

WEG

Trennungstheorie im WEG: Warum Verwalteramt und Verwaltervertrag zwei verschiedene Rechtsverhältnisse bilden

Der Bestellungsbeschluss begründet das Amt, der Vertrag regelt die Vergütung.

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

14. Mai 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Korporative und schuldrechtliche Ebene: Die historische Herleitung der Trennungstheorie
- 02 Bestellungsbeschluss: Welche Mindestinhalte das Amt begründen
- 03 Der Verwaltervertrag: Vergütung, Pflichten, Laufzeit, AGB-Kontrolle
- 04 Abberufung mit und ohne wichtigen Grund: § 26 Abs. 3 WEG und die Sechs-Monats-Frist
- 05 Haftungsfolgen der Trennung: Schadenersatzanspruch und anteilige Vergütung
- 06 Take-aways

STELLEN SIE SICH FOLGENDES SZENARIO VOR: EINE GEMEINSCHAFT DER WOHNUNGSEIGENTÜMER (GdWE) hat ihren Verwalter im Februar 2023 für fünf Jahre bestellt, der Verwaltervertrag läuft bis zum 31. Januar 2028. Im Mai 2026 fasst die Versammlung mit einfacher Mehrheit den Beschluss, den Verwalter mit sofortiger Wirkung abzuberufen. Ein wichtiger Grund liegt nicht vor, die Eigentümer haben sich schlicht für ein günstigeres Angebot entschieden. Die zentrale Frage lautet: Ist der Verwalter damit aus allen Verpflichtungen heraus, oder steht ihm für die verbleibende Restlaufzeit weiterhin eine Vergütung zu? Und umgekehrt: Bis wann darf er noch Geschäfte für die Gemeinschaft führen?

Die Antwort liefert die sogenannte Trennungstheorie. Sie unterscheidet zwischen der korporativen Organstellung, die durch den Bestellungsbeschluss begründet und durch die Abberufung beendet wird, und dem schuldrechtlichen Verwaltervertrag, der weiterläuft, bis er nach den vertraglichen Regelungen oder kraft Gesetz endet. Wer diese Trennung nicht sauber abbildet, riskiert ungewollte Vergütungszahlungen an zwei Verwalter parallel, anfechtbare Beschlüsse und Schadenersatzforderungen nach § 280 BGB. Dieser Beitrag ordnet die Trennungstheorie systematisch ein und zeigt, welche Konsequenzen sie für Bestellung, Abberufung und Haftung hat.

Korporative und schuldrechtliche Ebene: Die historische Herleitung der Trennungstheorie

Das Wohnungseigentumsrecht kennt seit jeher zwei parallele Rechtsverhältnisse zwischen Verwalter und Gemeinschaft. Auf der korporativen Ebene steht das Verwalteramt. Es vermittelt die Organstellung und damit die gesetzliche Vertretungsmacht nach § 9b WEG. Diese Stellung wird durch Mehrheitsbeschluss begründet und durch Mehrheitsbeschluss beendet, sie ist gesellschaftsrechtlich geprägt und folgt eigenen Regeln. Auf der schuldrechtlichen Ebene steht der Verwaltervertrag. Er regelt die wechselseitigen Leistungspflichten, also Vergütung, Tätigkeitsumfang, Laufzeit und Kündigungsmodalitäten. Diese Ebene folgt dem allgemeinen Vertragsrecht des BGB, insbesondere den Vorschriften zum Geschäftsbesorgungsvertrag und zum Dienstvertrag.

Die dogmatische Trennung wurde vom Bundesgerichtshof bereits unter dem alten WEG-Recht entwickelt und in zahlreichen Entscheidungen verfestigt (vgl. BGH NJW 2002, 3240; BGH NJW 2011, 1346). Mit der WEG-Reform 2020 hat der Gesetzgeber die Trennungstheorie in § 26 Abs. 3 WEG ausdrücklich verankert. Dort heißt es im zweiten Satz, dass der Verwaltervertrag spätestens sechs Monate nach Abberufung endet, wenn keine andere Regelung greift. Diese Norm setzt voraus, dass Amt und Vertrag eben gerade nicht automatisch gleichzeitig enden, sondern voneinander zu unterscheiden sind.

Praktisch bedeutet das: Die Abberufung beendet sofort die Organstellung. Der Verwalter darf ab Zugang des Beschlusses keine Versammlungen mehr einberufen, keine Verträge mehr im Namen der GdWE abschließen und keine Zahlungen mehr veranlassen. Sein schuldrechtlicher Vergütungsanspruch bleibt davon zunächst unberührt, weil dieser aus dem fortbestehenden Vertrag fließt. Wer in der Praxis nur einen einzigen Beschluss fasst und die schuldrechtliche Komponente ignoriert, übersieht den entscheidenden Hebel zur Begrenzung der finanziellen Folgen.

