

Insolvenz eines WEG-Verwalters:  
Handlungsoptionen für die Eigentümer -  
Pflichten des Beirats

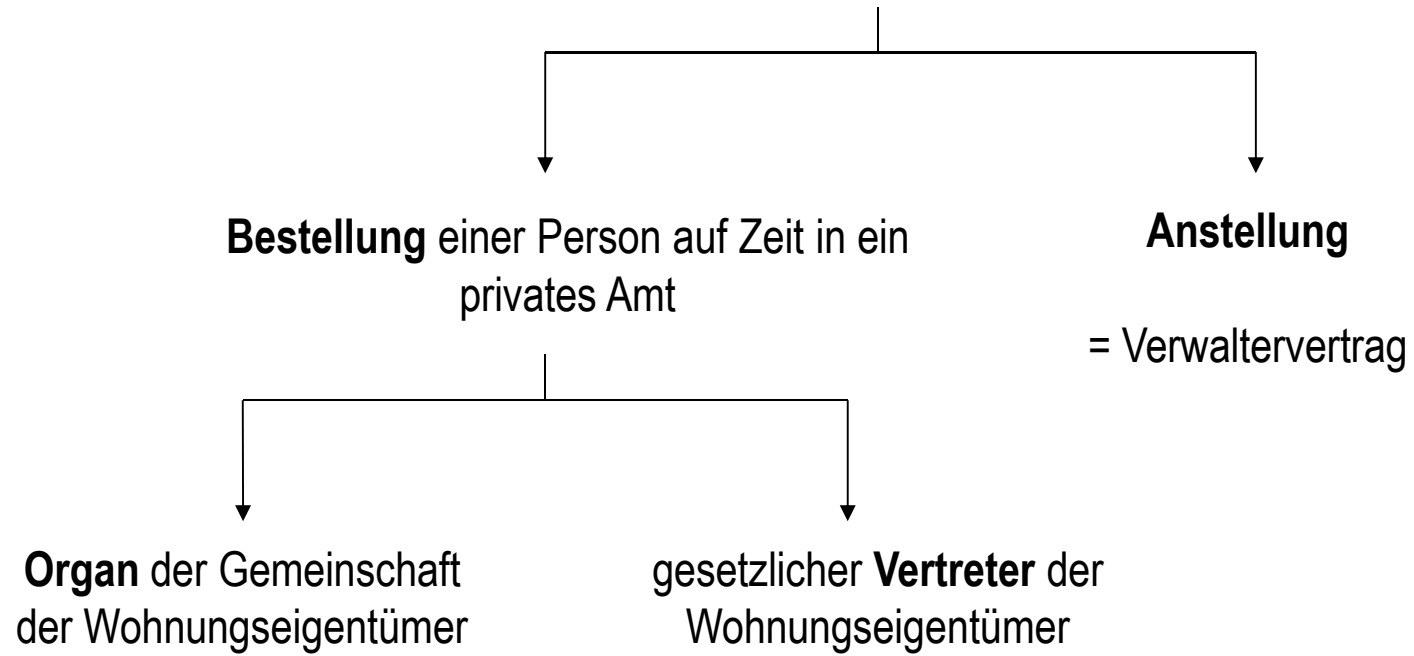
Auswahl eines geeigneten Verwalters und  
Procedere des Verwalterwechsels



