betreiben. Sollte es tatsächlich einmal zu einem Fall kommen, in dem der Kündigung des Verwalters keine Neubestellung folgt, könnte jeder Miteigentümer beim zuständigen Gericht die **Bestellung eines vorläufigen Verwalters** beantragen (§ 23 Wohnungseigentumsgesetz 2002 - WEG 2002).

Zu beachten ist auch, dass derjenige Miteigentümer, der in einem

wirtschaftlichen oder familiären Naheverhältnis steht (ebenso wie der Verwalter selbst) kein Stimmrecht hat. In diesem Fall wird die Mehrheit (mehr als 50% der Anteile laut Grundbuch) nur nach den verbliebenen Anteilen berechnet.

Abzuraten ist von Beschlussfassungen in denen zwischen vielen Verwaltern gewählt werden kann. Je mehr Optionen bestehen, desto geringer ist die Wahrscheinlichkeit, dass eine Option mehr als 50% der Anteile auf sich ziehen kann.

Mehrheitsweisung an den gekündigten Verwalter

Wenn ein Verwalter gekündigt wird fürchten viele Miteigentümer, dass der Verwalter noch teure Aufträge vergeben könnte, oder Versicherungs- und Wartungsverträge, etc. ändert. Der Hintergrund ist oft, dass man dahinter eine Einkunftsquelle für den Verwalter vermutet. Eine Weisung an

den Verwalter bedarf eines **Mehrheitsbeschlusses**. Dem Verwalter jeglichen Vertragsabschluss zu verbieten ist aber zu weitgehend. Eine derartige Weisung wäre gesetzwidrig und daher nicht verbindlich. Es muss daher möglichst konkret angegeben werden welche Aufträge der Verwalter nur mit Mehrheitsbeschluss vergeben darf. Keinesfalls beschränkt werden darf die Handlungsfähigkeit bei Gefahr im Verzug. Es sollte auch darauf geachtet werden, dass wichtige Gewerke wie etwa die Schneeräumung rechtzeitig vergeben werden können.

TIPP:
*Textvorschläge
für die
Abwicklung*



Textvorschlag 1 (Motivationsschreiben an alle anderen Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer):

An die Wohnungseigentümer der Liegenschaft

.....
..... Ort, Datum

Betrifft: Kündigung der Hausverwaltung und Bestellung einer neuen Hausverwaltung, Beschluss

Sehr geehrte Damen und Herren Miteigentümer!

In obiger Angelegenheit habe ich Angebote von Hausverwaltungen eingeholt und rege an den Verwalter zu wechseln.

Von den mir vorliegenden Angeboten ist das Angebot der Hausverwaltung
..... wohnungseigentümerfreundlich ausgestaltet und ich bringe hiermit dieses Angebot zur Abstimmung.

Ich übermittle beigeschlossen

Beschluss

Verwaltervollmacht

den vom neuen Verwalter akzeptierten und von diesem bereits unterfertigten Verwaltungsvertrag und ein an mich adressiertes und frankiertes Rückkuvert

Im Falle Ihrer Zustimmung darf ich Sie ersuchen, den Beschluss, die Verwaltervollmacht und den Verwaltungsvertrag zu unterfertigen und die unterfertigten Exemplare an mich persönlich oder im frankierten Rückkuvert bis spätestens

Datum (Ende der Äußerungsfrist)

zu retournieren. Vielen Dank für Ihre Bemühungen!

Mit freundlichen Grüßen

Textvorschlag 2 (Beschluss):

B E S C H L U S S

1. Ich stimme für die Kündigung der Hausverwaltung
per 31. 12. 202? mit der Verwaltungstätigkeit für die Liegenschaft.....
2. Ich untersage der Hausverwaltung zur Liegenschaft
..... in bestehende Verträge einzugreifen oder Verträge zu kündigen und neue
Verträge abzuschließen, sofern dies nicht notwendig ist, nicht Gefahr im Verzug oder ein Mehrheitsbeschluss
vorliegt.
3. Ich stimme für die Beauftragung der Hausverwaltung
.....
mit der Verwaltungstätigkeit für die Liegenschaft.....ab 01. 01. 202?.

Wohnungseigentümer/Wohnungseigentümerin (bei Eigentümerpartnerschaft ist die Unterschrift beider Eigentümerpartner notwendig):

Vorname: Zuname:

Unterschrift: Datum:

Textvorschlag 3 (Beschlussverlautbarung):

An die Wohnungseigentümer der Liegenschaft
..... Ort, Datum

Betrifft: Kündigung der Hausverwaltung per 31. 12. 202? und Bestellung einer neuen Hausverwaltung ab 01. 01. 202?.
Beschluss der Eigentümergemeinschaft

Sehr geehrte Damen und Herren!

In obiger Angelegenheit teile ich mit, dass ein Beschluss

1. für die Kündigung der Hausverwaltung mit der Verwaltungstätigkeit
für die Liegenschaft per 31. 12. 202?
sowie

2. Untersagung an die gekündigte Hausverwaltung, in bestehende Verträge einzugreifen oder Verträge zu kündigen
und neue Verträge abzuschließen, sofern dies nicht notwendig ist, nicht Gefahr im Verzug oder ein Mehrheits-
beschluss vorliegt

und

3. für die Beauftragung für die Hausverwaltung
..... mit der Verwaltungstätigkeit für die vorgenannte Liegenschaft ab 01.01.202? zu-
stande gekommen ist.

Der Anschlag im Haus erfolgt am

Dieser Beschluss kann innerhalb eines Monats ab Anschlag beim Bezirksgericht angefochten werden
(§ 24 Abs. 6 erster Satz WEG 2002)

Mit freundlichen Grüßen

(Vor- und Zuname samt Unterschrift des beschlussinitiiierenden Wohnungseigentümers)

Textvorschlag 4 (Kündigungsschreiben):

Eigentümergeinschaft in

.....

Name und Anschrift der bisherigen Hausverwaltung

..... Ort, Datum

Betrifft: Kündigung der Hausverwaltung

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Eigentümergeinschaft in

.....

teilt mit, dass das Verwaltungsverhältnis mit Ihnen per 31. 12. 202? gekündigt wird und übermittelt beigeschlossen Kopien des Beschlusses und des Anchlages samt Weisung zur Untersagung, in bestehende Verträge einzugreifen oder Verträge zu kündigen und neue Verträge abzuschließen, sofern dies nicht notwendig ist, nicht Gefahr im Verzug oder ein Mehrheitsbeschluss vorliegt.

Mit freundlichen Grüßen

(Vor- und Zuname samt Unterschrift des beschlussinitiiierenden Wohnungseigentümers)

Beilagen:

Kopien des Beschlusses

Kopie des Anchlages