

## 1 Vertragszeit; Kündigungsregelungen

Wenn in **§ 26 Abs. 1 S. 2 WEG** (in Neufassung ab 1973) gesetzlich zwingend geregelt ist, dass “die Bestellung (des WEG-Verwalters) auf **höchstens fünf Jahre** vorgenommen werden darf”, bedeutet dies, dass auch ein begründetes Vertragsverhältnis diesen Maximalzeitraum nicht überschreiten darf. Mit dem **Bestellungsbeschluss** kann gewolltermaßen sofort das (befristete) Vertragsverhältnis beginnen, so z.B. im Falle sofortiger Neubestellung eines Verwalters im Anschluss an eine Abberufung des bisherigen Verwalters aus wichtigem Grund einschließlich fristloser Vertragskündigung. Nimmt ein neu bestellter Verwalter auch sofort seine Tätigkeiten auf, handelt er bereits auf mündlicher oder konkludenter Vertragsbasis, mangels eines zu diesem Zeitpunkt bereits unterzeichneten Vertrages nach den gesetzlichen Leitbildregelungen (des WEG und des **§ 675 BGB**) und einschlägigen Vereinbarungen in der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung. Der Bestellungsbeschluss (einseitiges Rechtsgeschäft der Eigentümer) kann allerdings auch einen späteren Zeitpunkt des Vertragsbeginns festlegen; die gesetzliche Maximalfrist von 5 Jahren bezieht sich m.E. allein auf die Vertrags- bzw. Amtszeit. Gerade bei zulässiger Wiederbestellung eines amtierenden Verwalters durch Beschluss im letzten Jahr vor Ablauf der laufenden Amtszeit (**§ 27 Abs. 2 WEG**) fällt i.d.R. das Datum des Wiederbestellungsbeschlusses mit dem Zeitpunkt neu beginnender Amts-/Vertrags-Zeit auseinander (Trennungstheorie). Insoweit muss m.E. nicht ausdrücklich zwischen Bestellungszeit und Vertragszeit differenziert und aufgrund des **§ 26 WEG** von notwendiger Parallelität beider Zeiträume gesprochen werden, wie wohl Merle meint.

Ist bei **bauträgerseits** in der Teilungserklärung **erstbestellter Verwaltung** der Zeitpunkt des Amts- und Vertragsbeginns nicht – rechtlich korrekt – datumsmäßig exakt vorbestimmt, **beginnt** m.E. frühestens oder auch spätestens die meist auf 5 Jahre festgelegte Vertragszeit mit allen Rechten und Pflichten des eingesetzten Verwalters mit Entstehung der faktischen Gemeinschaft (vgl. **Faktische Gemeinschaft**). Auch für vereinbarte Verwalter(erst)bestellungen gilt die zwingende Regelung des **§ 26 Abs. 1 WEG**.

Die in **§ 11 Ziff. 12 AGBG** vorgesehene Regelung, dass die Laufzeit eines Dauerschuldverhältnisses nicht zwei Jahre überschreiten darf, setzt m.E. nicht die **Fünjahresfrist** des **§ 26 Abs. 1 S. 2 WEG** außer Kraft (so heute wohl die h.M., vgl. auch schon Röll, DNotZ 78, 723). Das Verwaltergeschäftsbesorgungsverhältnis ist kein reines Dauerschuldverhältnis i.S.d. **§ 11 Ziff. 12 AGBG**, da dem Vertragsabschluss der wohnungseigentumsrechtliche Bestellungsakt vorgeschaltet ist. Nach **§ 23 AGBG** findet das Gesetz auch nicht Anwendung auf Verträge aus dem Gesellschaftsrecht. Im weitesten Sinne kann auch im Wohnungseigentumsrecht von einem gesellschaftsähnlichen Gemeinschaftsrecht gesprochen werden. Entscheidend ist aber auch, dass gem. **§ 8 AGBG** der **§ 11 AGBG** nur dann gilt, wenn in Allgemeinen Geschäftsbedingungen u.a. Vereinbarungen getroffen werden, durch die von Rechtsvorschriften abgewichen wurde. Die Fünjahresfrist ist aber gerade bundesgesetzlich (WEG) festgelegt und berücksichtigt die Verbraucherinteressen hinreichend. Eine Abweichung von einer Rechtsvorschrift ist gerade nicht gegeben. Abzulehnen ist damit auch m.E. die Begründung der unten

