

1 Wer kann zum Verwalter bestellt werden?

Zum Verwalter **bestellt** werden kann **jede** geschäftsmäßige, im Rechtsverkehr handlungsfähig auftretende **natürliche** oder **juristische Person**, d.h. jede Privatperson, jede Einzelfirma und jede Handelsgesellschaft (wie z.B. die OHG, die KG, die GmbH u. Co. KG, die GmbH, die AG oder die e. Genossenschaft). Auch die OHG und KG als teilrechtsfähige, der juristischen Person angenäherte handelsrechtliche Personengesellschaft zur gesamten Hand kann unter ihrem Namen (ihrer Firma) Rechte erwerben, klagen und verklagt werden (vgl. **§§ 105ff. HGB, § 124 HGB, § 161 HGB**). Zur wirksamen Verwalterbestellung einer Personen-Handelsgesellschaft, vgl. z.B. OLG Hamburg v.05.02.1988, WE 5/88, 173 und **KG Berlin v. 07.06.1994, WM 9/94**, 499 = NJW 95, 62 = MDR 94, 1007. Gewerbsmäßig tätige größere Verwaltungen sind heute vielfach (insbesondere aus steuerlichen und haftungsrechtlichen Gründen) als **GmbH** konzipiert, vgl. auch OLG Frankfurt v. 22.07.1994, WM 9/94, 499, das die Entscheidung des LG Frankfurt v. 07.06.1994, Az.: 29 T 236/94 aufhob.

2 Wer kann nicht rechtswirksam zum Verwalter bestellt werden?

Nicht zum Verwalter bestellt werden können demgegenüber **BGB-(Zweck-)Gesellschaften** nach den **§§ 705ff. BGB** (vgl. auch Klumpp, DWE 4/88, 118), m.E. auch nicht Bruchteilsgemeinschaften im Sinne der **§§ 741ff. BGB** oder gar alle Wohnungseigentümer selbst in Gemeinschaft. Damit scheiden als mögliche WEG-Verwalter Bürogemeinschaften, Sozietäten, Ehepaare und Eigentümer-ARGEN (Arbeitsgemeinschaften) aus. Zur verneinten BGB-Gesellschaft, vgl. **BGH v. 18.05.1989, Az.: V ZB 4/89**, NJW 89, 2059, zur verneinten Ehepaar- Verwaltung **BGH v. 11.12.1989** (ZMR 5/90, 188 = WM 3/90, 128. Damit muss auch die Entscheidung des OLG Frankfurt v. 20.07.1987 (Rpfl. 88, 184 mit schon damals kritischer Anm. von Demharter) zu bejahter Verwalterstellung einer Anwaltssozietät als überholt gelten. Nach nunmehr h.R.M. mpsste für Außenstehende (auch Behörden und Gerichte) klar sein, wer eine Wohnungseigentümergeinschaft wirksam vertrete (auch in Zustellungsfragen); **§ 26 WEG** spreche auch von "dem" Verwalter, also nicht mehreren Verwaltern (Personen) in ein und derselben Gemeinschaft (vgl. auch Merle, "Bestellung ...", 1977, S. 74). Eine Gesellschaft mit mehreren gleich- und vertretungsberechtigten Gesellschaftern entspreche damit nicht dem gesetzlichen Leitbild "des" WEG-Verwalters, auch wenn mich persönlich vorgenannte Argumentation nicht voll überzeugt (warum sollen Vertretung wirksam nach außen und auch Zustellungskompetenzen nicht durch jeden Gesellschafter möglich sein? Warum soll gesellschaftsrechtlich interne Aufgabenverteilung unter mehreren Gesellschaftern am Gebot "eines" Verwalters nach **§ 20 Abs. 2 WEG** und **§ 26 WEG** etwas ändern? Besagen die gesetzlichen Regelungen nicht nur, dass jede Gemeinschaft eben nur von "einem" Verwalter verwaltet werden darf, d.h. nicht von

mehreren Block-, Stockwerks- oder Eigentümer-Gruppen-Verwaltern? Ist nicht die Rechtstatsache der Gesamtschuldhaftung eines jeden Gesellschafters insbesondere für die Wohnungseigentümergeinschaft von Vorteil?).

