

Die fristlose Abberufung des Verwalters muss entweder auf einer (ordentlichen oder außerordentlichen) Eigentümerversammlung oder im schriftlichen Umlaufverfahren erfolgen. Dabei ist meistens zugleich auch über die fristlose oder fristgemäße Kündigung des Verwaltervertrags zu beschließen.

Aufgrund der Trennungstheorie ist in der Eigentümerversammlung sowohl über die fristlose Abberufung als auch über die Kündigung des Verwaltervertrags zu beschließen. Dabei ist kein Beschluss über die Vertragskündigung erforderlich, wenn

- die Vertragslaufzeit an den Beststellungszeitraum gekoppelt ist, so dass der Verwaltervertrag ohnehin automatisch mit der Abberufung des Verwalters endet
- ein wichtiger Grund für die fristlose Kündigung des Verwaltervertrags erforderlich ist, dieser nicht vorliegt und eine fristgemäße Kündigung des Verwaltervertrags dazu führen würde, dass der Vertrag erst nach sechs Monaten seit der Abberufung oder einen längeren Zeitraum Denn in diesem Fall endet der Verwaltervertrag ohnehin nach sechs Monaten seit der Abberufung, § 26 Abs. 3 Satz 2 WEG, so dass eine fristgemäße Kündigung überflüssig wäre

Ist demgegenüber ein wichtiger Grund für die fristlose Kündigung des Verwaltervertrags erforderlich und liegt dieser vor, muss die Eigentümerversammlung – neben der Abberufung – über die fristlose Kündigung des Verwaltervertrags beschließen. Fehlt der wichtige Grund jedoch und führt eine fristgemäße Kündigung des Verwaltervertrags dazu, dass dieser eher als sechs Monate seit der Abberufung endet, ist – neben der Abberufung – darüber zu beschließen, dass der Verwaltervertrag fristgemäß gekündigt wird. Steht nun in nächster Zeit die jährliche (ordentliche) oder eine außerordentliche Eigentümerversammlung an, können ein oder mehrere Wohnungseigentümer bzw. der Verwaltungsbeirat an den Verwalter einen (Beschluss)Antrag richten, wonach die Abberufung des Verwalters und die ggf. erforderliche Vertragskündigung als Tagesordnungspunkte (TOP) in die Einladung zur

Eigentümerversammlung aufzunehmen sind. Das setzt voraus, dass der Antrag sachlich begründet und rechtzeitig gestellt wird.

Rechtzeitig heißt, dass es dem Verwalter möglich ist, den Antrag noch unter Einhaltung der Ladungsfristen für die Eigentümerversammlung aufzunehmen. Die Ladungsfrist für die ordentliche oder außerordentliche Eigentümerversammlung beläuft sich auf mindestens drei Wochen, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG.

Ist dagegen vorläufig keine Eigentümerversammlung geplant, können die Wohnungseigentümer für die Abberufung des Verwalters und die ggf. erforderliche Vertragskündigung die Einberufung einer außerordentlichen Versammlung herbeiführen. Dazu müssen mehr als 25% der Wohnungseigentümer (gezählt nach Köpfen, nicht nach Miteigentumsanteilen) schriftlich unter Angabe des Zwecks und der Gründe eine solche Einberufung verlangen, § 24 Abs. 2 WEG. Dabei genügt die Textform, also etwa eine Email, § 24 Abs. 4 Satz 1 WEG.

### **Wenn der Verwalter sich querstellt**

Es kann sein, dass der amtierende Verwalter die Einberufung der außerordentlichen Eigentümerversammlung pflichtwidrig verweigert. In diesem Fall ist der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats oder dessen Vertreter oder aber ein dazu durch Beschluss ermächtigter Wohnungseigentümerberechtigt, die Eigentümerversammlung einzuberufen, § 24 Abs. 3 WEG. Die Möglichkeit, einen Eigentümer durch Beschluss zur Versammlungseinberufung zu ermächtigen, wurde durch die WEG-Reform neu geschaffen.

Ruft der Beirat keine Eigentümerversammlung ein oder ist kein Beirat vorhanden und existiert auch kein durch Beschluss ermächtigter Wohnungseigentümer, hat jeder Wohnungseigentümer das Recht, nach § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG eine Beschlussersetzungsklage bei Gericht einzureichen. Diese Klageart wurde durch die WEG-Reform neu eingeführt, wobei die Klage gegen die Eigentümergemeinschaft zu richten ist. Das Gericht wird

dann regelmäßig den klagenden Eigentümer zur Einberufung der Versammlung ermächtigen.

Die anberaumte Eigentümerversammlung ist nun stets beschlussfähig. Es kommt also nicht mehr darauf an, ob die anwesenden und vertretenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile repräsentieren.

Ist der Verwalter in der Eigentümerversammlung nicht zugegen, muss er von der sofortigen Abberufung und der ggf. erfolgten Kündigung des Verwaltervertrages informiert werden. Daher sollte der Verwaltungsbeirat oder ein Eigentümer von der Versammlung durch Beschluss ermächtigt werden, den Verwalter darüber schriftlich zu informieren. Dabei sind etwaige Formerfordernisse im Verwaltervertrag zu berücksichtigen wie etwa eine Kündigung nur durch „eingeschriebenen Brief“.

### **Beschlüsse im Umlaufverfahren**

Statt in einer Eigentümerversammlung kann über die sofortige Abberufung des Verwalters und die ggf. erforderliche Kündigung des Verwaltervertrages auch im schriftlichen Verfahren (sogenannten Umlaufverfahren) beschlossen werden, § 23 Abs. 3 WEG. Das ist nun auch in Textform möglich, § 23 Abs. 3 Satz 1 BGB, sofern die Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung keine andere Regelung enthält. Da allerdings alle im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer ihre Zustimmung schriftlich erklären müssen (sogenannte Allstimmigkeit), bietet sich das Umlaufverfahren regelmäßig nur für kleinere, allenfalls mittlere Wohnungseigentümergeinschaften an. Die Erleichterungen, die für einen sogenannten Umlaufbeschluss durch die WEG-Reform geschaffen wurden, gelten hier nicht. Initiiert werden kann das Umlaufverfahren sowohl vom Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder seinem Vertreter als auch von jedem einzelnen Wohnungseigentümer.