Bestellungsbeschluss: Welche Mindestinhalte das Amt begründen

Die Bestellung des Verwalters erfolgt nach § 26 Abs. 1 WEG durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümer. Damit dieser Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht und nicht erfolgreich angefochten werden kann, müssen die Eigentümer im Vorfeld über die Eckpunkte informiert werden. Drei Vergleichsangebote sind in der Regel notwendig, ausgenommen Wiederbestellungen. Zu den Eckpunkten gehören der Name des Bewerbers, die Laufzeit der Bestellung und die Vergütung. Ohne diese Informationen können die Eigentümer ihr Ermessen nicht sachgerecht ausüben, der Beschluss wäre anfechtbar.

Die Bestelldauer ist nach § 26 Abs. 2 WEG auf maximal fünf Jahre begrenzt, bei der ersten Bestellung nach Begründung von Wohnungseigentum sogar nur auf drei Jahre. Eine Wiederbestellung ist frühestens ein Jahr vor Ablauf der laufenden Bestellung zulässig, ein früherer Beschluss ist nichtig. § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG vermittelt zudem den Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters, soweit die Anlage neun oder mehr Sondereigentumsrechte umfasst und mindestens ein Drittel der Eigentümer dies verlangt. Die Anforderungen an den zertifizierten Verwalter sind in § 26a WEG geregelt und werden über die Zertifizierte-Verwalter-Prüfungsverordnung konkretisiert.

Der Bestellungsbeschluss als solcher begründet ausschließlich die Organstellung. Er enthält nicht automatisch auch den Verwaltervertrag. In der Praxis verbinden viele Gemeinschaften beides in einer einzigen Beschlussvorlage, beschließen also die Bestellung und ermächtigen zugleich den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats nach § 9b Abs. 2 WEG, den Verwaltervertrag mit den vorgestellten Eckpunkten abzuschließen. Diese Kombination ist zulässig und üblich, sie ändert aber nichts an der dogmatischen Trennung der beiden Rechtsverhältnisse. Wer Bestellung und Vertrag bewusst zeitlich oder inhaltlich entkoppelt, sollte das in beiden Beschlüssen klar ausweisen, um spätere Anfechtungen zu vermeiden.

Hilfreich ist ein Blick auf die Anforderungen, die in unserem Beitrag zum Verwaltervertrag nach § 26 WEG im Detail beschrieben sind. Wer die formellen Eckpunkte sauber dokumentiert, reduziert das Risiko einer erfolgreichen Beschlussanfechtungsklage nach § 44

WEG erheblich, denn fehlende Vergleichsangebote oder unklare Vertragsentwürfe gehören zu den klassischen Anfechtungsgründen.

Der Verwaltervertrag: Vergütung, Pflichten, Laufzeit, AGB-Kontrolle

Der Verwaltervertrag ist in der Regel ein entgeltlicher Geschäftsbesorgungsvertrag im Sinne der §§ 675, 611 BGB mit dienst- und werkvertraglichen Elementen. Vertragspartner sind die GdWE als rechtsfähige Gemeinschaft und der Verwalter. Einzelne Sondereigentümer sind nicht Partei und können nicht zu eigenständigen Pflichten verpflichtet werden. Ob der Vertrag Schutzwirkung zugunsten der einzelnen Eigentümer entfaltet, ist umstritten, in der Hauptsache richten sich Schadenersatzansprüche aber gegen die GdWE.

Der inhaltliche Kern des Vertrags umfasst die Beschreibung der Anlage, die Bezugnahme auf den Bestellsakt, die Laufzeit, den Pflichtenkatalog und die Vergütungsregelung. Üblich ist eine Pauschalvergütung pro Einheit und Monat oder eine Aufteilung in Grundvergütung und zusätzliche Einzelentgelte. Aus Transparenzgründen muss erkennbar sein, welche Leistungen in der Grundvergütung enthalten sind, dazu zählen mindestens die Erstellung von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung nach § 28 WEG, die Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung der ordentlichen Eigentümerversammlung sowie die Abwicklung des Zahlungs- und Schriftverkehrs. Zusätzliche Vergütungspositionen für Umlaufverfahren, außerordentliche Versammlungen, Bauüberwachung, Mängelgewährleistung, Prozessbegleitung, Veräußerungszustimmungen oder Eigentümerwechsel sind zulässig, müssen aber transparent ausgewiesen sein.

