

**Oft bestehen beim Stockwerkeigentum langfristige Verwaltungsverträge. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob diese tatsächlich bis zum vereinbarten Vertragsende unkündbar sind?**

Liegenschaftsverwaltungsfirma übertragen. Dafür braucht es einen vorgängigen Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung, die Verwaltung einzusetzen. Die Wahl der Verwaltung ist der formelle Akt zur Einsetzung der Verwaltung, die genauen Bedingungen des Verwaltungsverhältnisses werden sodann im Verwaltungsvertrag festgehalten. Eine andere Möglichkeit ist, dass beim Erwerb von Stockwerkeigentum ein bereits bestehender Verwaltungsvertrag mitübernommen wird.

Im Verwaltungsvertrag werden die gegenseitigen Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümergeinschaft und der Verwaltung festgehalten. Der Verwaltungsvertrag unterliegt keiner speziellen Form, eine mündliche oder gar konkludente Vereinbarung genügt. Um spätere Probleme zu vermeiden, ist es empfehlenswert, eine schriftliche Vereinbarung zu treffen. In rechtlicher Hinsicht kommt auf diesen Vertrag Auftragsrecht zur Anwendung.

### **Abberufung/Kündigung der Verwaltung**

Die Stockwerkeigentümergeinschaft kann die Verwaltung anlässlich ihrer Versammlung abberufen. Für die Einberufung der Versammlung ist grundsätzlich der Verwalter zuständig, wenn die Gemeinschaft keine andere Regelung getroffen hat. Die Stockwerkeigentümerversammlung hat grundsätzlich für die Abberufung einen entsprechenden Mehrheitsbeschluss zu fassen. Der Abberufungsbeschluss kann jederzeit erfolgen, selbst wenn im Verwaltungsvertrag eine längere Vertragsdauer vereinbart wurde. Es müssen keine speziellen Gründe für die Abberufung vorliegen. Dieses Recht darf durch vertragliche Abmachungen nicht eingeschränkt werden. Eine gültige Beschlussfassung für die Abberufung setzt aber voraus, dass den Eigentümern das Traktandum Abberufung/Kündigung der Verwaltung gehörig angekündigt wurde. Das heisst, die Abberufung des Verwalters muss für die Eigentümerversammlung traktandiert worden sein. Der Abberufungsbeschluss sollte genau festhalten, auf wann der Verwalter abberufen bzw. auf welchen Zeitpunkt ihm gekündigt wird. Sofern der Verwalter bei der Beschlussfassung nicht anwesend ist, muss ihm der Abberufungsbeschluss - vorzugsweise mit eingeschriebenem Brief- mitgeteilt werden. Die Abberufung beendet die Rechtsbeziehung zwischen der Stockwerkeigentümergeinschaft und dem Verwalter. Das Ende bezieht sich auf den von den Stockwerkeigentümern beschlossenen Termin. Wurde kein Endtermin festgelegt, endet die Rechtsbeziehung per sofort. Der Vertrag ist mit dem Abberufungsbeschluss gekündigt. Da der Verwaltungsvertrag dem Auftragsrecht unterstellt ist, besteht von Gesetzes wegen ein jederzeitiges Kündigungsrecht. Dieses Kündigungsrecht kann unabhängig von Pflichtverletzungen, auch ohne Angabe von Gründen, geltend gemacht werden. Wenn vertraglich etwas anderes vereinbart wurde, steht dies dem jederzeitigen Kündigungsrecht nicht entgegen.

## Kündigung zur Unzeit

Wenn die Kündigung für die Verwaltung zur Unzeit erfolgt, hat sie unter Umständen Anspruch auf Schadenersatz. Zur Unzeit kann die Kündigung bspw. dann erfolgen, wenn die Verwaltung nur im Hinblick auf dieses Verwaltungsmandat vor kurzem eine Person eingestellt oder eine spezielle Software erworben hat und selbst keinen Anlass für die Kündigung gegeben hat. Praktisch jeder sachlich vertretbare Grund für eine Abberufung/Kündigung schliesst einen Schadenersatzanspruch aus. Die Fortsetzung des Verwaltungsmandates braucht nicht unzumutbar zu sein.

Tipp: Wenn möglich sollte die vertragliche Kündigungsfrist eingehalten und dann auf Ende der Rechnungsperiode gekündigt werden. Dies erleichtert eine problemlose Übergabe an eine neue Verwaltung. Wenn dies jedoch nicht möglich ist, kann auch per sofort gekündigt werden. Ein Antrag für einen Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung zur Abberufung/Kündigung der Liegenschaftsverwaltung hat bspw. so zu lauten: «Die Verwaltung ist per ... zu kündigen bzw. abuberufen.»

*Von: HEV Schweiz*