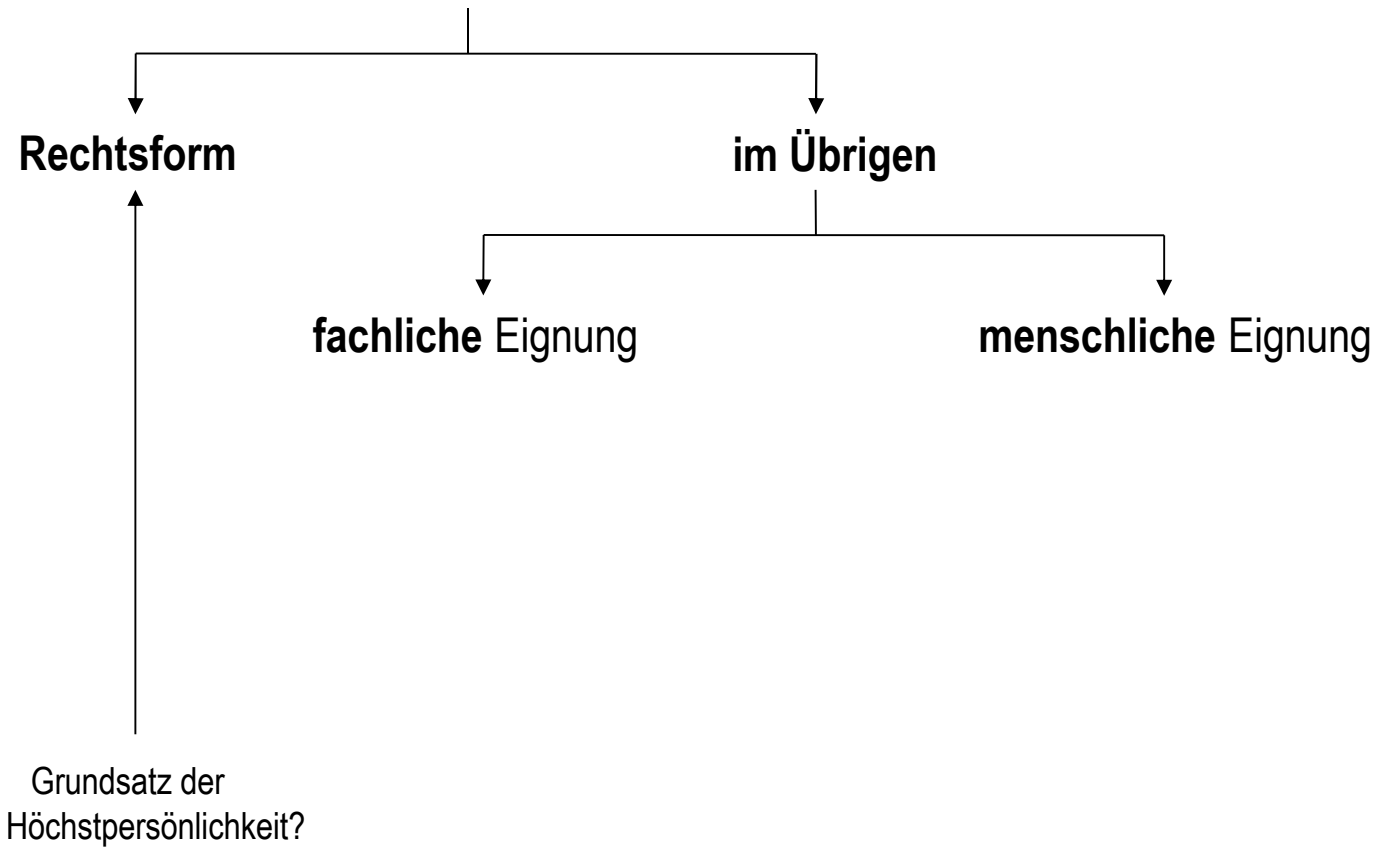
# Grundlagen



# Verwalter



# welche Person **kann** Verwalter sein?



# Bestellung I

## Weg

- über die Bestellung **beschließen** die Wohnungseigentümer mit **Stimmenmehrheit**
- Vereinbarung geht nur **zusammen** mit Öffnungsklausel

## Dauer

- die Bestellung darf auf **höchstens fünf Jahre** vorgenommen werden
- im Falle der ersten Bestellung nach der Begründung von Wohnungseigentum höchstens drei Jahre.

## Beschränkungen

sind **nicht** zulässig.



- vereinbarte Vergütung?
- bestimmte Person?
- Bestellung durch Vereinbarung?

