immoGenio

No. 03
August 2026

WEG

Verwaltervertrag nach § 26 WEG: Bestellung, Abberufung — und der Sonderfall § 26a Zertifizierter Verwalter

Bestellung und Vertrag des WEG-Verwalters nach § 26 WEG: Höchstdauer, jederzeitige Abberufung, Trennungstheorie

AUTOR
ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT
4. August 2026

ONLINE
www.immogenio.de/blog

— AUF EINEN BLICK

Inhalt

01 Die Geschichte einer schiefen Bestellung

02 Was § 26 WEG regelt

03 Die Trennungstheorie: Bestellung und Vertrag sind zwei Dinge

04 Die Bestellung — Form, Inhalt, Mehrheit

05 Der Verwaltervertrag — was geregelt werden muss

06 Die Abberufung nach § 26 Abs. 3 WEG

07 § 26a WEG: der zertifizierte Verwalter

08 Form der Beschlussfassung

09 Die fünf häufigsten Fehler bei Bestellung und Abberufung

10 Praxis-Beispiel: Wechsel mit Übergangsfrist

11 Wie ImmoGenio das Verwalterverhältnis abbildet

12 Verbindung zu angrenzenden Modulen

13 Grenzen der aktuellen Lösung

14 Wo wir stehen

15 Kontakt

Die Geschichte einer schiefen Bestellung

Eine Eigentümergemeinschaft mit 24 Wohnungen sucht zum 1. Januar einen neuen Verwalter. Auf der Versammlung im November steht ein Beschlussantrag: „Frau M. wird zur Verwalterin bestellt." Punkt. Die Versammlung stimmt mehrheitlich zu, das Protokoll wird ausgefertigt. Drei Wochen später meldet der Beirat dem Verwalter, dass er den Verwaltervertrag noch unterzeichnen müsse. Frau M. legt eine Vorlage vor — Laufzeit fünf Jahre, jährliche Pauschale, ordentliche Kündigung ausgeschlossen, außerordentliche Kündigung nur aus wichtigem Grund. Drei Eigentümer fragen, warum der Vertrag nicht in der Versammlung beschlossen wurde. Der Verwalter antwortet, das sei in der Bestellung implizit enthalten.

Im April erfährt einer der Eigentümer, dass die Verwalterin in einer Nachbargemeinschaft fristlos abberufen wurde. Er beantragt dasselbe für seine WEG. Auf der außerordentlichen Versammlung stimmt eine knappe Mehrheit für die Abberufung. Die Verwalterin schickt postwendend eine anwaltliche Mahnung: Der Vertrag laufe noch vier Jahre, die fristlose Kündigung sei mangels wichtigem Grund unwirksam, sie verlange die volle Restlaufzeit-Vergütung von rund 38.000 Euro.

Wer hat recht? Beide ein bisschen — und die Antwort steckt in der Trennung zwischen Bestellungsbeschluss und Verwaltervertrag.

Was § 26 WEG regelt

§ 26 WEG ist seit der Reform 2020 deutlich gestrafft. Absatz 1 hält fest: Die Bestellung des Verwalters erfolgt durch Beschluss der Eigentümer. Absatz 2 begrenzt die Bestellungsdauer auf höchstens fünf Jahre, bei der Erstbestellung nach Aufteilung auf höchstens drei Jahre. Absatz 3 stellt klar, dass die Bestellung jederzeit widerrufen werden kann.

Diese drei Sätze tragen die zentrale Architektur des Verwalterrechts in der WEG. Wer sie ernst nimmt, vermeidet die meisten Konflikte rund um Bestellung und Abberufung. Wer sie ignoriert oder vermischt — wie in der Eingangsgeschichte —, läuft in einen vermeidbaren Streit.

Die Trennungstheorie: Bestellung und Vertrag sind zwei Dinge

Der wichtigste Begriff in diesem Themenkomplex ist die Trennungstheorie. Sie besagt: Die Bestellung des Verwalters und der zwischen Verwalter und Gemeinschaft geschlossene Verwaltervertrag sind zwei rechtlich getrennte Akte. Der BGH hat diese Trennung in mehreren Urteilen bestätigt, zuletzt mit V ZR 290/19.

Die Bestellung ist ein einseitiger Organisationsakt der Gemeinschaft. Sie verleiht dem Verwalter die Stellung als Organ und befähigt ihn zur Vertretung. Der Verwaltervertrag dagegen ist ein zivilrechtlicher Geschäftsbesorgungsvertrag, der die Vergütung, Pflichten, Laufzeit und Kündigungsmodalitäten regelt.

