



Jennißen und Partner

Verwalter werden und auch bleiben!

Fragen der Bestellung und Abberufung

RA Dr. Georg Jennißen, Köln
Lehrbeauftragter Universität Münster

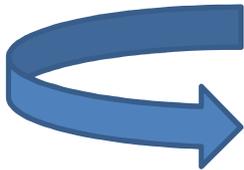
PANTAENIUS 2018

Bestellung des 1. Verwalters durch den Bauträger



Gemeinschaftsordnung

„Die Fa. XY wird für die ersten drei Jahre zum Verwalter bestellt.“

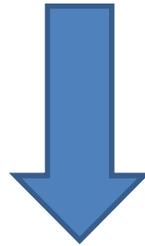


Beginn: Entstehung der
werdenden
Wohnungseigentümer-
gemeinschaft



Nach h.M. Dauer nicht
verbindlich: Verwalter
abwählbar

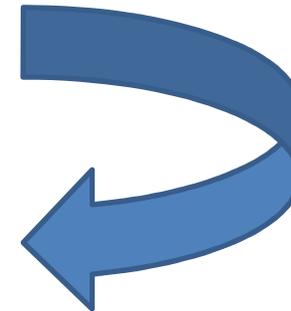
Gemeinschaftsordnung



„Bauträger behält sich vor, den 1. Verwalter zu benennen.“



Benennung muss
offenbart werden.



Nach h.M. endet Benennungsrecht,
wenn die werdende
Wohnungseigentümergeinschaft
entstanden ist.

Gemeinschaftsordnung



„Bauträger wird bevollmächtigt, die erste EV zwecks
Verwalterwahl einzuberufen.“

Verwalterwahl bei einer verwalterlosen Eigentümergeinschaft

Beispiel: Verwalter verstirbt

- Einberufung der Versammlung durch den Beirat, wenn vorhanden - gültig
- Einberufung der Versammlung durch einen Wohnungseigentümer - anfechtbar
- Einberufung der Versammlung durch den zu wählenden Verwalter (oder sonstigen Dritten) - nichtig

Heilung nichtiger Verwalterwahl

- durch nochmalige Wahl: Einberufung durch Pseudoverwalter führt nur zur Anfechtbarkeit

Stimmrecht des Verwalters bei seiner Wahl

- kann sich wählen (eigene Stimme sowie Vollmachten)
- kann grds. nicht über Vertrag abstimmen (§ 25 Abs. 5 WEG):
„Ein Wohnungseigentümer ist nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlussfassung die Vornahme eines Rechtsgeschäfts mit ihm betrifft.“
- Aber: Wenn Bestellung und Vertrag in einem Beschluss erfolgen, soll lt. BGH NJW 2002, 3240 Stimmrecht bestehen, wenn Bestellung Schwerpunkt des Beschlusses darstellt.

Formulierung eines ordnungsgemäßen Bestellungsbeschlusses

„Die Wohnungseigentümer beschließen, die Fa. XY mit Wirkung vom 15.01.2019 bis zum 15.01.2022 zum Verwalter der Wohnanlage Hohestr. 18, Hamburg, zu bestellen.

Das Verwalterhonorar beträgt 23,- € inkl. Umsatzsteuer je Wohneinheit und 2,50 € inkl. Umsatzsteuer je Tiefgaragenstellplatz.“

Kauf eines Verwaltungsunternehmens -Übernahme der Aufträge-

- reiner Kauf der Verwaltungsaufträge (-)
- Kauf einer Kapitalgesellschaft (GmbH) (+)
- Verschmelzung z.B. von zwei GmbHs (+)
 - aber möglicherweise Kündigungsrecht
BGH ZMR 2014, 654

Wiederwahl des Verwalters

- Einholung von Vergleichsangeboten grds. nicht erforderlich
- „Wiederwahl“ oder „Neuwahl“ bei Umwandlung des Unternehmens in eine andere Rechtsform?
Notwendigkeit von Vergleichsangeboten (LG Frankfurt ZMR 2018, 788); zweifelhaft.

Abberufung des Verwalters

- bei Verwalterbestellung auf unbestimmte Zeit
- ohne Grund möglich
- Verwalter hat Stimmrecht

- bei fristgebundener Verwalterbestellung
- wichtiger Grund erforderlich
- Verwalter hat kein Stimmrecht

Beispiele für wichtige Abberufungsgründe

- Entnahmen von Geldern aus der Rücklage zur Befriedigung des eigenen Honoraranspruchs (OLG Düsseldorf WE 1997, 426)
- Zahlung eines unberechtigten Honorars an sich selbst (OLG Köln ZMR 2008, 904)
- Verlassen der EV ohne triftigen Grund mit nachfolgender Beschlussunfähigkeit (BayObLG Rpfleger 1965, 224)
- Auftragsvergabe erheblichen Umfangs ohne Beschluss (LG Itzehoe ZMR 2014, 665).

Niederlegung des Verwalteramts

- Erklärung gegenüber allen Wohnungseigentümern oder der Eigentümerversammlung?
- Risiko der Schadenersatzverpflichtung

Gerichtliche Vorgehensweise des Verwalters bei Abberufung

- Klage gegen Abberufung möglich
- Klage gegen Kündigung nicht möglich
- auch ohne Anfechtung der Abberufung Zahlungsklage möglich

Beispiel

Fall: V wurde für den Zeitraum vom 01.05.2013 bis Ende 2018 zum Verwalter bestellt. Am 21.12.2017 wurde er in einer Eigentümerversammlung fristlos abberufen. Am **15.02.2018** beschließt er, dagegen vorzugehen. Was kann er tun?



Beispiel

Lösung

- Anfechtungsklage nicht mehr möglich, da verfristet
- Zahlungsklage möglich
 - War Bestellung überhaupt wirksam?
 - Klage auf Zahlung von 80% des Honorars
 - Vorlage eines wichtigen Grundes wird dann inzidenter geprüft
- Kein Zurückbehaltungsrecht hinsichtlich der Verwaltungsunterlagen

Verwaltervertrag: Sondervergütungen für Instandsetzungsmaßnahmen?

- Nach Rspr. Sondervergütung unwirksam, da die normale Pflichterfüllung kein zusätzliches Honorar ermöglicht
- **Aber:** Höhe einer Hauptvergütung gerichtlich nicht überprüfbar
- Ergo: Sondervergütung muss in Hauptvergütung umgewandelt werden

Beispiel für Formulierung im Verwaltervertrag

„Das Verwalterhonorar setzt sich wie folgt zusammen:

1.500,- für EV

1.800,- für Erstellung JA und WP

6% für Instandhaltungsmaßnahmen ab einer
Größe von ca. 5.000,- € brutto je Einzelfall

1.000,- Allgemeine Kostenpauschale sämtliche
Beträge zzgl. 19% USt.

Hierauf werden monatlich à-conto-Zahlungen von 350,- €
erhoben. Das weitere Honorar wird jährlich abgerechnet.“

Abrechnungspflicht für 2018 bei Verwalterwechsel

- Verwalterwechsel zum 30.11.2018 - neuer Verwalter
- Verwalterwechsel zum 31.12.2018 - streitig
- Verwalterwechsel zum 01.01.2019 - alter Verwalter

**Danke für Ihre
Aufmerksamkeit**