Weil Verwalterverträge meist auf Basis vorformulierter Klauseln geschlossen werden und die GdWE als Verbraucherin im Sinne von § 13 BGB gilt, sobald mindestens ein Sondereigentümer Verbraucher ist, unterliegen die Klauseln der AGB-Inhaltskontrolle nach §§ 305 ff. BGB. Überraschende, unklare oder den Verbraucher unangemessen benachteiligende Klauseln sind unwirksam. In der Praxis sind insbesondere folgende Klauseltypen kritisch:

- Pauschale Mehraufwandsklauseln ohne konkrete Beschreibung der Zusatzleistung
- Automatische Vergütungsanpassungen ohne nachvollziehbaren Indexbezug
- Haftungsausschlüsse, die über das gesetzlich zulässige Maß hinausgehen
- Kündigungsausschlüsse, die § 26 Abs. 3 WEG umgehen sollen
- Verlängerungsklauseln ohne klare Widerspruchsfrist für die GdWE

Die Vertragslaufzeit kann an den Bestellszeitraum gekoppelt sein. Hier ist Vorsicht geboten: Wird die Laufzeit allgemein auf den Bestellszeitraum bezogen, endet der Vertrag automatisch mit einer Abberufung, und die Schutzwirkung des § 26 Abs. 3 S. 2 WEG entfällt. Wer als Verwalter die sechsmonatige Vergütungsfortschreibung sichern möchte,

sollte die Laufzeit mit einem konkreten Enddatum versehen. Alternativ ist ein unbefristeter Vertrag mit den allgemeinen Kündigungsregelungen möglich, dann gilt mangels abweichender Vereinbarung § 621 Nr. 3 BGB mit der Möglichkeit, spätestens am 15. eines Monats zum Monatsende zu kündigen.

Abberufung mit und ohne wichtigen Grund: § 26 Abs. 3 WEG und die Sechs-Monats-Frist

Die Abberufung beendet das Verwalteramt mit sofortiger Wirkung. § 26 Abs. 3 S. 1 WEG bestimmt, dass der Verwalter jederzeit abberufen werden kann, ein Grund ist nicht erforderlich. Anderslautende Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung oder im Verwaltervertrag, die nur eine Abberufung aus wichtigem Grund zulassen, sind nach § 26 Abs. 5 WEG unwirksam. Der Beschluss erfolgt mit einfacher Mehrheit, ein qualifiziertes Quorum darf nicht vereinbart werden.

Liegt ein wichtiger Grund vor, etwa fehlerhafte Jahresabrechnungen, Verweigerung der Unterlageneinsicht, Weiterleitung von Gemeinschaftsinterna an Dritte, Insolvenz oder grobe Pflichtverletzungen, dann wird in dem Abberufungsbeschluss zugleich die außerordentliche Kündigung des Verwaltervertrags gesehen. Die rechtsdogmatische Grundlage findet sich in § 626 BGB, der die fristlose Kündigung von Dienstverhältnissen aus wichtigem Grund regelt. Der Vertrag endet dann mit Zugang des Beschlusses bzw. der Kündigung, ein Vergütungsanspruch für die Restlaufzeit besteht nicht.

Anders bei der grundlosen Abberufung: Hier greift die Sechs-Monats-Regelung des § 26 Abs. 3 S. 2 WEG. Der Verwaltervertrag endet spätestens sechs Monate nach Zugang des Abberufungsbeschlusses, und zwar unabhängig davon, was im Vertrag steht. Die genaue Mechanik hängt vom Vertragsdesign ab:

- Ist die Vertragslaufzeit ausdrücklich an den Beststellungszeitraum gekoppelt, endet der Vertrag bereits mit Zugang des Abberufungsbeschlusses. Die Sechs-Monats-Frist greift nicht.
- Ist der Vertrag unbefristet, endet er durch ordentliche Kündigung nach Ablauf der vereinbarten Kündigungsfrist, spätestens aber sechs Monate nach Abberufung.
- Ist der Vertrag mit konkretem Enddatum befristet, endet er mit Ablauf der Befristung, spätestens aber sechs Monate nach Abberufung.

Daneben kommt eine Beendigung nach § 627 BGB in Betracht. Diese Norm erlaubt die fristlose Kündigung von Dienstverhältnissen, bei denen es auf besonderes Vertrauen ankommt, ohne dauerhafte Erwerbsstellung. Der Verwaltervertrag wird in der Rechtsprechung überwiegend nicht als Vertrauensverhältnis im engeren Sinne behandelt, weil er

typischerweise eine dauerhafte Erwerbstätigkeit darstellt. Eine direkte Anwendung des § 627 BGB scheidet daher meist aus, die Sondervorschrift des § 26 Abs. 3 S. 2 WEG hat ohnehin Vorrang.

Praktisch bedeutet die Trennungstheorie für die Eigentümerversammlung: Wenn ein neuer Verwalter parallel zum bestehenden bestellt wird, ohne dass der laufende Vertrag beendet ist, drohen Doppelvergütungen. Genau dieser Konstellation wird in der Rechtsprechung regelmäßig die Ordnungsgemäßheit abgesprochen, der Bestellungsbeschluss des neuen Verwalters ist dann anfechtbar. Wir haben das Verfahren der Versammlungsleitung und die Tagesordnung in unserem Beitrag zur [digitalen Eigentümerversammlung](#) ausführlich beschrieben.