In der Praxis hat das drei Konsequenzen. Erstens: Bestellung und Vertrag müssen getrennt beschlossen werden. Ein Beschluss „Wir bestellen Frau M." ohne Vertragsbeschluss ist gültig — aber lückenhaft. Zweitens: Eine Bestellung kann nach § 26 Abs. 3 WEG jederzeit widerrufen werden. Der Vertrag dagegen läuft je nach seinem Inhalt weiter. Drittens: Wird die Bestellung widerrufen, ohne dass auch der Vertrag wirksam beendet wird, kann der ehemalige Verwalter Schadensersatz für entgangene Vergütung verlangen. Genau das ist in der Eingangsgeschichte das Problem.

Wer als Gemeinschaft eine Verwalterin abberufen will, muss also zwei Dinge tun: die Bestellung widerrufen und den Vertrag kündigen. Beides geschieht in der Praxis im selben Beschlussantrag, ist aber rechtlich zu unterscheiden.

Die Bestellung — Form, Inhalt, Mehrheit

Der Bestellungsbeschluss bedarf nach § 25 Abs. 1 WEG der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Eine qualifizierte Mehrheit oder Allstimmigkeit ist nicht erforderlich, sofern die Gemeinschaftsordnung nichts anderes vorsieht.

Inhaltlich muss der Beschluss folgende Elemente enthalten:

Person des Verwalters. Eindeutig benannt mit Name, gegebenenfalls Firma und Anschrift. Bei juristischen Personen reicht die Firma; die natürliche Person, die die Tätigkeit tatsächlich ausführt, muss nicht benannt werden.

Beginn der Bestellung. Klares Anfangsdatum. „Ab sofort" ist zulässig, aber im Streitfall mehrdeutig — präzise ist „ab 1. Januar 2027".

Dauer der Bestellung. Höchstens fünf Jahre, bei Erstbestellung nach Aufteilung höchstens drei Jahre. Eine unbefristete Bestellung ist unwirksam und wird vom Gericht auf das Höchstmass reduziert. Eine Wiederbestellung ist möglich, muss aber als eigener Be-

schluss erfolgen — sie kann nicht im laufenden Beschluss „auf weitere fünf Jahre" automatisch verlängert werden.

Kein gleichzeitiger Vertragsschluss. Der Bestellungsbeschluss schließt keinen Vertrag. Will die Gemeinschaft auch den Vertrag fixieren, ist ein zweiter Beschlussantrag mit Vertragsentwurf als Anlage erforderlich.

Fehlt eine dieser Komponenten, ist der Bestellungsbeschluss anfechtbar nach § 44 WEG. Die Beschlussanfechtungsklage nach § 44 WEG muss innerhalb eines Monats nach Beschlussfassung erhoben werden.

Der Verwaltervertrag — was geregelt werden muss

Der Verwaltervertrag ist nach herrschender Meinung ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit dienstvertraglichem Charakter. Die Gemeinschaft tritt als juristische Person nach § 9a WEG (seit der Reform 2020) als Vertragspartner auf. Der Beschluss über den Vertragsabschluss ist ebenfalls mit einfacher Mehrheit zu fassen.

In der Praxis sollte der Vertrag mindestens diese Punkte regeln:

1. **Laufzeit und Kündigung.** Die Laufzeit ist an die Bestellung gekoppelt. Eine Vertragslaufzeit, die über die Bestellung hinausreicht, ist möglich, aber ungewöhnlich und für die Gemeinschaft riskant.
2. **Vergütung.** Pauschale je Einheit und Monat ist Standard. Sondervergütungen für außergewöhnliche Tätigkeiten (Sanierungsbetreuung, gerichtliche Verfahren, Sonderprojekte) sollten gesondert ausgewiesen sein.
3. **Pflichtenkatalog.** § 27 WEG nennt die Mindestaufgaben des Verwalters. Der Vertrag konkretisiert sie und ergänzt um vereinbarte Zusatzleistungen.
4. **Mitteilungspflichten.** Quartalsberichte, Jahresabrechnung nach § 28 WEG, Vermögensbericht nach § 28 Abs. 4 WEG, Hinweise auf Hausgeldrückstände.
5. **Versicherungen.** Vermögensschaden-Haftpflicht in ausreichender Höhe. Der Marktstandard liegt bei mindestens fünf Millionen Euro Deckungssumme.
6. **Übergaberegelung am Ende.** Welche Unterlagen, in welcher Form, an wen sind nach Vertragsende zu übergeben — und welche Frist gilt für die Übergabe der Verwaltungsakte.