- 
- für Wohnungseigentümer (§ 27 Abs.1 und Abs. 2 WEG): **Vertreter**
  - für Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§ 27 Abs. 3 S. 1 WEG): **Organ**

# Abbestellung einer Person aus dem **Amt** des Verwalters

- Beschluss (Stimmenmehrheit)
- Möglichkeit kann auf das Vorliegen eines **wichtigen** Grundes beschränkt werden
  - meines Erachtens:
    - grober Verstoß gegen die Amtspflichten und vereinbarten Pflichten des Amtsträgers
    - **Vermögensverfall**
  - ein wichtiger Grund liegt regelmäßig vor, wenn der Verwalter die Beschluss-Sammlung nicht ordnungsmäßig führt
- „andere“ Beschränkungen sind **nicht** zulässig

**Gericht**

Wahrung des **Ermessens**  
der Wohnungseigentümer

einstweilige Verfügung (§§ 935 ff. ZPO)?

# „Formalien“

## Abmahnung

- streitig
- jedenfalls nicht bei Insolvenz

## Fristen

- § 626 Abs. 2 BGB analog?: Die Kündigung kann nur **innerhalb von zwei Wochen** erfolgen. Die Frist beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Kündigungsberechtigte von den für die Kündigung maßgebenden Tatsachen Kenntnis erlangt. Der Kündigende muss dem anderen Teil auf Verlangen den Kündigungsgrund unverzüglich schriftlich mitteilen.
- § 314 Abs. 3 BGB analog? Der Berechtigte kann nur innerhalb einer **angemessenen Frist** kündigen, nachdem er vom Kündigungsgrund Kenntnis erlangt hat.

## Wohnungseigentümer

- Vertrag zu Gunsten
- Vertrag mit Schutzwirkung

# Verwaltervertrag (Anstellung)

## Vertragsparteien

(Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und Verwalter)



Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer?



Willensbildung?

## Inhalte

- Verabredungen der Vertragsparteien
  - Vergütung
  - Vertragslaufzeit
  - Pflichten/Rechte der Vertragsparteien
- Wohnungseigentümer
  - Regelungen für das Verhältnis der Wohnungseigentümer?
  - Pflichten der Wohnungseigentümer?
  - Beschlüsse/Vereinbarungen der Wohnungseigentümer

Genehmigung durch Beschluss?



# Kündigung des Verwaltervertrages

- Beschluss (Stimmenmehrheit)
- Möglichkeit kann auf das Vorliegen eines **wichtigen** Grundes beschränkt werden
  - (grober Verstoß gegen die Vertragspflichten)
  - Vermögensverfall

**Gericht**

Wahrung des **Ermessens**  
der Wohnungseigentümer

einstweilige Verfügung (§§ 935 ff. ZPO)?

## „Formalien“

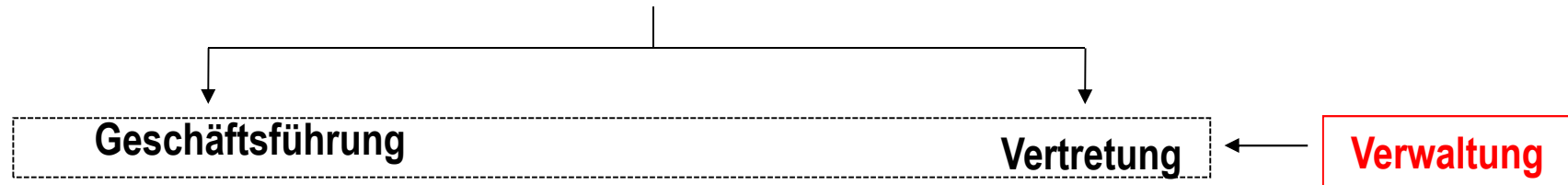
### Abmahnung

- streitig
- jedenfalls nicht bei Insolvenz

### Fristen

- § 626 Abs. 2 BGB analog?: Die Kündigung kann nur **innerhalb von zwei Wochen** erfolgen. Die Frist beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Kündigungsberechtigte von den für die Kündigung maßgebenden Tatsachen Kenntnis erlangt. Der Kündigungsberechtigte muss dem anderen Teil auf Verlangen den Kündigungsgrund unverzüglich schriftlich mitteilen.
- § 314 Abs. 3 BGB analog? Der Berechtigte kann nur innerhalb einer **angemessenen Frist** kündigen, nachdem er vom Kündigungsgrund Kenntnis erlangt hat.

