

# **Abberufung des Verwalters**

## **Musterbrief**

### **Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung**

– durch die Vorsitzende des Verwaltungsbeirats –

Frau  
Susanne Musterfrau  
Vorsitzende des Verwaltungsbeirates<sup>2</sup>  
der Wohnungseigentümergeinschaft XY  
Musterweg 5  
12345 Musterstadt

Herrn / Frau  
Vorname Name  
Musterweg 5  
12345 Altstadt

Musterstadt, den tt.mm.jjjj

### **Einladung zur außerordentlichen Wohnungseigentümerversammlung<sup>1</sup> zur Abberufung des Verwalters**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie gem. § 24 Abs. 3 WEG zu einer außerordentlichen Versammlung unserer Wohnungseigentümergeinschaft herzlich ein

am tt.mm.jjjj um ..... Uhr<sup>2</sup>  
im Versammlungslokal in Musterstadt<sup>2</sup>  
(Adresse)

## Die Tagesordnung<sup>2</sup>

- TOP 1: Feststellung der Beschlussfähigkeit
- TOP 2: Bestimmung eines Versammlungsleiters<sup>3</sup>
- TOP 3: Nachwahl des dritten Mitgliedes des Verwaltungsbeirates
- TOP 4: Beschluss über die Abberufung des Verwalters
- TOP 5: Verschiedenes

### Mögliche Ergänzung:

Sollten Sie eine Beschlussfassung über weitere Tagesordnungspunkte wünschen, bitte ich um rechtzeitige Mitteilung Ihrer Vorschläge bis spätestens zum tt.mm.jjjj.<sup>4</sup> Beschlüsse können nur wirksam gefasst werden, wenn diese rechtzeitig vor der Versammlung bekannt gegeben werden.

Mit freundlichen Grüßen

Susanne Musterfrau  
Vorsitzende des Verwaltungsbeirates

## Anmerkungen:

**Anm. 1:** Zuständig für die Einberufung der Eigentümerversammlung ist grundsätzlich der amtierende Verwalter. Fehlt allerdings ein Verwalter oder verweigert er die Einberufung der Versammlung pflichtwidrig, ist der Verwaltungsbeirat nach § 24 Abs. 3 WEG berechtigt, selbst eine außerordentliche Eigentümerversammlung einzuberufen.

**Anm. 2:** Das Einberufungsschreiben muss mindestens erkennen lassen:

- die Person, die einberuft
- den Tagungsort
- die Anfangszeit der Versammlung und
- die Tagesordnung, aus der sich entnehmen lässt, über welche konkreten Angelegenheiten Beschlüsse gefasst werden sollen. Fehlt die Tagesordnung, so sind die in einer solchen Wohnungseigentümerversammlung gefassten Beschlüsse anfechtbar.

Die Einberufung hat gemäß § 24 Abs. 4 Satz 1 WEG in Textform zu erfolgen, die Einberufungsfrist – laut § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG mindestens zwei Wochen – ist zu beachten. Mängel bei der Einberufung machen die in dieser Versammlung gefassten Beschlüsse gegebenenfalls anfechtbar. Anfechtbar sind die in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse insbesondere auch dann, wenn nicht alle Wohnungseigentümer geladen worden sind. Damit sind alle Wohnungseigentümer gemeint, die als solche im Grundbuch eingetragen sind.

**Anm. 3:** Wenn die Versammlung über die Abberufung des alten und Bestellung eines neuen Verwalters beschließen soll, ist es ratsam, zunächst einen Versammlungsleiter zu bestellen. In der Regel leitet der Verwalter die Eigentümerversammlung (in der Teilungserklärung kann allerdings auch der Verwaltungsbeiratsvorsitzende als Versammlungsleiter bestimmt sein). Im Falle seiner (geplanten) Abberufung ist es allerdings aufgrund der persönlichen Betroffenheit des Verwalters sinnvoll, ihn von dieser Verpflichtung zu entbinden, um eine unparteiische Versammlungsleitung zu gewährleisten.

Die Bestimmung eines Versammlungsleiters sollte bereits in der Tagesordnung angekündigt werden. Zwar bedürfen solche Beschlüsse, die lediglich der Durchführung der Versammlung dienen, nicht der Ankündigung. Sie gehen damit aber auf Nummer sicher. Denn wenn die Ernennung eines Versammlungsleiters in der Tagesordnung keine Erwähnung findet, könnte der abberufene Verwalter versuchen, den Beschluss mit dem Argument anzufechten, dass die Versammlung formell rechtswidrig geleitet worden und seine Absetzung nur aus diesem Grund beschlossen worden sei.

**Anm. 4:** Die Einberufung einer Eigentümerversammlung soll mindestens zwei Wochen vor der Versammlung erfolgen (§ 24 Abs. 4 S. 2 WEG). Um noch weitere Tagesordnungspunkte rechtzeitig bekannt geben zu können, sollte genügend Zeit zwischen der Einberufung und der Versammlung liegen, also mindestens drei bis vier Wochen, um die gesetzliche Mindestfrist von zwei Wochen einhalten zu können. Beschlüsse, die nicht rechtzeitig angekündigt wurden, sind nach § 23 Abs. 4 WEG anfechtbar.