Fehlen diese Regelungen, gelten die gesetzlichen Auffangregeln. Das ist nicht zwingend nachteilig, schafft aber im Streitfall mehr Auslegungsspielraum als notwendig.

Die Abberufung nach § 26 Abs. 3 WEG

Der entscheidende Satz: Die Bestellung des Verwalters kann jederzeit widerrufen werden. Ohne wichtigen Grund, ohne Frist, durch einfachen Mehrheitsbeschluss. Diese Regel ist seit der Reform 2020 zwingend; eine vertragliche oder durch Gemeinschaftsordnung vorgesehene Einschränkung ist unwirksam.

Wichtig ist die Unterscheidung zur Vertragskündigung. Die Bestellung endet mit Widerruf sofort — der Verwalter verliert seine Organstellung. Der Vertrag dagegen läuft weiter, sofern er nicht ebenfalls gekündigt wird. Hat der Vertrag eine feste Laufzeit ohne ordentliche Kündigungsmöglichkeit, kann der Verwalter Schadensersatz für die entgangene Vergütung über die Restlaufzeit verlangen — abzüglich ersparter Aufwendungen und etwaiger anderweitiger Verdienste.

Die Höhe des Schadensersatzes ist in der Praxis der grösste Streitpunkt. Der BGH hat in V ZR 222/19 klargestellt, dass der ehemalige Verwalter den Anspruch nur dann hat, wenn er sich aktiv um Ersatzaufträge bemüht — andernfalls ist der Anspruch nach § 254 Abs. 2 BGB zu kürzen. In der Praxis wird ein Abschlag zwischen 20 und 50 Prozent der Restlaufzeit-Vergütung üblich.

Will die Gemeinschaft das Schadensersatzrisiko vermeiden, hat sie zwei Optionen. Erstens: Der Vertrag enthält von vornherein eine ordentliche Kündigungsmöglichkeit zum Quartalsende mit dreimonatiger Frist. Zweitens: Die Abberufung erfolgt aus wichtigem Grund. Wichtige Gründe sind unter anderem grobe Verletzungen der Verwalterpflichten, Vermögensschäden, fehlende Buchführung, Verletzung der Beitreibungspflicht nach § 27 WEG, oder schwere Vertrauensverletzung. Im Beitrag zu Hausgeldrückständen in der WEG ist ausgeführt, wann die Untätigkeit gegenüber säumigen Eigentümern bereits als wichtiger Grund für die Abberufung trägt. Wie Eigentümergemeinschaften die Kündigung des Verwaltervertrags aus ihrer Perspektive vorbereiten — von der Fristenprüfung bis zur Suche nach einem Nachfolger —, zeigt der Ratgeber Hausverwaltung kündigen auf verwalter-suche.de.

§ 26a WEG: der zertifizierte Verwalter

Die Reform 2020 hat mit § 26a WEG eine Neuerung eingeführt, die viele Gemeinschaften erst spät auf dem Schirm haben. Ab dem 1. Dezember 2027 — die ursprüngliche Übergangsfrist wurde durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz angepasst — können Eigentümer die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangen, sofern die Wohnungseigentümergemeinschaft aus mehr als acht Sondereigentumseinheiten besteht und ein Drittel der Eigentümer dies fordert.

Was bedeutet „zertifiziert"? Nach der Verordnung über die Prüfung zum zertifizierten Verwalter (ZertVerwV) muss der Verwalter eine Prüfung vor der Industrie- und Handelskammer ablegen. Die Prüfung umfasst Recht, Buchhaltung, technische Verwaltung, Versicherungen, Energieeffizienz und Mitarbeiterführung. Sie kann auch durch gleichwertige berufliche Qualifikationen ersetzt werden — etwa durch ein abgeschlossenes Studium der Rechtswissenschaft, der Immobilienwirtschaft oder vergleichbar.

Wer den Status nicht hat und nicht erlangen kann, muss damit rechnen, dass aktive Eigentümer in der nächsten Bestellungsrunde einen anderen Verwalter durchsetzen. Die Folgen sind nicht trivial — der Markt für zertifizierte Verwalter ist eng, die Vergütung höher, die Verfügbarkeit knapper. Viele Verwalter mit langjähriger Praxis haben sich zertifizieren lassen, viele kleine Verwalter mit Einzelmandaten dagegen nicht.