# Verwalter



- Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;
- die für die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
- in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderliche Maßnahmen zu treffen;
- Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt;
- alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;
- eingenommene Gelder zu verwalten;
- die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu unterrichten, dass ein Rechtsstreit gemäß § 43 anhängig ist;
- die Erklärungen abzugeben, die zur Vornahme der in § 21 Abs. 5 Nr. 6 bezeichneten Maßnahmen erforderlich sind.

als **Vertreter:**  
Wohnungseigentümer

als **Organ:** Gemeinschaft  
der Wohnungs-  
eigentümer

# Verwalter: Vertretung

## Wohnungseigentümer, § 27 Abs. 2 WEG

- Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;
- Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;
- mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 zu vereinbaren, dass sich die Gebühren nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert, höchstens nach einem gemäß § 49a Abs. 1 Satz 1 des Gerichtskostengesetzes bestimmten Streitwert bemessen.
- Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern er hierzu durch **Vereinbarung** oder **Beschluss** mit Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer **ermächtigt** ist;

## Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, § 27 Abs. 3 S. 1 WEG

→ § 27 Abs. 3 S. 2 und S. 3 WEG

- Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen;
- Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Gemeinschaft gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;
- die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung gemäß Absatz 1 Nr. 2 zu treffen;
- die Maßnahmen gemäß Absatz 1 Nr. 3 bis 5 und 8 zu treffen;
- im Rahmen der Verwaltung der eingenommenen Gelder gemäß Absatz 1 Nr. 6 Konten zu führen;
- mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 eine Vergütung gemäß Absatz 2 Nr. 4 zu vereinbaren;
- sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch **Vereinbarung** oder **Beschluss** der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit **ermächtigt** ist.

# Insolvenz eines WEG- Verwalters



# Kurzüberblick



- Ein Insolvenzverfahren kann über das Vermögen jeder natürlichen und jeder juristischen Person eröffnet werden.
- Das Insolvenzverfahren dient dazu, die Gläubiger eines Schuldners gemeinschaftlich - in der Regel anteilig - zu befriedigen, indem das Vermögen des Schuldners verwertet und der Erlös verteilt oder in einem Insolvenzplan eine abweichende Regelung insbesondere zum Erhalt des Unternehmens getroffen wird.
- Das Insolvenzverfahren erfasst das gesamte Vermögen, das dem Schuldner zur Zeit der Eröffnung des Verfahrens gehört und das er während des Verfahrens erlangt (Insolvenzmasse).

# Kurzüberblick



- Durch die Eröffnung des Insolvenzverfahrens geht das Recht des Wohnungseigentümers als Schuldner,
  - das zur Insolvenzmasse gehörende Vermögen zu verwalten und darüber zu verfügen, nach § 80 Abs. 1 InsO
  - auf den Insolvenzverwalter über.
- Der Insolvenzverwalter hat die Aufgabe, das Vermögen des Schuldners in Besitz zu nehmen und zu verwerten.

## Ende

```
graph TD;
  Ende[Ende] --> Unternehmen[Unternehmen: Auflösung und Liquidation (Vollbeendigung)];
  Ende --> InsO[§§ 217 ff. InsO];
  Unternehmen --> List[• z.B. § 60 GmbHG: Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung wird aufgelöst:
  • durch die Eröffnung des Insolvenzverfahrens; wird das Verfahren auf Antrag des Schuldners eingestellt oder nach der Bestätigung eines Insolvenzplans, der den Fortbestand der Gesellschaft vorsieht, aufgehoben, so können die Gesellschafter die Fortsetzung der Gesellschaft beschließen;
  • mit der Rechtskraft des Beschlusses, durch den die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt worden ist;];
  InsO --> Text[Die Befriedigung der absonderungsberechtigten Gläubiger und der Insolvenzgläubiger, die Verwertung der Insolvenzmasse und deren Verteilung an die Beteiligten sowie die Verfahrensabwicklung und die Haftung des Schuldners nach der Beendigung des Insolvenzverfahrens können in einem Insolvenzplan abweichend von den Vorschriften dieses Gesetzes geregelt werden.];
```

