

## Wohnungseigentum: Fristlose Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund

von Rechtsanwalt Martin Spatz, München

Bei erheblichen Pflichtverletzungen des WEG-Verwalters ist die Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt, den Verwaltervertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen und den Verwalter fristlos abberufen. So lapidar sich diese Grundaussage anhört, wirft die Umsetzung in der Praxis doch immer wieder erhebliche Probleme auf. Unabhängig von der Frage, was im Einzelfall als erhebliche Pflichtverletzung und als wichtiger Grund anzusehen ist, wird dabei vielfach der zeitliche Zugzwang für die Abberufung bzw. Kündigung verkannt.

Nach § 626 Abs. 2 BGB hat bei Dienstleistungsverträgen eine Kündigung grundsätzlich innerhalb von 2 Wochen zu erfolgen, wobei die Frist mit dem Zeitpunkt beginnt, in dem der Kündigungsberechtigte von den für die Kündigung maßgebenden Tatsachen Kenntnis erlangt. Diese Frist entspräche damit gerade einmal der (Mindest-)Einladungsfrist für die ordentliche Eigentümerversammlung in § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG. Wegen der Besonderheiten der Willensbildung und Entscheidung in einer Wohnungseigentümerversammlung ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass Abberufung und Kündigung zwar nicht innerhalb der Zweiwochenfrist, jedoch innerhalb **angemessener Frist** (§ 314 Abs. 3 BGB) beschlossen werden müssen.

So hat das Kammergericht Berlin in seinem Beschluss vom 31.03.2009, Az. 24 W 183/07, festgehalten, dass das Recht der Wohnungseigentümer zur Abberufung des Verwalters und zur fristlosen Kündigung des Verwaltervertrages verloren geht, wenn es nicht in angemessener Zeit nach Kenntnis der Verfehlungen ausgeübt wird. Die Wohnungseigentümergeinschaft müsse sich dabei **die Kenntnis des Verwaltungsbeirats** zurechnen lassen. Aufgabe des Verwaltungsbeirats sei es, die Rechnungs- und Belegprüfung des Wohnungseigentumsverwalters durchzuführen und mit einer Stellungnahme zu versehen. Diese Tätigkeit schließe ein, die Wohnungseigentümergeinschaft in angemessener Zeit zu informieren, wenn ihm bei der Prüfung der vom Verwalter vorgelegten Unterlagen Tatsachen bekannt werden, die eine Abberufung des Verwalters und eine Kündigung des Verwaltervertrages rechtfertigen könnten.

Das Kammergericht gesteht dabei dem Verwaltungsbeirat eine angemessene Zeit zur Ermittlung der Voraussetzungen einer fristlosen Abberufung des Verwalters zu. In dem zur Entscheidung anstehenden Fall wurde ein Zeitrahmen zwischen der Belegprüfung und der (außerordentlichen) Eigentümerversammlung von 6 Monaten gerade noch als angemessen bewertet, weil es zwischenzeitlich umfangreichen Schriftwechsel und Gespräche zwischen Verwaltungsbeirat und Verwalter zur Aufklärung des Sachverhalts und zur Schadensermittlung gegeben hat. Wegen dieser Besonderheiten wird man den vom Kammergericht zugestanden Zeitrahmen nicht generell auf alle Fallgestaltungen übertragen können.

Übertragen kann man aber die Grundaussagen der Entscheidung:

### 1.

Mit Kenntnis der Pflichtverletzung durch den Verwaltungsbeirat „tickt die Uhr“ und die vielfach angetroffene Praxis, zunächst einmal gar nichts zu tun und eine Entscheidung auf die nächste ordentliche Eigentümerversammlung zu verschieben (es sei denn, sie steht zeitlich ohnehin unmittelbar bevor), kann dazu führen, dass eine Abberufung und Kündigung des Verwaltervertrages trotz Vorliegens eines Kündigungsgrundes nicht mehr möglich ist.

## 2.

Der Verwaltungsbeirat hat die Verpflichtung, die Eigentümerversammlung zügig über ihm bekannte Tatsachen, die eine Abberufung des Verwalters und eine Kündigung des Verwaltervertrages rechtfertigen können, in Kenntnis zu setzen. Gegebenenfalls muss er hierzu die Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung veranlassen. Tut er dies nicht, liegt eine Pflichtverletzung vor, welche den Beirat gegebenenfalls auch zum Schadensersatz verpflichten können.



Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

[www.immorecht-anwalt.de](http://www.immorecht-anwalt.de)

[info@raspatz.de](mailto:info@raspatz.de)

Dietlindenstr. 15, 80802 München

Tel. 089 442398 74