

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

Liegenschaftsbesitzer von Mietliegenschaften wie auch Stockwerkeigentümer sind grundsätzlich nicht dazu verpflichtet, eine Verwaltung zu engagieren resp. zu bestellen. Bei einem Neubau wird meist die Vermarktungsfirma mit der anschliessenden Verwaltung beauftragt, sofern sie dies anbietet. Eine andere Möglichkeit ist, dass beim Erwerb von Eigentum ein bereits bestehender Verwaltungsvertrag mitübernommen wird.

Im Verwaltungsvertrag werden die gegenseitigen Rechte und Pflichten der Eigentümer 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 Vertragsauftragsrecht zur Anwendung.

**Abberufung/Kündigung der Verwaltung**

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. Dieses Recht ist durch vertragliche Abmachungen nicht eingeschränkt. Auch wenn vertraglich eine längere Vertragsdauer vereinbart wurde, steht dies dem jederzeitigen Kündigungsrecht nicht entgegen.

Eigentümer von Mietliegenschaften können den Verwaltungsvertrag somit jederzeit kündigen. Wichtig dabei ist, dass die Kündigung von allen Eigentümern gemäss Grundbuchauszug unterzeichnet und eingeschrieben an die bisherige Verwaltung geschickt wird. Die Rechtsbeziehung endet auf den im Kündigungsschreiben festgelegten Kündigungstermin. Wurde kein Endtermin festgelegt, endet der Vertrag per sofort.

Die Stockwerkeigentümergeinschaft kann die Verwaltung ebenfalls anlässlich ihrer Versammlung zu jederzeit abberufen. Für die Einberufung der Versammlung ist grundsätzlich der Verwalter zuständig, wenn die Gemeinschaft keine andere Regelung getroffen hat. Die Stockwerkeigentümersammlung hat für die Abberufung einen entsprechenden Mehrheitsbeschluss zu fassen. Eine gültige Beschlussfassung für die Abberufung setzt voraus, dass den Eigentümern das Traktandum Abberufung/Kündigung der Verwaltung gehörig angekündigt wurde. Das heisst, die Abberufung des Verwalters muss für die Eigentümersammlung 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.

### **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. abzuberaufen.»

Von HEV Schweiz