zur Umdeutung einer außerordentlichen in eine ordentliche Kündigung erwähnten Entscheidung des KG Berlin v. 20.03.1989.

Steht die Gemeinschaft einem neuen, mehr oder weniger unbekannten Verwalter gegenüber, erfolgt eine **Neubestellung** häufig – vorerst einmal – auf nur zwei oder drei Jahre Amtszeit mit entsprechend angekündigter Verlängerungsbereitschaft bei Bewährung. Bei solch kurzfristigen Verwalterbestellungen sollte jedoch berücksichtigt werden, dass auch ein Verwalter auf längere Sicht zu organisieren und kalkulieren hat und nicht gerne für nur kurze Amtsperioden größere Investitionsrisiken eingehen möchte. Ist ein Verwalter i.Ü. erst einmal nach überwundenen Anfangsschwierigkeiten in die Probleme eines Anwesens eingearbeitet, funktioniert gerade eine Verwaltung in den Folgejahren meist zunehmend problemloser. Längerfristige Bestellungen eines erfahrenen und zuverlässigen Verwalters können also durchaus auch für die Wohngemeinschaft vorteilhaft sein. Ich meine, dass der vom Gesetz auf längstens 5 Jahre begrenzte Zeitraum als durchaus interessengerecht angesehen werden kann. Bei groben Nachlässigkeiten und schweren Pflichtverstößen eines Verwalters innerhalb einer solchen 5-Jahres-Amtsperiode besteht ohnehin das jederzeitige, unabdingbare Abberufungsrecht aus wichtigem Grund (vgl. **Verwaltervertrag, ordentliche Beendigung**), sofern sich die Eigentüermehrheit für eine solche Abberufung und fristlose Kündigung des Verwaltervertrages aussprechen möchte.

Zu kurzfristigen Bestellungen und Vertragsabschlüssen (meist auf 1 Jahr) und **stillschweigender Amtszeitverlängerung** auf bestehender Vertragsbasis mangels Kündigung in bestimmter Frist vgl. **Verwalterbestellung, Einzelfragen** Versammlungen wären hier zeitlich so zu terminieren, dass u.U. ordentliche Kündigungen oder auch Änderungskündigungen seitens der Gemeinschaft vor Beginn vereinbarter Kündigungsfristen beschlossen werden könnten. Ausdrückliche Wiederbestellung durch Beschluss hat hier spätestens im 5. Amtsjahr zu erfolgen; anlässlich dieser Beschlussfassung könnten auch Vertragsänderungen abgesprochen werden. Auf das neuerliche Beschlusserfordernis hat der Verwalter schon in eigenem Interesse hinzuweisen bzw. rechtzeitige Versammlung mit entsprechendem TOP zu organisieren. Zu empfehlen sind solche Vertragsabschlüsse sicher nicht, bedenkt man auch die Nachweisschwierigkeiten dem Grundbuchamt gegenüber bei vereinbarter Verwalter-Veräußerungszustimmung nach **§ 12 WEG**.

Vertraglich wird heute üblicherweise die vorzeitige Abberufung eines Verwalters auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkt (vgl. **§ 26 Abs. 1 S. 3 WEG** und **Verwaltervertrag, ordentliche Beendigung**); ein solcher Mehrheitsbeschluss auf Abberufung aus wichtigem Grund kann auch bereits die **fristlose Vertragskündigung** (konkludent) mit abdecken.

