

Wohnungseigentümer müssen die Bonität eines potenziellen Verwalters genauestens prüfen, wenn über dessen Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet worden ist – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Nürnberg–Fürth (LG Nürnberg–Fürth) vom 20.05.2020, 14 S 6820/19 WEG

I.

Jeder Wohnungseigentümer kann ohne Angaben von Gründen jederzeit verlangen, dass ein Verwalter eingesetzt wird. Dabei darf aber nicht jede x-beliebige Person zum Verwalter bestellt werden, vielmehr muß der potenzielle Verwalter bestimmte Anforderungen erfüllen. Eine dieser Anforderungen ist die Gewähr dafür, dass der potenzielle Verwalter finanziell in der Lage ist für die Dauer seiner Bestellung auch einen entsprechenden Geschäftsbetrieb aufrechtzuerhalten. Die Entscheidung des LG Nürnberg–Fürth unterstreicht, dass die Wohnungseigentümer diesen Umstand genauestens prüfen müssen und bei Zweifeln die Augen nicht verschließen dürfen.

II.

Kläger und Beklagte sind Wohnungseigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Auf einer Eigentümerversammlung im Februar 2019 fasste die WEG den Beschluss, den X als Verwalter zu bestellen. Den Wohnungseigentümern war zu diesem Zeitpunkt bekannt, dass über das Vermögen des X das Insolvenzverfahren eröffnet worden sei. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung besaß X keine Gewerbelaubnis und den Wohnungseigentümern lag zum Zeitpunkt der Beschlussfassung keine Haftpflichtversicherung des X vor.

Auf die gegen diesen Beschluss eingelegte Anfechtungsklage hin hat das AG Nürnberg den entsprechenden Beschluss für unwirksam erklärt. Das LG Nürnberg–Fürth hat die hiergegen eingelegte Berufung zurückgewiesen. Bei der ersten Bestellung eines Verwalters haben die WEG eine Prognose darüber aufzustellen, ob der vorgesehene Verwalter die WEG ordnungsgemäß verwalten könne. Hierzu gehöre auch, ob er voraussichtlich auf Dauer einen ordnungsgemäßen Geschäftsbetrieb aufrechterhalten und seine Aufgaben als Verwalter erfüllen könne. Durch das eröffnete Insolvenzverfahren über das Vermögen des X sei dies nicht gewährleistet gewesen. Die Wohnungseigentümer hätten diesen Zweifeln an der Bonität des X nachgehen und weitere Ermittlungen anstellen müssen. Da dies nicht erfolgt sei, sei der Beurteilungsspielraum der Wohnungseigentümer überschritten.

III.

1.

Auch wenn der Verwalter in einer WEG bereits jetzt eine wesentliche Rolle einnimmt und diese Rolle auch zukünftig noch stärker werden wird, ist die Bestellung eines Verwalters nicht zwingend. Die Wohnungseigentümer können das Wohnungseigentum auch gemeinsam verwalten. Jeder Wohnungseigentümer kann aber jederzeit die Bestellung eines Verwalters verlangen und dies gegebenenfalls auch gerichtlich durchsetzen. Ein besonderer Grund ist dafür nicht notwendig.

2.

Bei der erstmaligen Bestellung eines Verwalters steht der WEG ein weiter Ermessenspielraum zu. Gleichwohl muss die WEG darauf achten, dass die zum Verwalter bestellte Person gewisse Voraussetzungen einhält. Wesentlichste Voraussetzung ist, dass die zum Verwalter bestellte Person in der Lage ist die WEG ordnungsgemäß zu verwalten. Hieran kann es fehlen, wenn der Verwalter nicht die notwendige Organisation aufweist, um die konkret in Rede stehende WEG zu verwalten.

**Beispiel:** 1. Die Einzelperson X soll eine aus drei Einheiten bestehende WEG verwalten.

2. Die Einzelperson X soll eine aus 500 Einheiten bestehende WEG verwalten.

In Beispiel 1 kann die Verwaltung aufgrund der Größe der WEG noch durch eine Einzelperson erfolgen. Eine Einzelperson ist dagegen nicht in der Lage, alleine eine WEG zu verwalten, die aus mehreren 100 Einheiten besteht.