### Unternehmen: Auflösung **und** Liquidation (Vollbeendigung)

- z.B. § 60 GmbHG: Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung wird **aufgelöst**:
  - durch die Eröffnung des Insolvenzverfahrens; wird das Verfahren auf Antrag des Schuldners eingestellt oder nach der Bestätigung eines Insolvenzplans, der den Fortbestand der Gesellschaft vorsieht, aufgehoben, so können die Gesellschafter die **Fortsetzung der Gesellschaft** beschließen;
  - mit der Rechtskraft des Beschlusses, durch den die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt worden ist;

### §§ 217 ff. InsO

Die Befriedigung der absonderungsberechtigten Gläubiger und der Insolvenzgläubiger, die Verwertung der Insolvenzmasse und deren Verteilung an die Beteiligten sowie die Verfahrensabwicklung und die Haftung des Schuldners nach der Beendigung des Insolvenzverfahrens können in einem **Insolvenzplan** abweichend von den Vorschriften dieses Gesetzes geregelt werden.



# Folgen für das Wohnungseigentumsrecht?



# Be- und Anstellung



# Verwalter

## Bestellung

- bleibt nur bestehen bis zur **Liquidation** (Vollbeendigung) des Verwaltungsunternehmens
- abweichende Möglichkeiten:
  - Insolvenzplanverfahren?
    - Umwandlungsmaßnahmen mithilfe eines Insolvenzplanverfahrens?

## Anstellung

### Wahlrecht des Insolvenzverwalters nach § 103 InsO

- Ist ein gegenseitiger Vertrag zur Zeit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens vom Schuldner und vom anderen Teil nicht oder nicht vollständig erfüllt, so kann der Insolvenzverwalter anstelle des Schuldners den Vertrag erfüllen und die Erfüllung vom anderen Teil verlangen.
- Lehnt der Verwalter die Erfüllung ab, so kann der andere Teil eine Forderung wegen der Nichterfüllung nur als Insolvenzgläubiger geltend machen.
- Fordert der andere Teil den Verwalter zur Ausübung seines Wahlrechts auf, so hat der Verwalter unverzüglich zu erklären, ob er die Erfüllung verlangen will. Unterlässt er dies, so kann er auf der Erfüllung nicht bestehen.

## Exkurs: Insolvenzplanverfahren



- Im Plan kann die **Fortsetzung einer aufgelösten Gesellschaft** vorgesehen werden.
- Die Gesellschafter einer juristischen Gesellschaft oder die Anteile können sich dabei ändern. Ferner können sich die Amtsträger ändern.

# Exkurs: Umwandlung



- Rechtsträger mit Sitz im Inland können umgewandelt werden
  - durch Verschmelzung;
  - durch Spaltung (Aufspaltung, Abspaltung, Ausgliederung);
  - durch Vermögensübertragung;
  - durch Formwechsel.
- Im Insolvenzverfahren sind Umwandlungsmaßnahmen möglich.
- Bedeutsam sind hier vor allem
  - Verschmelzung
  - Abspaltung
  - Ausgliederung und
  - Formwechsel.

