

Kündigung des Verwaltervertrags durch die Eigentümergeinschaft

Musterschreiben an die Verwaltung: Mitteilung der Abberufung, Kündigung des Verwaltervertrags und Aufforderung, Unterlagen, Konten und Schlüssel zu übergeben.

[Vor- und Nachname]

[Straße Hausnummer, PLZ Ort]

[Name oder Firma der Verwaltung]

[Straße Hausnummer, PLZ Ort]

[Ort], [Datum]

Kündigung des Verwaltervertrags für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer [Straße Hausnummer, PLZ Ort]

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Eigentümerversammlung vom [Datum der Versammlung] hat unter Tagesordnungspunkt [Nummer] beschlossen, Sie mit Wirkung zum Ablauf des [Datum] als Verwalter abzurufen und den Verwaltervertrag vom [Datum des Vertrags] zu kündigen. Mit demselben Beschluss hat mich die Gemeinschaft ermächtigt, sie Ihnen gegenüber zu vertreten (§ 9b Abs. 2 WEG). Eine Kopie des unterschriebenen Protokolls liegt bei.

Namens der Gemeinschaft kündige ich hiermit den Verwaltervertrag zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Nach § 26 Abs. 3 Satz 2 WEG endet er spätestens sechs Monate nach der Abberufung, also spätestens mit Ablauf des [Datum]. Bitte bestätigen Sie mir das Vertragsende schriftlich.

Variante bei wichtigem Grund: Ersetzen Sie den vorigen Absatz durch „Namens der Gemeinschaft kündige ich den Verwaltervertrag aus wichtigem Grund fristlos, hilfsweise zum nächstmöglichen Zeitpunkt.“

Übergabe

Bitte übergeben Sie bis zum [Übergabedatum] alle Unterlagen und Werte der Gemeinschaft im Original an [Name, Anschrift] (§§ 675, 667 BGB), insbesondere:

- Beschluss-Sammlung, Protokolle der Eigentümerversammlungen, Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung und die aktuelle Eigentümerliste
- Buchhaltung mit allen Belegen, Wirtschaftspläne, Jahresabrechnungen und Vermögensberichte sowie eine Aufstellung offener Forderungen und Verbindlichkeiten
- Kontoauszüge und Unterlagen aller Konten der Gemeinschaft, auch zur Erhaltungsrücklage
- laufende Verträge, Versicherungspolice und Unterlagen zu offenen Aufträgen, Schadensfällen und Rechtsstreitigkeiten
- technische Unterlagen, Pläne sowie Prüf- und Wartungsberichte
- sämtliche Schlüssel, Codes und Zugangsdaten, etwa für Online-Banking und Portale

- elektronisch gespeicherte Daten in einem gängigen, lesbaren Dateiformat

Rechnungslegung

Bitte legen Sie über Ihre Verwaltung bis zum Tag der Abberufung Rechnung (§§ 675, 666, 259 BGB): mit den Kontoständen zu diesem Tag, den Einnahmen und Ausgaben seit der letzten beschlossenen Jahresabrechnung und den Hausgeldkonten der einzelnen Wohnungen.

[Nur wenn die Abberufung erst nach dem Jahreswechsel wirksam wird:] Die Jahresabrechnung für das Jahr [Jahr] erstellen Sie noch, denn die Pflicht dazu ist in Ihrer Amtszeit entstanden (BGH, Urteil vom 16.02.2018, V ZR 89/17).

Bitte bestätigen Sie den Eingang dieses Schreibens und nennen Sie mir einen Termin für die Übergabe.

Mit freundlichen Grüßen

[Unterschrift]

[Vor- und Nachname]

für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer [Straße Hausnummer, PLZ Ort]

Anlage: Kopie des Protokolls der Eigentümerversammlung vom [Datum der Versammlung]

Hinweise

- Unterschreiben muss die im Beschluss ermächtigte Person oder die oder der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats (§ 9b Abs. 2 WEG).
- Schicken Sie das Schreiben so, dass Sie den Zugang beweisen können, etwa per Einwurf-Einschreiben oder durch einen Boten.
- Am sichersten ist die Zustellung, solange die Verwaltung noch im Amt ist. Der Vertrag endet in jedem Fall spätestens sechs Monate nach der Abberufung (§ 26 Abs. 3 Satz 2 WEG).