

Das Verwalter-Telegramm

Ausgabe Oktober 2021

Abberufung des Verwalters

Nach der Neufassung des Wohnungseigentumsgesetzes können die Wohnungseigentümer den Verwalter jederzeit abberufen, der Verwalter hat jedoch einen Anspruch auf Gewährung einer Karenzentschädigung, in dem der Verwaltervertrag erst nach Ablauf von sechs Monaten endet. In den Einzelheiten wirkt die neue gesetzliche Regelung indes mehrere Fragen auf.

Die Tätigkeit des Wohnungseigentumsverwalters gründet sich in rechtlicher Hinsicht zum einen auf den Beschluss zur Bestellung des Verwalters in einer Wohnungseigentümerversammlung und zum anderen auf dem nach der Beschlussfassung geschlossenen Verwaltervertrag. Das Verwalteramt und der Verwaltervertrag sind mithin rechtlich zwei unterschiedliche Rechtsverhältnisse, die daher auch ein unterschiedliches Schicksal haben können. Mit der Reform des Wohnungseigentumsrechtes hat der Gesetzgeber vorgesehen, dass die Wohnungseigentümer eine erhöhte Flexibilität in der Auswahl des Wohnungseigentumsverwalters erhalten sollen. Auch innerhalb der bis zu fünfjährigen Beststellungszeit sollen die Wohnungseigentümer berechtigt sein, den Verwalter abzuberufen, und zwar jederzeit, § 26 Abs. 3 S. 1 Wohnungseigentumsgesetz. Mit der Abberufung des WEG-Verwalters besteht der Verwaltervertrag indes grundsätzlich fort und zur Vermeidung kaufmännischer Härten hat der Gesetzgeber angeordnet, dass der Ver-

waltervertrag spätestens sechs Monate nach der Abberufung endet, § 26 Abs. 3 S. 2 Wohnungseigentumsgesetz.

Der Gesetzgeber hat mithin einen gesetzlichen Beendigungstatbestand geschaffen, so dass es bei der Abberufung grundsätzlich einer ergänzenden Kündigungserklärung nicht mehr bedarf, sofern nicht der Verwaltervertrag wegen schwerer Pflichtverletzungen fristlos beendet werden soll. Fraglich ist, ob es den Wohnungseigentümern einzuräumen ist, die Abberufung von dem Verwalteramt mit einer Fristbestimmung zu versehen, um die gesetzliche Karenzentschädigung von sechs Monaten zu vermeiden. Es ist denkbar, dass die Wohnungseigentümer in einer Wohnungseigentümerversammlung beschließen, den Verwalter mit einer Frist von sechs Monaten abzurufen, so dass der Abberufungstermin und das Ende der Karenzentschädigung auf den gleichen Tag fällt. Dies hätte für den WEG-Verwalter die Folge, bis zum Tag der Abberufung die Verwaltungsleistung gegen Vergütung erbringen zu müssen und de facto keine Karenzentschädigung zu erhalten.

In der Rechtsprechung ist diese Frage bisher nicht geklärt. In der juristischen Diskussion wird gegenwärtig überwiegend die Auffassung vertreten, dass die Frist für die Gewährung der Karenzentschädigung erst mit dem Amtsverlust zu laufen beginnt. Eine auf einen späteren Zeitpunkt aufgeschobene Abberufung des Wohnungseigentumsverwalters führt nach dieser Auffassung mithin nicht zu einem Fortfall der Karenzentschädigung; diese schließt sich vielmehr an den Tag des Amtsverlustes erst an, so dass volle sechs Monate Karenzentschädigung beansprucht werden können, sofern kein Grund zur fristlosen Kündigung des Verwaltervertrages vorlag.

Den Wohnungseigentümern wird daher ein taktisches Aufschieben des Abberufungstermins keine wirtschaftliche Entlastung bringen.

In der Vertragspraxis enthalten einige Formularverträge für Wohnungseigentumsverwaltungen die Klausel, dass mit dem Ende des Verwalteramtes automatisch auch der Verwaltervertrag enden soll. Da die Wohnungseigentümergeinschaften rechtlich als Verbraucher behandelt werden, sind solche Vertragsklauseln für den WEG-Verwalter ungünstig, da dem Verwalter als Verwender der Vertragsklausel einberufen auf die Unwirksamkeit der vereinbarten Klausel abgeschnitten ist. Bei derartigen Vertragsgestaltungen

kann mithin die Karenzentschädigung entfallen und von einer solchen Vertragsgestaltung sollte künftig Abstand genommen werden.

