

Wiederbestellung des Verwalters

Überblick

Mit der im Wohnungseigentumsgesetz geregelten Höchstdauer der Verwalterbestellung sollte das gesetzgeberische Ziel verfolgt werden, eine zeitlich unbefristete Bindung der Wohnungseigentümer an einen bestimmten Verwalter zu verhindern. **§ 26 Abs. 2 WEG** bestimmt hingegen ausdrücklich, dass die wiederholte Bestellung eines Verwalters zulässig ist.

1 Allgemeines

Nach **§ 26 Abs. 1 Satz 2 WEG** darf die Bestellung des Verwalters auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden. Nach Ablauf dieses Zeitraums endet die Bestellung automatisch, einer etwaigen Kündigung bedarf es nicht. Die Wiederbestellung des Verwalters erfolgt gemäß **§ 26 Abs. 2 WEG** aufgrund entsprechenden Wohnungseigentümerbeschlusses. Erforderlich ist dabei ein **Mehrheitsbeschluss**, der frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit gefasst werden kann. Auch die wiederholte Bestellung ist auf fünf Jahre befristet. Der Bestellungszeitraum beginnt spätestens mit dem Ende der abgelaufenen Bestellungszeit.

Ordnungsgemäße Versammlungseinladung

Vor Beschlussfassung ist auf eine ordnungsgemäße Versammlungseinladung mit entsprechender TOP-Bezeichnung zu achten, da andernfalls das Risiko einer Beschlussanfechtung droht (s. "**Eigentümerversammlung**").

2 Verfrühter Bestellungsbeschluss

Wird die Wiederwahl des Verwalters entgegen den gesetzlichen Vorgaben länger als ein Jahr vor Ablauf der Bestellungszeit vorgenommen, so ist der entsprechende Eigentümerbeschluss nichtig (BayObLG, DWE 1984 S. 125; KG Berlin, Beschluss v. 30.7.1997, 24 W 2316/96, ZMR 1997 S. 610). Die Obergerichte sind sich jedoch dahingehend einig, dass eine Wiederbestellung mehr als ein Jahr vor Ende des Bestellungszeitraums dann unschädlich ist, wenn die weitere Amtszeit mit der Neubestellung beginnt.

Fall-Beispiel

Wiederbestellung ungültig

Der Verwalter wurde mit Wirkung vom 1.1.1995 bis einschließlich 31.12.1999 zum Verwalter bestellt. Die Wiederbestellung erfolgt durch Eigentümerbeschluss vom 30.9.1998, Amtsbeginn im Wiederbestellungszeitraum soll der 1.1.2000 sein.

Eine derartige Wiederbestellung ist unwirksam, da hier die Bestimmung des **§ 26 Abs. 2 WEG** umgangen wird.

Fall-Beispiel

Wiederbestellung gültig, wenn Amtsbeginn früher

Beispiel wie oben mit der Abweichung, dass Amtsbeginn des Wiederbestellungszeitraums bereits der 1.10.1998 sein soll.

Wiederbestellung übersteigt den Fünfjahresrahmen nicht

Eine erneute Bestellung, die entgegen der gesetzlichen Regelung mehr als ein Jahr vor Ablauf der Beststellungszeit erfolgt, ist selbstverständlich auch dann zulässig, sofern dadurch die Gesamtbestellungszeit insgesamt fünf Jahre nicht übersteigt.

3 Verlängerungsklauseln im Verwaltervertrag

Verlängerungsklauseln in Verwalterverträgen sind grundsätzlich dann unwirksam, wenn damit eine Verwalterstellung von mehr als fünf Jahren begründet werden soll. **§ 26 Abs. 1 WEG** besagt eindeutig, dass die Verwalterbestellung höchstens auf fünf Jahre erfolgen kann. Nach diesem Zeitpunkt haben die Wohnungseigentümer über die Wiederbestellung zu entscheiden. An diesem Grundsatz können auch vertragliche Verlängerungsklauseln nichts ändern. Sieht nun der Verwaltervertrag bei einer Verwalterbestellung von zunächst beispielsweise zwei Jahren eine automatische Verlängerungsklausel vor, so kann man diese zwar durchaus als wirksam ansehen, selbstverständlich aber mit der Einschränkung, dass durch die Verlängerung der Zeitraum von insgesamt fünf Jahren nicht überschritten wird.

4 Wiederbestellung und Verwaltervertrag

Die Wiederbestellung des Verwalters setzt grundsätzlich nicht den Abschluss eines neuen Verwaltervertrags voraus. Ausreichend ist vielmehr eine Wiederbestellung zu veränderten Konditionen des bisherigen Verwaltervertrags. Ein Wiederbestellungsbeschluss ist jedenfalls auch dann hinreichend bestimmt, wenn ein schriftlicher **Verwaltervertrag** nicht geschlossen wird (Hanseatisches OLG, Beschluss v. 16.7.2001, 2 Wx 116/00). Denn in der Regel kommt bei der Beschlussfassung die Absicht der Beteiligten zum Ausdruck, den in der Vergangenheit geschlossenen Verwaltervertrag mit dem bisherigen Inhalt fortzusetzen. Dies gilt nach dem Hanseatischen OLG (a. a. O.) selbst dann, wenn ein schriftlicher Verwaltervertrag auch im vergangenen Beststellungszeitraum nicht geschlossen wurde.

5 Der Scheinverwalter

Immer wieder kommt es vor, dass eine Wiederbestellung des Verwalters nach Ablauf des Beststellungszeitraums schlicht versäumt wird. Werden in einem derartigen Fall Eigentümerversammlungen einberufen, so sind die dort gefassten Beschlüsse zumindest anfechtbar, wenn auch nicht nichtig. In einem derartigen Fall sollte umgehend eine außerordentliche Eigentümerversammlung zwecks Wiederbestellung des Verwalters einberufen werden. Sollte in der Wohnungseigentumsanlage ein **Verwaltungsbeirat** bestehen, so ist die Versammlung durch dessen Vorsitzenden einzuberufen. Sollte ein Verwaltungsbeirat nicht bestehen, sollte ein gerichtlicher Antrag auf Einberufungsermächtigung eines Wohnungseigentümers oder auch des "Scheinverwalters" gestellt werden.