Wichtig: Auch eine juristische Person als Verwalter erfüllt die Voraussetzung, wenn sie organisatorisch sicherstellt, dass für die WEG eine zertifizierte Person die Verantwortung trägt. Bei größeren Verwaltungsfirmen ist das die Standardlösung.

Form der Beschlussfassung

Die Bestellung und der Vertragsschluss können auch im Umlaufverfahren nach § 23 Abs. 3 WEG zustande kommen, wenn alle Eigentümer in Textform zustimmen. In der Praxis ist das selten — die Bestellung ist ein bedeutsamer Akt, der in der Eigentümerversammlung erörtert werden sollte. Mit der digitalen Eigentümerversammlung sind hybride Beschlussfassungen möglich, sofern die Versammlung wirksam beschlossen wurde, dass auch eine Online-Teilnahme zulässig ist.

Beim Bestellungsbeschluss ist zu beachten, dass der Verwalter selbst stimmberechtigt ist, sofern er Eigentümer ist — im Stimmverbot des § 25 Abs. 4 WEG ist der eigene Bestellungsbeschluss nicht erfasst. Ist der Verwalter dagegen Vertragspartei eines Vergütungsbeschlusses, wirkt das Stimmverbot.

Die fünf häufigsten Fehler bei Bestellung und Abberufung

In der Praxis wiederholen sich fünf Konstellationen, die regelmässig zu Streit, Anfechtung oder Schadensersatz führen.

Bestellung über fünf Jahre hinaus. Beschlüsse mit sechs- oder zehnjähriger Laufzeit kommen vor — sie werden auf das gesetzliche Höchstmass von fünf Jahren reduziert, sind aber im Übrigen wirksam.

Bestellung ohne Vertragsbeschluss. Die Gemeinschaft beschliesst die Bestellung, der Verwalter legt anschliessend einen Vertrag vor. Wird der Vertrag nicht ebenfalls beschlossen, gelten die gesetzlichen Auffangregeln; der Verwalter hat keinen Anspruch auf eine besondere Vergütungshöhe und nicht auf eine Mindestlaufzeit.

Abberufung ohne Vertragskündigung. Die Gemeinschaft beruft ab, der Vertrag läuft weiter — der Verwalter macht Schadensersatz geltend. Vermeidbar durch klaren Doppelbeschluss („Wir berufen ab und kündigen den Vertrag fristlos aus wichtigem Grund").

Stillschweigende Verlängerung. Der Bestellungsbeschluss enthält eine automatische Verlängerung, sofern nicht widersprochen wird. Eine solche Klausel ist nach BGH V ZR 87/19 unwirksam — die Verlängerung bedarf eines neuen Beschlusses.

Fehlende Anhörung des Verwalters bei wichtigem Grund. Auch ohne formelle Pflicht ist es im Streitfall ratsam, dem Verwalter vor der Abberufungs-Versammlung Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Versäumt die Gemeinschaft das, wird die Bewertung des wichtigen Grundes durch das Gericht häufig kritischer ausfallen.

Praxis-Beispiel: Wechsel mit Übergangsfrist

Eine WEG mit 32 Einheiten beschliesst auf der Versammlung im November 2026 den Wechsel des Verwalters. Beschlossen wird:

1. Die Bestellung des bisherigen Verwalters wird zum 31. März 2027 widerrufen.
2. Der Vertrag mit dem bisherigen Verwalter wird zum 31. März 2027 ordentlich gekündigt.
3. Frau M., zertifizierte Verwalterin nach § 26a WEG, wird zum 1. April 2027 für die Dauer von fünf Jahren zur Verwalterin bestellt.
4. Der als Anlage beigefügte Verwaltervertrag mit Frau M. wird mit Wirkung zum 1. April 2027 geschlossen.
5. Der bisherige Verwalter wird beauftragt, die vollständige Verwaltungsakte bis 30. April 2027 an die neue Verwalterin zu übergeben.

Mit dieser Beschluss-Architektur sind alle relevanten Punkte sauber adressiert. Die Bestellung und der Vertrag des bisherigen Verwalters enden gleichzeitig zum Quartalsende. Die neue Bestellung beginnt nahtlos. Der Übergang der Verwaltungsakte ist mit klarer Frist geregelt. Schadensersatzrisiken bestehen nicht, weil die ordentliche Kündigung den Restlaufzeit-Anspruch ausschließt.

