

## Verwalterwechsel

**Einseitig** (ohne Zustimmung der Eigentümer) kann ein bestellter Verwalter seine **Amtsstellung** (die gesamten Verwaltungsaufgaben) **nicht** auf einen Dritten **übertragen** (vgl. auch **§ 613 BGB**, **§ 664 BGB**). Der gewählte Verwalter erhält “in persona” mit seiner Bestellung das Vertrauen der Eigentümer, so dass er ohne bestätigenden Mehrheitsbeschluss auf vorzeitige einvernehmliche Amtsentlassung (z.B. aus krankheitsbedingten Gründen, vgl. hierzu **Verwaltervertrag, ordentliche Beendigung**) und ohne Neubestellungsbeschluss eines Nachfolgeverwalters nicht “seine” Verwaltung und Amtsstellung in der Gemeinschaft mit Wirkung dieser gegenüber sozusagen einseitig “verkaufen” kann. Selbst bei gesellschaftsrechtlich korrekter Übertragung seiner Firma/Gesellschaft rückt der Rechtsnachfolger nicht “automatisch” als neuer Verwalter in die Stellung des Vorgängers nach, vgl. auch **BayObLG v. 06.02.1987, Az.:2 Z 6/87**, WE 1/88, 19. Verkauft ein Verwalter als Kaufmann sein Einzelhandelsgeschäft mit Firma, wird der Erwerber nicht neuer Verwalter (BayObLG v. 06.02.1990, WE 7/91, 196). Das grds. an die **Person gebundene Amt** des Verwalters (Vertrauensstellung!) kann nicht ohne Mitsprache der Eigentümer auf einen Dritten/Gesamtrechtsnachfolger übergehen; Eigentümer müssen sich keine andere Verwalterperson aufdrängen lassen. Das Vertrauen bei einer juristischen Person als bestellter Verwalter ist i.Ü. zwar nicht an eine natürliche Person, wohl aber an die Organisation und die Erfahrung der juristischen Person geknüpft.

Selbst die **Änderung der Rechtsform** eines bestellten Verwalters kann bedeuten (so im Regelfall), dass nicht mehr vom **ursprünglich** bestellten **Verwalter** zu sprechen ist (insbesondere bei dadurch haftungsrechtlich eintretender Veränderungen; vgl. für die KG BayObLG, WE 88, 204). Dies gilt z.B. bei Übergang einer Einzelfirma in eine GmbH (selbst wenn der Firmeninhaber auch Geschäftsführer der GmbH wird, später sogar allein mit ihm als Einzelgesellschafter – sog. Einmann-GmbH –), oder bei Rechtsänderung einer GmbH in eine KG oder AG oder auch bei Übertragung einer KG auf eine GmbH, vgl. OLG Düsseldorf v. 28.5.1990, NJW-RR 90/1299 = MDR 90, 925: “Hat eine zum Verwalter bestellte KG, deren Komplementär eine natürliche Person war, sämtliche Gesellschafteranteile im Wege der Anwachsung ohne Liquidation auf eine GmbH übertragen, so wird diese dadurch nicht Verwalter”) oder bei einer bestellten GmbH & Co. KG durch Übertragung des Gesellschafts-(Kommandit-)Anteils eines einzigen Kommanditisten auf die Komplementär-GmbH. Eine GmbH als Verwalterin darf auch nicht die gesamte tatsächliche Ausübung der Verwaltungstätigkeit auf eine zu diesem Zweck gegründete weitere GmbH übertragen, auch wenn diese weisungsgebunden und personell mit der ursprünglichen Verwalter-GmbH verflochten ist, vgl. BayObLG v. 20.6.1990, WE 10/91, 287.

**Geschäftsführer-, Vorstands-** oder auch **Gesellschafterwechsel**, vgl. hierzu BayObLG, WE 88, 204, in Verwaltungsfirmen (in der Rechtsform von Handelsgesellschaften oder auch Körperschaften) stellt allerdings i.d.R. **keine** wohnungseigentumsrechtlich relevante **Änderung** in der Person des Verwalters dar, ist auch keine Rechtsnachfolge. Auch ein **Sachbearbeiterwechsel** ist eine reine **innerbetriebliche Organisationsmaßnahme**, die von Eigentümern hinzunehmen

ist; bestellt ist die bestimmte Fa./Gesellschaft, nicht ein einzelner (austauschbarer) Sachbearbeiter, auch wenn solche Intern-Entscheidungen nicht immer auf Verständnis bei Eigentümern stoßen und eine bestehende Vertrauensstellung (spätestens bei einer Wiederbestellungs-Diskussion) gefährden könnten.

Das Gesetz spricht – wie erwähnt – stets auch von “dem Verwalter” (vgl. z.B. **§§ 24ff. WEG**), geht also zumindest davon aus, dass eine rechtliche Gemeinschaft auch nur von **einem Verwalter** verwaltet wird (werden kann). Mehrere, personenrechtlich voneinander getrennte Verwalter (z.B. auch für getrennte Verwalteraufgabenbereiche) sind dem WEG fremd.

Ein beauftragter Verwalter kann allerdings bestimmte Einzel-Aufgaben auf Dritte (Erfüllungsgehilfen) **delegieren** (soweit **Untervollmachtserteilungen** nicht vertraglich ausdrücklich ausgeschlossen wurden) oder firmen- bzw. gesellschaftsintern Fachabteilungen oder bestimmte Sachbearbeiter der eigenen Firma/Gesellschaft für Einzelaufgabenbereiche einsetzen und beauftragen. An der alleinigen Verantwortung des einmal bestellten Verwalters gegenüber der Gemeinschaft ändert sich bei solchen Unterbeauftragungen allerdings nichts (vgl. auch **Verwaltervollmacht** ).

Auch personen-/firmenverschiedene “**Untergruppen-Verwaltungen**” (z.B. in großen Block- und Mehrhausanlagen) sind in ein – und derselben WE-Gemeinschaft **nicht zulässig** (Verstoß gegen **§ 26 WEG**, der von “dem Verwalter” spricht); dem steht auch nicht die Entscheidung des BayObLG v. 25.07.1984, DNotZ 85, 414 zu vereinbarter getrennter Verwaltung von abgegrenzten Teilen einer Wohnanlage oder Gruppen von Eigentümern entgegen.

Vgl. zur Rechtsform des Verwaltungsunternehmens, zur Bestellung und zum Vertrag auch Bub, ZdWBay 10/92, 577.