Sollten derzeit BGB-Gesellschaften zum Verwalter bestellt sein (sog. Scheinverwalter!), ist dringend anzuraten, bei nächster Gelegenheit durch Beschluss nur **einen** Gesellschafter wirksam für die Zukunft zum Verwalter zu bestellen (mit vertraglicher Berechtigung zur Untervollmachtserteilung) und ggf. bisheriges Handeln der Scheinverwaltung (als Geschäftsf. ohne Auftrag) nachzuzugenehmigen.

Dass ein dreiköpfiger **Verwaltungsbeirat** nicht zum Verwalter bestellt werden kann, ergibt sich bereits daraus, dass beiden Organen des WEG kraft Gesetzes verschiedene, sich ausschließende Aufgaben zugewiesen sind (OLG Zweibrücken, OLGZ 83, 438). Gleiches gilt für die **Gemeinschaft** aller **Eigentümer** "als Verwaltung" selbst, da auch dies mit den gesetzlichen Regelungen und Intentionen nicht in Einklang steht.

Übt ein zugelassener **Rechtsanwalt** neben seiner "hauptberuflichen" Tätigkeit ein Verwalteramt aus, so darf dieser Berufsstand auf die Entscheidung des Bayer. Ehrengerichtshofs v. 23.02.1978 (Bay. Ehrengerichtshof II – 14/77) hingewiesen werden, wonach (gemäß § 43 BRAO und § 72 RichtlRA) beide Tätigkeitsbereiche räumlich, organisatorisch u. personell getrennt sein müssen, Verwalterkorrespondenz keinen Hinweis auf den Anwaltsberuf bzw. die Kanzlei (Werbeverbot) enthalten darf und die Verwendung von RA-Initialen auf Briefköpfen verboten ist.

3 Keine Konzession; kein Qualifikationsnachweis

Irgendeine fachliche Vorbildung, Befähigungsnachweise oder gar eine **Konzession** für die Ausübung des WEG-Verwalterberufs werden nach derzeit geltendem deutschen Recht **nicht** vorausgesetzt. Die Qualifikationsprüfung (persönliche Zuverlässigkeit, Fachkenntnisse, betriebsorganisatorische Voraussetzungen) erfolgt allein durch die Eigentümer selbst, sofern nicht die Verwaltung über anfängliche Teilungserkl.-Vereinbarung bereits – zumindest für die erste Amtsperiode – personell vorbestimmt ist.

Gesetzlichen Pflichtaufgaben kann sich kein bestellter Verwalter entziehen, insoweit auch keine rechtswirksamen "Verzichts"-Vereinbarungen mit einer Gemeinschaft treffen. Im umfangreichen Nebenpflichten-Bereich wird man allerdings im Einzelfall auf die geäußerte oder stillschweigende "**Erwartungshaltung**" der Eigentümer bei der Bestellung des bestimmten Verwalters u.U. abstellen können. So hat z.B. das BayObLG v. 25.6.1987, Az.: BReg 2 Z 39/86 in Zusammenhang mit der Haftungsfrage eines Verwalters aus verletzten Baumängelgewährleistungsanspruchsverfolgungs-Nebenpflichten herausgestellt, dass der Maßstab für Verwalterpflichten des Näheren von der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt eines durchschnittlichen Verwalters unter den Umständen des konkreten Verwalterverhältnisses bestimmt werde; für das Maß der Anforderungen könne dabei von Einfluss sein, ob Bestellung und Vertrag für eine große oder kleinere Anlage und ob er mit einem die Verwaltergeschäfte nebenamtlich erledigenden "Laien" oder mit einer Fachfirma erfolgt und geschlossen sei. Auf besondere Fach- und Sachkenntnisse eines Bauträger-Verwalters (mit eigener

Bauabteilung) stellte der Senat auch in seiner Entscheidung vom 30.8.1989, Az.: BReg 2 Z 40/89 ab. Ähnlich die Argumentation des **BGH v. 21.12.1995, Az.: V ZB 4/94** in einer vereinbarten Verwalter-Zustimmungsfrage mit **Differenzierung** der Leistungsanforderungen (und auch Haftungsrisiken) je nachdem, ob der Verwalter als unentgeltlich Beauftragter oder gewerbsmäßig tätiger Kaufmann bestellt wurde.