Für beide Vertragsseiten kann auch eine **ordentliche Kündigungsmöglichkeit** vereinbart werden (vgl. **§ 621 BGB**); ansonsten sind vereinbarte Vertragszeiten beidseitig einzuhalten.

Ein **fristloses Vertragskündigungsrecht** des **Verwalters** dürfte nur in seltensten Fällen aktuell werden, bedenkt man die Vielzahl seiner gleichlautenden Vertragsbeziehungen mit einem jeden Eigentümer. Fehlverhalten evtl. nur eines Eigentümers (Vertragspartners) bei Vertragstreue seiner restlichen Vertragspartner berechtigt sicher nicht zu fristloser Kündigung gegenüber allen Eigentümern der von ihm betreuten Gemeinschaft.

Nach Meinung des **KG Berlin vom 20.03.1989, Az.: 24 W 54 78/86**, NJW-RR 14/89, 839, soll i.Ü. eine unwirksame außerordentliche (fristlose) Kündigung des

Verwaltervertrages durch die Gemeinschaft in eine ordentliche Kündigung zum nächst möglichen Zeitpunkt **umgedeutet** werden können (§ 140 BGB), da dies regelmäßig von den erklärenden Eigentümern (im Mehrheitsbeschluss) gewollt sei; stets sei der Wille der Eigentümer zu unterstellen, dass sich diese nicht der Gefahr von Doppelzahlungs-Belastungen (an bisherigen und neuen Verwalter) ausgesetzt sehen wollten. Bei anzunehmender Umdeutung sei gemäß § 621 Nr. 4 BGB von einer Kündigungsfrist von 6 Wochen zum Schluss eines Kalender-Quartals auszugehen. Wie bereits entschieden, vgl. KG v. 26.11.1984, Grundeigentum 86, 93 = ZMR 6/86, 189/191, gelte i.Ü. ein formelhaft abgeschlossener Verwaltervertrag nach § 11 Nr. 12a AGBG jedenfalls dann lediglich auf die Dauer von 2 Jahren, wenn keine 5-Jahres-Frist vereinbart und Abberufung nur aus wichtigem Grund geregelt worden sei. Selbst im vorliegenden Fall einer in der Teilungserklärung vereinbarten Bestellung auf 5 Jahre ergäbe sich keine entsprechende eigene schuldrechtliche Position des Verwalters im Verhältnis zu den Wohnungseigentümern als Ausnahme von diesen zwingenden Normen des AGB- Gesetzes. Die Gefahr möglicher Doppelzahlungspflichten könne auch hier nur durch Begrenzung auf den Zeitraum des § 621 Nr. 4 BGB erreicht werden. Zusätzlich seien nach § 615 S. 2 BGB Aufwendungsersparnisse und anderweitige Erwerbsmöglichkeiten noch abzuklären.

Dieses Entscheidungsergebnis überzeugt nicht; fraglich ist bereits die Anwendbarkeit des § 621 Nr. 4 BGB auf Verwalterverträge mit üblicherweise vereinbarter monatlicher Honorarfälligkeit. Mangels ausdrücklich vereinbarter ordentlicher Kündigungen (beidseitig) gilt doch wohl auch hier der Grundsatz "pacta sunt servanda" (Verträge sind einzuhalten), abgesehen von möglicher fristloser Kündigung. Wie schon oben erwähnt, dürfte auch § 11 Nr. 12 AGBG auf Verwalterverträge nicht anwendbar sein. Mögliche Doppelzahlung von Honorar an zwei Verwalter stellt m.E. das Risiko einer Gemeinschaft dar, wenn diese einem Verwalter zu Unrecht vorzeitig kündigt. Für eine Umdeutung sind i.d.R. keine Anhaltspunkte gegeben, ebenfalls ablehnend auch Röll, WE 4/89, 114 und Seuß, WE 4/89, 132.