Verwalterwechsel: Abberufung, Kündigung und Neubestellung

> Unverbindliche Vorlage zur eigenen Verwendung. Keine Rechtsberatung und keine Rechtssicherheit. Die drei folgenden Schritte gehören zu einem Vorgang – die Angaben hier gelten für alle drei, nur die jeweils eigenen Felder stehen bei den einzelnen Schritten.

Eigentümergemeinschaft / Objekt	
Versammlung vom	
Vorsitzende/r des Verwaltungsbeirats bzw. durch Beschluss ermächtigte Person (§ 9b Abs. 2 WEG)	
Bisheriger Verwalter (Name, Anschrift)	
Verwaltervertrag vom	

Schritt 1 · Beschluss: Abberufung der Verwaltung und Kündigungsauftrag

Die Eigentümerversammlung beschließt gemäß § 26 Abs. 1 WEG die Abberufung der oben genannten Verwaltung als Verwalter der Gemeinschaft

□ mit sofortiger Wirkung	□ zum _____

Die oben genannte Person wird gemäß § 9b Abs. 2 WEG ermächtigt und beauftragt, den bestehenden Verwaltervertrag gegenüber der bisherigen Verwaltung im Namen der Gemeinschaft zu kündigen – ordentlich zum nächstmöglichen vertraglichen Termin, hilfsweise außerordentlich aus wichtigem Grund nach § 626 BGB, spätestens jedoch mit Ablauf der gesetzlichen Abwicklungsfrist nach § 26 Abs. 3 Satz 2 WEG.

> Die Verwaltung kann nach § 26 Abs. 3 Satz 1 WEG **jederzeit** abberufen werden, unabhängig von im Vertrag vereinbarten Kündigungsfristen. Der Verwaltervertrag endet unabhängig vom Zeitpunkt einer Kündigung kraft Gesetzes **spätestens sechs Monate nach der Abberufung** (§ 26 Abs. 3 Satz 2 WEG). Von dieser Regel darf auch der Verwaltervertrag selbst nicht abweichen (§ 26 Abs. 5 WEG) – eine längere vertragliche Bindung hilft der bisherigen Verwaltung also nicht. Für die Abberufung genügt die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen (§ 25 Abs. 1 WEG).

TOP-Nr.	
Abstimmungsergebnis: Ja / Nein / Enthaltungen	

Beschluss angenommen / abgelehnt	

Ort, Datum

Unterschrift Versammlungsleitung

Schritt 2 · Kündigungsschreiben an die bisherige Verwaltung

> Wird außerordentlich aus wichtigem Grund gekündigt, muss dies innerhalb von zwei Wochen ab Kenntnis der maßgebenden Tatsachen erfolgen (§ 626 Abs. 2 BGB) – bei Zweifeln rechtlich beraten lassen.

An die oben genannte bisherige Verwaltung, versendet durch die oben genannte vertretungsberechtigte Person (§ 9b Abs. 2 WEG).

Betreff: Kündigung des Verwaltervertrags vom _____

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Eigentümerversammlung der oben genannten Gemeinschaft hat am _____ zu TOP ____ Ihre Abberufung als Verwalter beschlossen (Abschrift des Beschlusses liegt bei). Namens und im Auftrag der Gemeinschaft kündigen wir hiermit den mit Ihnen bestehenden Verwaltervertrag

□ ordentlich zum _____ (vertragliche Kündigungsfrist)	□ außerordentlich aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung

Begründung bei außerordentlicher Kündigung (§ 626 Abs. 1 BGB – Tatsachen, die die Fortsetzung des Verwaltervertrags bis zum Ablauf der Kündigungsfrist unzumutbar machen):

_____

> Unabhängig vom Zeitpunkt dieser Kündigung endet der Verwaltervertrag kraft Gesetzes spätestens sechs Monate nach der Abberufung (§ 26 Abs. 3 Satz 2 WEG). Wir bitten um Bestätigung des Erhalts und die geordnete Übergabe sämtlicher Unterlagen, Konten, Schlüssel und der Beschluss-Sammlung zum Beendigungstermin.

Mit freundlichen Grüßen

Ort, Datum

Unterschrift (vertretungsberechtigte Person, s. oben)

Schritt 3 · Beschluss: Neubestellung der Verwaltung

Neue Verwaltung (Name, Anschrift)	
Zertifizierter Verwalter nach § 26a WEG	□ ja □ nein
Bestellungszeitraum	vom _____ bis _____

TOP-Nr.	

Die Eigentümerversammlung bestellt gemäß § 26 Abs. 1 WEG die oben genannte neue Verwaltung zum Verwalter der Gemeinschaft für den genannten Zeitraum. Die oben genannte vertretungsberechtigte Person wird bevollmächtigt, den Verwaltervertrag mit der neuen Verwaltung zu den der Versammlung vorgelegten Konditionen (Anlage) im Namen aller Wohnungseigentümer zu unterzeichnen.

> Bis zum Amtsantritt der neuen Verwaltung wird die Gemeinschaft durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten (§ 9b Abs. 1 Satz 2 WEG) – praktisch geschieht das durch die hier erteilte Vollmacht an eine einzelne Person, sonst müssten alle Eigentümer selbst unterschreiben. Die Bestellung darf höchstens fünf Jahre betragen, bei der ersten Bestellung nach Begründung von Wohnungseigentum höchstens drei Jahre (§ 26 Abs. 2 WEG); eine wiederholte Bestellung ist zulässig, frühestens ein Jahr vor Ablauf der laufenden Bestellungszeit. Nach § 19 Abs. 2 Nr. 6, § 26a WEG gehört die Bestellung eines zertifizierten Verwalters grundsätzlich zur ordnungsmäßigen Verwaltung – eine Ausnahme gilt nur, wenn weniger als neun Sondereigentumsrechte bestehen, ein Wohnungseigentümer selbst zum Verwalter bestellt wird und weniger als ein Drittel der Eigentümer die Zertifizierung verlangt. Für die Neubestellung genügt die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen (§ 25 Abs. 1 WEG).

Abstimmungsergebnis: Ja / Nein / Enthaltungen	
Beschluss angenommen / abgelehnt	

Ort, Datum	Unterschrift Versammlungsleitung

Unverbindliche Vorlage, Stand der Rechtsgrundlage: § 9b Abs. 1, 2 WEG, § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG, § 25 Abs. 1 WEG, § 26 Abs. 1, 2, 3, 5 WEG, § 26a WEG, § 626 BGB. Keine Rechtsberatung. Diese Vorlage ersetzt keine anwaltliche Prüfung im Einzelfall.