4 Mitgliedschaft in Verbänden; Fortbildung

Viele gewerbsmäßig tätige Verwalter haben sich **Verwalterverbänden**, Maklervereinigungen, Bauträger- und Wohnungsunternehmens-Verbänden angeschlossen und werden von dort betreut sowie u.a. durch Informationsschriften, Literaturangebote und Vortrags- und Seminarveranstaltungen fachlich weitergebildet; diese privaten berufsständischen Organisationen sind auch bemüht, den Beruf des Verwaltes mit den vielfältigen Leistungsanforderungen in der öffentlichen Meinung aufzuwerten, eigene Wünsche auf politischem Wege durchzusetzen und vor allem aufgenommene Mitglieder von "schwarzen Schafen" dieser berufs- und standesrechtlich nicht geschützten Branche im freien Wettbewerb abzugrenzen. Seminar- und Fortbildungsschulungen werden auch von Industrie- und Handelskammern sowie von privater Seite angeboten, insbesondere von bekannten Fachverlagen (u.a. auch sehr intensiv und mit vielfältigem Themenangebot vom Rudolf Haufe Verlag, Freiburg). Seit vielen Jahren treffen sich auch vorwiegend gewerbsmäßig tätige Verwalter und Fachjuristen (Professoren, Richter, Anwälte) zu gemeinsamen dreitägigen Partner-Gesprächen und Fachvorträgen jeweils Ende Oktober in Fischen, initiiert und organisiert vom geschäftsf. Vorstand des Evang. Siedlungswerkes in Deutschland e.V., Herrn Seuß.

5 Zuverlässigkeits-Anforderungen (Strafrecht)

Zu Recht fordern auftraggebende Eigentümer von jedem Verwalter in wirtschaftlicher und finanzieller Hinsicht absolute Vertrauenswürdigkeit, Zuverlässigkeit und Integrität, bedenkt man, welch hohe Fremd-Vermögenswerte (Gemeinschaftseigentum, Geld- und Sachvermögen) von WEG-Verwaltern betreut werden.

In aller Deutlichkeit musste kürzlich sogar der 5. Strafsenat des **BGH** in einer Revisionsentscheidung v. 23.08.1995 Verwalter von Eigentums- und Mietwohnungen an ihre Pflichten erinnern. Ein Verwalter hatte ihm auf Eigentümergemeinschafts-, Treuhand- und Mietkautionskonten anvertraute Gelder in beträchtlicher Höhe für eigene Zwecke verwendet (um Finanzlücken in seinen Gesellschaften zu decken); er wurde wegen **Untreue** nach **§ 266 StGB** und vorsätzlicher Buchführungspflichtverletzung zu einer Gesamtfreiheitsstrafe von 3 Jahren verurteilt. Nach **§ 27 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 WEG** sei einem WEG-Verwalter ausdrücklich die Betreuung der finanziellen Interessen einer Gemeinschaft übertragen; damit seien vorliegend die Voraussetzungen für eine Straftat erfüllt, wenn Fremdgelder veruntreut würden, da insoweit ein Treueverhältnis bestehe, das regelmäßig seiner Struktur

nach vermögensfürsorgerischen Charakter trage; gleiches gelte auch für Mietkautionen nach **§ 550b BGB**.

Zu strafbarem Verhalten eines Verwalters allgemein vgl. auch Huff, WE 94, 250 I.ü. begründet strafbares Verhalten eines Verwalters stets Schadensersatzansprüche, auch dann, wenn ihm Entlastung erteilt worden ist, vgl. OLG Celle v. 20.03.1991, NJW-RR 91, 979.

Eine strafrechtliche Verurteilung kann i.ü. für einen unzuverlässigen Verwalter auch **gewerberechtliche** Konsequenzen haben. Das **BverwG, Beschluss v. 06.12.1994, Az.: 1 B 234/94** mit (Anm. Drasdo) bestätigte eine Entscheidung der LH München, in der einem veruntreuenden Verwalter die Gewerbeerlaubnis nach **§ 35 GewO** entzogen wurde. Hier hatte sich ein Verwalter unter Berufung auf eine Befreiung vom Verbot des Selbstkontrahierens aus den von ihm verwalteten gemeinschaftlichen Fremdgeldern ein "Darlehen" gewährt (Verletzung der besonderen Vertrauensstellung gemäß **§ 27 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 WEG**). Dies rechtfertige auch – übergreifend – den Widerruf der ihm erteilten Maklererlaubnis (**§ 34c GewO**), zumal – wie hier – die Tätigkeit der Immobil-Verwaltung und die des Maklers nicht unter völlig verschiedenen Voraussetzungen ausgeübt worden sei. Beide Berufsausübungen seien artverwandt, zumal in der Praxis viele Verwalter auch Maklertätigkeiten ausübten (vgl. **Makler als Verwalter**).