# BGH, Urteil vom 21. Februar 2014, V ZR 164/13



- Bei der **Verschmelzung** einer zur Verwalterin einer Wohnungseigentumsanlage bestellten juristischen Person auf eine andere juristische Person gehen die Organstellung und der Verwaltervertrag im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf den übernehmenden Rechtsträger über; der Verwaltervertrag erlischt nicht in entsprechender Anwendung von § 673 BGB, weil diese Norm durch die im Umwandlungsgesetz enthaltenen Spezialvorschriften verdrängt wird.
- Die **Verschmelzung** der Verwalterin einer Wohnungseigentumsanlage stellt zwar als solche **keinen wichtigen Grund** dar, der eine vorzeitige Kündigung eines Verwaltervertrags rechtfertigt; an die erforderlichen besonderen Umstände, die die Fortführung der Verwaltung durch den übernehmenden Rechtsträger für die Wohnungseigentümer unzumutbar machen, sind aber keine hohen Anforderungen zu stellen.

# Folgen im Übrigen



# Haftung

```
graph TD; Haftung --> Amtsträger; Haftung --> Vertragspartner;
```

Amtsträger: Forderungen  
richten sich gegen WEG-  
Verwalter und wären **einfache  
Insolvenzforderungen**

Vertragspartner:  
Forderungen richten  
sich gegen  
Insolvenzverwalter  
und wären  
**Masseforderungen**



