

Können wir den *Verwaltungsvertrag* einfach kündigen?

Stockwerkeigentum Wir haben eine Eigentumswohnung gekauft. Die Stockwerkeigentümergeinschaft hat schon vor Jahren einen Verwaltungsvertrag mit einem spezialisierten Unternehmen abgeschlossen. Wir sind mit dessen Arbeit aber nicht zufrieden. Wie können wir diesen Verwaltungsvertrag wieder aufheben?

Stockwerkeigentum als Wohnform hat in den letzten Jahren eine grosse Verbreitung erfahren. Die Verknappung des Baulands und die fortschreitende Verdichtung führen dazu, dass häufig Mehrfamilienhäuser gebaut werden. Sofern die Gemeinschaft der Eigentümer die Verwaltung der Liegenschaft nicht selbst besorgen will, setzt sie üblicherweise einen Verwalter ein, mit dem ein entsprechender Vertrag abgeschlossen wird.

Die Einsetzung der Verwaltung hat zwei Komponenten, einerseits wird der Verwalter als organschaftliches Element der Stockwerkeigentümergeinschaft eingesetzt und andererseits schliesst die Gemeinschaft mit dem Verwalter einen schuldrechtlichen Vertrag nach Obligationenrecht ab. Die rechtliche Qualifikation dieses Vertrags ist nicht immer

eindeutig und vor allem von den vereinbarten Pflichten abhängig. Typischerweise handelt es sich um einen Auftrag nach Art. 394 ff. OR, es sind aber auch Arbeitsverträge (Art. 319 ff. OR) oder Innominatverträge (Verträge, die weder im Besonderen Teil des OR noch in einem Spezialge-

Kurzantwort

Der Verwaltungsvertrag ist grundsätzlich nach den vertraglichen Regeln aufzulösen. Aufgrund der organschaftlichen Stellung des Verwalters kann dieser aber jederzeit von der Gemeinschaft abberufen werden. Bestehen für diese Abberufung keine ausreichenden vertraglichen Gründe, kann der Verwalter eventuell eine Entschädigung verlangen. *(heb)*

setz eine eigene Regelung erfahren haben) möglich.

Laufzeit des Vertrages kann frei gewählt werden

Die Laufzeit des Vertrages kann grundsätzlich frei gewählt werden. In der Praxis kommen sowohl befristete als auch unbefristete Verträge vor. Wichtig ist, dass die organschaftliche Komponente des Verwaltungsverhältnisses parallel zur vertraglichen Beziehung zwischen Verwalter und Gemeinschaft besteht.

Aus diesem Grund kann die Beendigung des Vertrages sowohl über die Abberufung des Verwalters aufgrund Art. 712r Abs. 1 ZGB als auch über Auflösung der vertraglichen Beziehung (bspw. durch Kündigung) erfolgen. Der Beschluss der Gemeinschaft zur Beendigung (Quorum: Einfaches Mehr der anwesenden Stock-

werkeigentümer) muss nicht begründet werden. Vorbehalten bleiben allfällige Entschädigungsansprüche des Verwalters aufgrund der vertraglichen Beziehung, etwa wegen vorzeitiger Beendigung des Auftrags.

Verwalter beansprucht eventuell Entschädigung

Der Verwaltungsvertrag ist grundsätzlich nach den vertraglichen Regeln zu beenden (in der Praxis erfolgt dies meist durch eine Kündigung). Erfolgt eine Abberufung aufgrund Abberufungsbeschluss der STWE-Gemeinschaft, ist der Vertrag zu liquidieren. Diesfalls hat der Verwalter möglicherweise Entschädigungsansprüche aus dem Vertrag (z. B. bei einer Mindestlaufzeit oder aus vorzeitiger Beendigung) gegen die Stockwerkeigentümergeinschaft. Die STWE-Gemeinschaft kann das Risiko

solcher Entschädigungsansprüche des Verwalters dann minimieren, wenn neben dem Abberufungsbeschluss auch ein wichtiger Grund in vertragsrechtlicher Hinsicht (z. B. nach Art. 404 OR) für die Beendigung des Vertrages vorliegt.



Dominik Greder
Rechtsanwalt, Voser Rechtsanwälte KIG, Baden; [dominik.voser.ch](mailto:dominik.voser@voser.ch)

Suchen Sie Rat?

Schreiben Sie an: Ratgeber LZ, Maihofstrasse 76, 6002 Luzern.
E-Mail: ratgeber@luzernerzeitung.ch
Bitte geben Sie Ihre Abopass-Nr. an.
Lesen Sie alle unsere Beiträge auf www.luzernerzeitung.ch/ratgeber.