Die Höhe der Karenzentschädigung ist gesetzlich nicht geregelt, insoweit kann der abberufene Wohnungseigentumsverwalter grundsätzlich die vertraglich vereinbarte Vergütung während der Zeit der Karenzentschädigung beanspruchen, ersparte Aufwendungen sind jedoch anzurechnen und in der obergerichtlichen Rechtsprechung sind Abzüge von 20 - 45 % berücksichtigt worden.

Die jederzeit mögliche Abberufung des Wohnungseigentumsverwalters ist für die Wohnungseigentümer mithin mit einer wirtschaftlichen Belastung in einem Umfang von rund 80 % der Verwaltervergütung für die Dauer von sechs Monaten verbunden. Diese wirtschaftliche Belastung dürfte die Bereitschaft zur Abberufung des Verwalters innerhalb des Beststellungszeitraums dämpfen.

Aktuelle Entscheidungen im Wohnungseigentumsrecht

Keine Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer.

BGH, Urteil vom 16.07.2021; V ZR 284/19

Ein Sondereigentümer kann ohne Mitwirkung der übrigen Eigentümer sein Teileigentum nicht in Wohnungseigentum umwandeln, es sei denn, in der Gemeinschaftsordnung ist ein entsprechender Vorbehalt enthalten (sogenannter Änderungsvorbehalt).

Die Nutzung einer Teileigentums einer zu Wohnzwecken ist bei typisierender Betrachtungsweise jedenfalls dann nicht störender als die vorgesehene Nutzung und deshalb zulässig, wenn es an einer einschränkenden Zweckbestimmung für das Teileigentum fehlt, die Teileigentumseinheit in einem separaten Gebäude (mit getrennter Kostenregelung) gelegen ist und auch die übrigen Sondereigentumseinheiten ausschließlich der Wohnnutzung dienen.

Verlangt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit einer vor dem 01.12.2020 anhängigen Klage von einem Wohnungseigentümer Unterlassung einer gegen die Gemeinschaftsordnung verstoßenden Nutzung, kommt es nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes am 01.12.2020 für die Prozessführungsbefugnis des Verbandes nicht mehr darauf an, ob ein Vergemeinschaftungsbeschluss vorlag. [Link zum Urteil](#)

Einheitliche Beschlussfassungen über die Gesamtabrechnung auch bei Untergemeinschaften

BGH, Urteil vom 16.07.2021; V ZR 163/20

Auch dann, wenn nach der Gemeinschaftsordnung einer Mehrhausanlage Untergemeinschaften in eigener Zuständigkeit nach dem Vorbild selbstständige Eigentümergemeinschaften über die Lasten und Kosten entscheiden, muss für die Wohnungseigentümergeinschaft eine einheitliche Jahresabrechnung erstellt und beschlossen werden.

Über die Gesamtabrechnung als Teil der einheitlichen Jahresabrechnung muss zwingend allein die Gesamtgemeinschaft beschließen; ebenso ist die Darstellung der Instand-

haltungsrücklage notwendigerweise Sache der Gesamtgemeinschaft, und zwar auch dann, wenn für Untergemeinschaften separate Rücklagen zu bilden sind.

Untergemeinschaften kann eine Befugnis zur eigenständigen Beschlussfassung über Teile der einheitlichen Jahresabrechnung nur durch ausdrückliche, eindeutige Regelung in der Gemeinschaftsordnung eingeräumt werden, und zwar beschränkt auf die Verteilung der ausschließlich die jeweilige Untergemeinschaft betreffenden Kosten in den Einzelabrechnungen; im Zweifel ist das Rechnungswesen insgesamt Sache der Gesamtgemeinschaft. [Link zum Urteil](#)

Wenn Sie das Verwalter-Telegramm nicht erhalten möchten, senden Sie uns bitte eine kurze E-Mail an newsletter@breiholdt-voscherau.de mit dem Stichwort:
Abbestellung Verwaltertelegramm.

Unser Impressum finden Sie unter: www.breiholdt-voscherau.de