# Verwaltungsvermögen

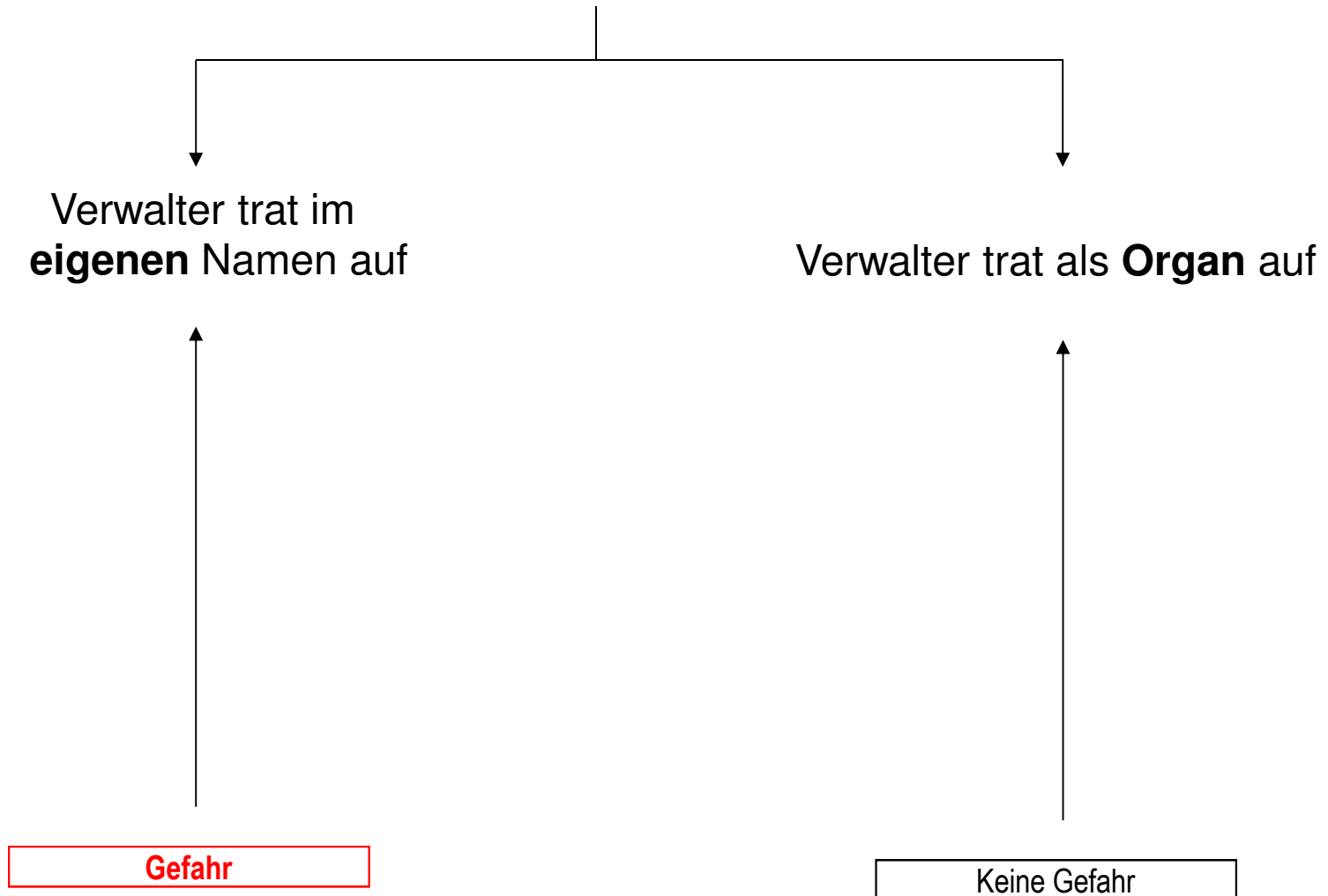
Treuhandkonto

Konten der Gemeinschaft der  
Wohnungseigentümer

Gefahr

Keine Gefahr

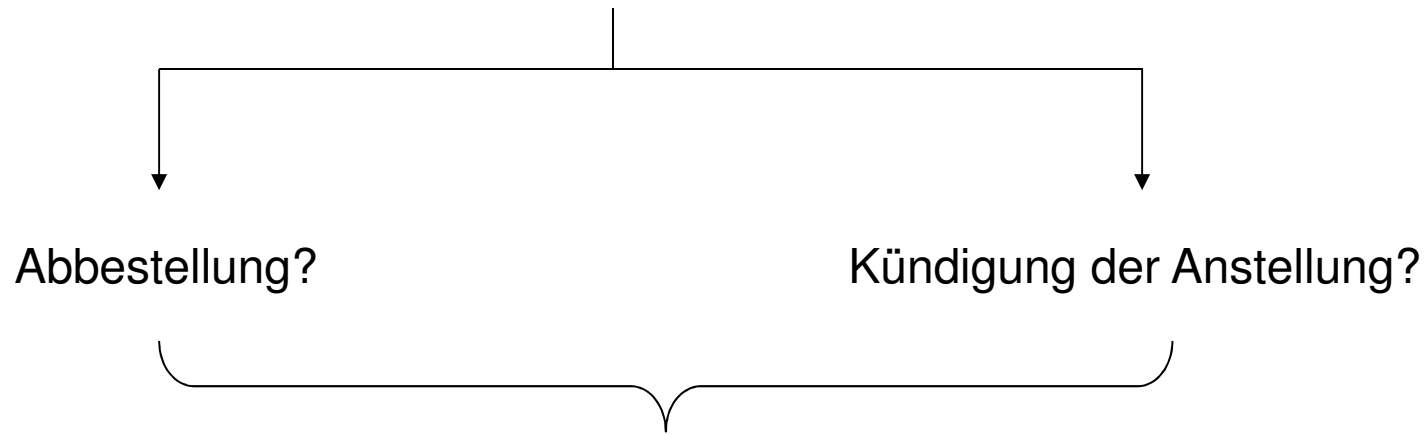
# Verträge der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer



# Optionen der Wohnungseigentümer



# Wohnungseigentümer



**wichtiger Grund: Insolvenz?**

**§ 103 InsO: Aufforderung  
Ausübung Wahlrecht**

# Probleme

Abbestellung?

Kündigung der Anstellung?

- **Insolvenz als wichtiger Grund?**
  - **Amt:**
    - ja: LG Hamburg, Urteil v. 13.11.2013, 318 S 23/13; Göhmann, RNotZ 2012, 251 (262); Lüke, FS Seuß, 2007, 165 (170); Hügel/Elzer, WEG, 1. Aufl. 2015, § 26 Rn. 14;
    - offen: LG Mainz, Beschluss v. 15.8.2011, 306 T 129/08
  - **Vertrag:**
    - ja: Lüke, FS Seuß, 2007, 165 (172); Hügel/Elzer, WEG, 1. Aufl. 2015, § 26 Rn. 167
- **Fristen?**

## „Praktische Durchführung“



Einholung von „Angeboten“ von Personen, die bereit sind, die Verwaltung der Wohnungseigentumsanlage zu übernehmen (mindestens drei). Die Angebote kann jeder Wohnungseigentümer einholen. Nahe liegt ein Engagement des Verwaltungsbeirats.



