

## **Wissenswertes für Sie als Eigentümer und Beirat zur Verfügung gestellt von der Hausverwaltung „die Insellotsen“ auf Norderney**

### **WEG-Hausverwalter kündigen – so machen Sie es richtig**

#### **Grundlagen**

Wie im Fall der Bestellung und des Abschlusses des Verwaltervertrages ist auch im Fall der Abberufung und der Kündigung des Vertragsverhältnisses die Trennungstheorie zu beachten. Der Verwalter muss durch Beschluss abberufen werden und der Vertrag mit dem Verwalter muss beendet werden.

Die Abberufung des Verwalters ist jederzeit möglich. Abweichendes kann weder vereinbart noch beschlossen werden. Eine solche Einschränkung wäre nichtig.

Der Regelfall der Verwalterabberufung stellt der Abberufungsbeschluss dar. Beschlossen wird mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

#### **Grundlose Abberufung**

Die Abberufung kann jederzeit erfolgen. Ein wichtiger Grund ist nicht mehr Voraussetzung. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass bei grundloser Abberufung der Verwaltervertrag nach § 26 Abs. 3 WEG erst 6 Monate nach der Abberufung enden kann. Für diesen Fall würden für die Dauer von 6 Monaten die Kosten für die Verwaltung zwei mal anfallen, zum einen für den abberufenen Verwalter und zum anderen für den neu bestellten Verwalter. Prüfen Sie den Verwaltervertrag, welche Regelungen dort getroffen wurden.

#### **Zertifizierter Verwalter**

Ist ein Verwalter nach Ablauf des 01.12.2023 noch nicht zertifiziert, wäre das in jedem Fall ein sachlich nachvollziehbarer Grund für die Abberufung des Verwalters.

#### **Anfechtung des Abberufungsbeschlusses durch den Verwalter**

Den Beschluss über seine Abberufung kann der Verwalter nicht mehr anfechten. Er kann nicht mehr Kläger einer Beschlussklage sein.

#### **Folgen der Abberufung**

Mit Verkündung des Abberufungsbeschlusses verliert der Verwalter seine organschaftliche Stellung. Er ist nicht mehr zur Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer befugt und auch nicht mehr zur Einberufung einer Eigentümerversammlung. Ihm stehen keinerlei Befugnisse mehr zu.

#### **Pflicht zur Abrechnung**

Zu berücksichtigen ist die Frage, wer verpflichtet ist, die Jahresabrechnung zu erstellen. Bei der Pflicht zur Abrechnung handelt sich um eine Organpflicht. Die Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung entsteht spätestens am 01.01. des Jahres. Wenn der Verwalter also zum 31.12. abberufen wird, ist der nicht mehr verpflichtet die Jahresabrechnung zu erstellen. Aus diesem Grund macht es oft mehr Sinn, den Verwalter möglichst früh im Jahr zu wechseln.

### **Pflicht zur Herausgabe aller Unterlagen**

Der abberufene Verwalter ist verpflichtet, sämtliche Verwaltungsunterlagen entweder an einen neu bestellten Verwalter oder an einen berechtigten Vertreter der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer herauszugeben. Dem Verwalter steht kein Zurückbehaltungsrecht an diesen Unterlagen zu. Bei der Pflicht zur Herausgabe aller Unterlagen handelt es sich um eine Holschuld. Der neue Verwalter ist in der Regel derjenige, der die Unterlagen beim alten Verwalter abholt.

### **Pflicht zur Übertragung von Bankguthaben**

Der Verwalter hat die gemeinschaftlichen Konten als Fremdkonto zu führen. Kontoinhaberin ist somit die WEG selber. In diesem Fall müssen keine Gelder übertragen werden, sondern lediglich die Kontovollmachten angepasst werden.

### **Beendigung des Verwaltervertrages**

Es werden folgende Fälle unterschieden:

1. Grundlose Abberufung
  - a) Verwaltervertrag ist an den Zeitraum der Berufung gekoppelt  
In diesem Fall endet der Verwaltervertrag mit der Abberufung des Verwalters.
  - b) Verwaltervertrag ist unbefristet  
Enthält der Verwaltervertrag eine Kündigungsfrist, gilt diese Kündigungsfrist. Enthält der Verwaltervertrag keine Kündigungsfrist, gilt § 621 Nr. 3 BGB. Unabhängig von vertraglichen Kündigungsfristen endet der Verwaltervertrag immer spätestens nach 6 Monaten.
  - c) Verwaltervertrag ist befristet, unabhängig vom Zeitraum der Bestellung  
Der Verwaltervertrag endet spätestens 6 Monate nach der Abberufung.
2. Abberufung aus wichtigem Grund  
Liegt ein wichtiger Grund vor, der zur Kündigung des Verwaltervertrages berechtigt, kann dieser mit der Abberufung beendet werden.

### **Musterbeschluss Abberufung des Verwalters**

„Die Eigentümerversammlung beschließt mit Datum vom XXX, die Verwaltung „XXX“ ansässig in XXX mit sofortiger Wirkung oder zum (Datum noch eintragen) aus dem Verwalteramt abzuberufen. Der Verwaltervertrag und sich daraus ergebende Vergütungsansprüche der Verwaltung enden spätestens am XXX.“

Wichtige Info: sofern Sie eine Bruchteilsgemeinschaft sind, finden die Regelungen aus dem WEG keine Anwendung!



**Bei weiteren Fragen nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf:**

die Insellotsen GmbH  
Jann-Berghaus-Straße 66  
26548 Norderney

[www.dieinsellotsen.de](http://www.dieinsellotsen.de)  
[hausverwaltung@dieinsellotsen.de](mailto:hausverwaltung@dieinsellotsen.de)

04932 991676-0