Wie ImmoGenio das Verwalterverhältnis abbildet

In ImmoGenio wird der Verwalter pro Mandant (jede WEG ist ein eigener Mandant) als Stammdatensatz mit Bestellungsbeginn und Bestellungsende geführt. Der Vertrag ist als verlinktes Dokument im zentralen Dokumenten-Modul abgelegt, mit Klassifikation „Verwaltervertrag" und automatisierter Frist-Erinnerung 90 Tage vor Vertragsende.

Der Wechsel des Verwalters läuft in einem strukturierten Workflow. Die Aufbewahrungsfristen für Verwaltungsunterlagen nach HGB, AO und WEG sind dabei zu beachten — der scheidende Verwalter muss die Originalunterlagen übergeben, darf aber Kopien bis zum Ablauf seiner eigenen Aufbewahrungsfristen behalten.

Das System protokolliert jeden Wechsel im Audit-Trail mit Beschlussbezug, Übergabedatum und übergebenen Aktenstücken. Die revisionssichere Speicherung sichert, dass die Übergabe auch Jahre später nachvollziehbar bleibt — ein Punkt, der bei Haftungsstreitigkeiten zwischen alt-Verwalter und neu-Verwalter regelmässig entscheidet.

Die Bestellungsdauer wird beim Anlegen des Mandanten geprüft: Werte über fünf Jahre werden vom Onboarding-Wizard zurückgewiesen, eine Erstbestellung nach Aufteilung wird auf drei Jahre begrenzt. So lassen sich die häufigsten Bestellungs-Formfehler bereits beim Erfassen abfangen, bevor sie als Beschlussantrag in die Versammlung gehen.

Verbindung zu angrenzenden Modulen

Der Verwalter steht an mehreren Schnittstellen der WEG-Verwaltung. Seine Pflicht zur Beitreibung von Hausgeldrückständen ist im Beitrag zur Beitreibungspflicht nach § 27 WEG erläutert. Die Aufstellung des Wirtschaftsplans ist im Beitrag zum Wirtschaftsplan nach § 28 WEG beschrieben. Die Vorbereitung und Durchführung der Versammlung deckt der Beitrag zur digitalen Eigentümerversammlung ab.

Wird der Verwalter abberufen, weil er bei Hausgeldrückständen untätig blieb, sollte die Gemeinschaft die Faktenlage mit Mahn- und Erinnerungs-Historie aus dem dreistufigen Mahnwesen belegen können. Das System hält diese Daten im Audit-Trail vor und stellt sie für die Versammlungsunterlagen automatisch zusammen.

Grenzen der aktuellen Lösung

Die ZertVerwV-Prüfung ist im Portal nicht abgebildet. Der Status „zertifizierter Verwalter" ist ein Stammdatum, das gepflegt werden muss; eine automatische Validierung gegen ein offizielles Register existiert nicht, weil es ein solches Register in Deutschland flächendeckend nicht gibt. Die Pflege erfolgt durch das Hochladen des Zertifikats und manuelle Bestätigung im Stammdatensatz.

Auch die rechtliche Bewertung „wichtiger Grund" für die fristlose Vertragskündigung trifft das System nicht. Es liefert die Faktenbasis (Mahnhistorie, Beschwerden, Audit-Log), die anwaltliche Würdigung bleibt jedoch außerhalb der Software.

Wo wir stehen

Das Modul Verwalter-Stammdaten und Vertragsverwaltung läuft seit dem Roll-out der zentralen Dokumenten-Cloud produktiv. Die häufigsten Fehler — Bestellungsdauer über fünf Jahre, fehlender Vertragsbeschluss, fehlende Frist-Erinnerung — werden vom System abgefangen oder per Erinnerung adressiert. Mandantenwechsel sind in der Praxis innerhalb von 30 Tagen vollständig abgewickelt, einschließlich Übergabe der Akte und Umstellung der Berechtigungen für Beirat und Eigentümer.

Was bleibt, ist die fachliche Frage: Ist der Verwalter geeignet, ist er zertifiziert, soll er bestellt oder abberufen werden. Diese Entscheidung trifft die Gemeinschaft. Das System sorgt dafür, dass die Entscheidung formal sauber dokumentiert wird.

Kontakt

Fragen, Rückmeldungen oder eigene Erfahrungen zum Verwalterwechsel und zur Bestellung nach § 26 WEG? Wir freuen uns über Ihre Nachricht an kontakt@immogenio.de.