Ladung zu einer Versammlung mit den Tagesordnungspunkten „Abberufung“ des Verwalters und Kündigung des Verwaltervertrages sowie „Bestellung“ eines Verwalters und „Abschluss eines neuen Verwaltervertrages“. Die Verwalterverträge der Bewerber sind der Ladung beizufügen. Der Verwaltungsbeirat sollte zu den Angeboten Stellung nehmen.



Willensbildung in Versammlung. Gegebenenfalls Bestellung eines neuen Verwalters und Abschluss eines Verwaltervertrages bzw. Abbestellung des insolventen Verwalters (ggü. WEG-Verwalter) und Kündigung des Verwaltervertrages (ggü. InsO-Verwalter).

# Verwaltungsbeirat und Verwalter

- Einholung von Angeboten
- Vorauswahl
- Stellungnahme

Inhalte des Verwaltervertrags

Vertretung der  
Wohnungseigentümergeinschaft  
bei Vertragsschluss

Aushandeln der Inhalte des  
Verwaltervertrags und  
Präsentation des Ergebnisses  
in der Versammlung zur  
Beschlussfassung

nur  
Aushandeln?

bei von  
Wohnungseigentümern  
durch Beschluss  
gebilligtem Vertrag

bei selbst  
ausgehandeltem und  
nicht gebilligtem  
Vertrag?

## Checkliste Sichtung der Angebote von Verwaltern

- **Person des Verwalters**
  - Handelt es sich bei der Person um einen professionell und gewerblich Tätigen oder um einen so genannten „Amateurverwalter“?
  - Natürliche Person oder Verwaltungsunternehmen?
  - Über welche Ausbildung verfügt der Bewerber? Bilden sich der Bewerber selbst bzw. seine Mitarbeiter regelmäßig fort?
- **Wirtschaftliche Situation des Verwalters?**
  - finanzielle Mittel?
  - Sicherheiten?
- **Versicherungen**
  - Vermögensschadenversicherung?
  - Betriebshaftpflichtversicherung?
  - Vertrauensschadensversicherung?
- **Unternehmen des Verwalters**
  - Anzahl der Mitarbeiter? Ausbildung? Weiterbildung?
  - Anzahl der verwalteten Wohnungseigentumsanlagen?
  - Verwendete Software?
  - Ist das Verwalterunternehmen zertifiziert?



- **Verwaltervertrag**

- Welche Inhalte hat der Verwaltervertrag, dem die in Aussicht genommene Person seine Geschäftsbesorgung zu Grunde legen will?
- Höhe der Grundvergütung?
- Für welche Bereiche wird in welcher Höhe eine Sondervergütung verlangt?

- **Weiteres**

- Ist etwas darüber bekannt, wie der Verwalter andere Wohnungseigentumsanlagen verwaltet (Referenzen)?
- Ist der Bewerber Mitglied einer anerkannten Berufsvereinigung, am besten einer, die vom Verwalter bestimmte Leistungen verlangt, unter anderem eine regelmäßige Fortbildung?
- Besonders empfehlenswert sind aus meiner Sicht Verwalter, die sich als Mitglied eines Verbandes dessen strengen Anforderungen unterwerfen, etwa denen des Bundesfachverbandes der Immobilienverwalter e. V. – BVI ([bvi-verwalter.de](http://bvi-verwalter.de)), des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V. – DDIV ([immobilienverwalter.de](http://immobilienverwalter.de)) oder des Immobilienverbandes Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V. ([ivd.net/](http://ivd.net/)).

ENDE