Haftungsfolgen der Trennung: Schadenersatzanspruch und anteilige Vergütung

Endet das Verwalteramt vor Ablauf des Verwaltervertrags, fragen beide Seiten nach den finanziellen Konsequenzen. Drei Konstellationen sind zu unterscheiden.

Erstens die grundlose Abberufung mit fortlaufender Vergütungspflicht. Hier behält der abberufene Verwalter bis zum vertragsgemäßen Vertragsende, längstens aber sechs Monate nach Abberufung, seinen Vergütungsanspruch. Tatsächliche Arbeitsleistung darf er nicht mehr erbringen, weil seine Organstellung erloschen ist. Die GdWE muss also weiter zahlen, ohne im Gegenzug Leistung zu erhalten. Diese Asymmetrie ist gesetzlich gewollt und schützt den Verwalter vor willkürlicher Trennung. Auf Verwalterseite besteht eine Schadensminderungspflicht nach § 254 BGB, der Verwalter muss sich also gegebenenfalls anrechnen lassen, was er durch anderweitige Tätigkeit erspart oder erwirbt.

Zweitens die Abberufung aus wichtigem Grund. Hier endet der Vertrag mit Zugang des Beschlusses, ein weitergehender Vergütungsanspruch besteht nicht. Stellt sich später heraus, dass der angebliche wichtige Grund nicht trug, kann sich die Rechtslage umkehren, und der Verwalter hat Anspruch auf die Vergütung bis zum regulären Vertragsende, soweit nicht die Sechs-Monats-Grenze greift. Außerdem kann er Schadenersatz nach § 280 Abs. 1 BGB verlangen, wenn ihm durch die unberechtigte Abberufung weitergehende Schäden entstanden sind, etwa entgangener Gewinn aus Folgeaufträgen oder Reputationsschäden.

Drittens die Niederlegung durch den Verwalter. Sie ist nach allgemeinen Grundsätzen jederzeit zulässig, kann aber bei Niederlegung zur Unzeit und ohne wichtigen Grund zu Schadenersatzansprüchen der GdWE führen. Maßstab ist erneut § 280 BGB. Typische Schadenspositionen sind Mehrkosten für die kurzfristige Beschaffung eines Ersatzverwalters oder Aufwendungen für die Versammlungsleitung durch externe Dritte, bis ein neuer Verwalter bestellt ist.

Unabhängig vom Beendigungsgrund treffen den Verwalter nach Amtsende weitere gesetzliche Pflichten. Er muss eine Schlussrechnung erstellen, alle Verwaltungsunterlagen nach § 667 BGB herausgeben und der kontoführenden Bank das Ende seiner Verfügungsbefugnis anzeigen. Werden diese Pflichten verletzt, drohen zusätzliche Schadenersatzansprüche, etwa wenn Zahlungseingänge nicht weitergeleitet oder Fristen versäumt werden. Der Verwaltungsbeirat hat hier eine wichtige Kontrollfunktion, die wir in unserem Beitrag zur Beirat-Überwachung und Musterabmahnung ausführlich beschreiben.

Take-aways

- Verwalteramt und Verwaltervertrag sind zwei getrennte Rechtsverhältnisse, die nach unterschiedlichen Regeln begründet und beendet werden.
- Der Bestellungsbeschluss begründet die Organstellung, der Verwaltervertrag regelt Vergütung, Pflichten und Laufzeit.
- Eckpunkte des Bestellungsbeschlusses sind Name, Laufzeit und Vergütung, ohne diese Informationen ist der Beschluss anfechtbar.
- § 26 Abs. 3 WEG erlaubt die grundlose Abberufung jederzeit, der Vertrag endet dann spätestens sechs Monate später.
- Bei Abberufung aus wichtigem Grund endet der Vertrag sofort, § 626 BGB ist über § 26 Abs. 3 WEG modifiziert anwendbar.
- Die Sechs-Monats-Frist greift nicht, wenn die Vertragslaufzeit ausdrücklich an den Beststellungszeitraum gekoppelt ist.
- Bei unberechtigter Abberufung oder Niederlegung zur Unzeit drohen Schadenersatzansprüche nach § 280 BGB.
- AGB-Klauseln im Verwaltervertrag unterliegen der Inhaltskontrolle, die GdWE ist Verbraucherin nach § 13 BGB.
- Nach Amtsende bestehen Pflichten zur Rechnungslegung, Unterlagenherausgabe und Anzeige gegenüber der Bank.
- Doppelbestellungen ohne Beendigung des Altvertrags sind regelmäßig nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und damit anfechtbar.

Fragen zum Verwaltervertrag und Bestellungsbeschluss? Erreichbar unter kontakt@immoGenio.de.