Ebenso muss ein Verwalter über eine ausreichende Bonität verfügen, um für die Dauer der Verwaltung diese ordnungsgemäß ausüben zu können und gegebenenfalls auch Schadensersatz leisten zu können.

Ist über das Vermögen des potenziellen Verwalters das Insolvenzverfahren eröffnet, und ist den Wohnungseigentümern dies bekannt, müssen sie genauestens prüfen, ob der potenzielle Verwalter gleichwohl in der Lage ist sein Amt ordnungsgemäß auszuüben. Es ist dann nicht ausreichend, die Augen vor diesem Problem zu verschließen. Vielmehr müssen die Wohnungseigentümer genauestens prüfen, ob trotz des eröffneten Insolvenzverfahrens der potenzielle Verwalter dazu in der Lage ist, sein Amt auszufüllen.

3.

Bei der Erstbestellung eines Verwalters sind bei der Frage, ob die Bestellung ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, wesentlich strengere Maßstäbe anzustellen als bei der wiederholten Bestellung eines Verwalters. Für die Frage, ob eine Erstbestellung vorliegt ist dabei nicht darauf abzustellen, ob in der WEG überhaupt bereits einmal ein Verwalter bestellt war. Vielmehr ist auf den konkreten Verwalter abzustellen. Tritt dieser zum ersten Mal sein Amt als Verwalter an, ist es eine Erstbestellung, auch wenn in der WEG schon zahlreiche Verwalter bestellt waren.

Bei der wiederholten Bestellung eines Verwalters muss zum Beispiel kein Angebot anderer Verwalter eingeholt werden. Auch der Entscheidungsspielraum der WEG ist dann größer. Auch bei einer wiederholten Bestellung eines Verwalters ist aber die Frage der Bonität genauso streng zu prüfen, wie bei der Erstbestellung.

4.

Bei der Bestellung eines Verwalters ist nunmehr besonders § 34c Gewerbeordnung zu berücksichtigen. Für den professionellen Verwalter ist eine Erlaubnis nach der Gewerbeordnung wesentlich. Auch Verwalter von Wohnungseigentum müssen nunmehr eine solche Erlaubnis vorweisen (§ 34c Abs. 1 Nr. 4 Gewerbeordnung; siehe hierzu auch meinen Beitrag „Fortbildungspflicht für Makler und Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft“).

Für diese Erlaubnis sind zwei Punkte wesentlich: zum einen müssen nunmehr auch Verwalter den Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung erbringen und sie müssen den Nachweis erbringen, dass entweder sie selber oder bei ihnen beschäftigte Personen sich in einem Umfang von 20 Stunden innerhalb eines Zeitraumes von drei Kalenderjahren weitergebildet haben.

Für Wohnungseigentümer bedeutet dies, dass auch dies zu erfragen ist. Hat sich ein Verwalter nicht hinreichend weitergebildet, besteht die Gefahr, dass er seine Erlaubnis nach der Gewerbeordnung verliert und er somit sein Verwalteramt nicht mehr ausüben kann.

IV.

Ist über einen das Vermögen eines potenziellen Verwalters das Insolvenzverfahren eröffnet, müssen die Wohnungseigentümer vor der Bestellung dieser Person zum Verwalter gesteigerte Nachforschungen darüber anstellen, ob er gleichwohl geeignet ist das Amt eines Verwalters auszuüben. Unterlassen dies die Wohnungseigentümer kann auf Anfechtungsklage hin der Beschluss

über die Bestellung zum Verwalter aufgehoben werden. Über diesen Aspekt hinaus müssen potenzielle Verwalter weitere Anforderungen erfüllen, damit ihre Bestellung zum Verwalter ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Ob dies der Fall ist bedarf gegebenenfalls der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.