

Verwaltungsgesellschaft als WEG-Verwalter: Gehen die Verwalterverträge nach Umwandlung auf die Nachfolgegesellschaft über?

Die Wohnungseigentümer müssen sich keine andere als die gewählte Person zum Verwalter „aufdrängen“ lassen. Ändert sich die gesellschaftsrechtliche Identität einer Verwaltungsgesellschaft, gehen die Verwalterverträge nicht auf die neue Gesellschaft über (LS des Verf.)

OLG Köln, Beschl. v. 9.2.2006 - 2 Wx 5/06 - ZMR 2006, 385.

Der Fall: Die Eigentümergemeinschaft bestellt die „M Hausverwaltungen GmbH“ zum Verwalter. Danach wandelt sich der Verwalter zunächst zur „M Hausverwaltungen GmbH & Co. KG“ und anschließend durch vollständigen Vermögensübergang im Wege der Anwachsung zur „NT GmbH“ um. Nun wird eine Wohnung verkauft. Nach der Teilungserklärung muss der Verwalter der Veräußerung zustimmen (§ 12 Abs. 1 WEG). Das Grundbuchamt verweigert die Eigentumsumschreibung, weil die erforderliche Zustimmung des Verwalters nicht vorliege. Die „NT GmbH“ sei nicht Verwalterin. Der Käufer legt Beschwerde ein.

Die Entscheidung: Das OLG Köln gibt dem Grundbuchamt Recht. Die „NT GmbH“ sei nicht Verwalterin. Das Verwalteramt sei nicht auf sie übergegangen. Es sei an die Person des Verwalters gebunden. Die Wohnungseigentümergemeinschaft habe ein Interesse daran, nicht einen Verwalter „aufgedrängt zu bekommen“. Deshalb scheidet ein Übergang der Verwalterstellung aus, wenn infolge einer Anteilsübertragung der Verwalter eine andere Rechtspersönlichkeit werde. Dabei komme es maßgeblich darauf an, ob mit der Übertragung von Gesellschaftsanteilen bzw. einer Umstrukturierung eine Rechtsformveränderung verbunden sei oder ob die handels- und gesellschaftsrechtliche Identität der Verwaltungsgesellschaft bestehen bleibe (Verweis auf OLG Köln 24.9.2003 - 2 Wx 28/03 – www.justiz.nrw.de; Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl., § 26 Rd. 77). Hier liege ein identitätsändernder Rechtsformwechsel vor. Dieser sei jedenfalls durch die im Wege der Anwachsung erfolgte vollständige Vermögensübertragung auf die „NT GmbH“ erfolgt. Es komme nicht darauf an, ob der Eigentümergemeinschaft durch den Rechtsformwechsel Nachteile entstünden.

Kommentar: Der Entscheidung ist im Prinzip zuzustimmen. Das Ergebnis mag zwar im Einzelfall wenig einleuchten, wenn die Gemeinschaft keine

Nachteile vom Rechtsformwechsel des Verwalters hat. Es ist auch zu bedenken, dass rechtsformwahrende Änderungen zulässig bleiben, obwohl sie (z.B. bei Auswechslung des Gesellschafterbestandes) größere (und nachteiligere) Folgen haben können. Es muss aber eine objektiv bestimmbare Grenze für Änderungen geben; das Abstellen auf die gesellschaftsrechtliche Identität ist hierfür geeignet.

Praxishinweis Umwandlung: Nicht bei jeder Umwandlung ist eine erneute Bestellung erforderlich. So bleibt der Verwaltervertrag bestehen, wenn die Verwaltungsgesellschaft bei einer Verschmelzung das aufnehmende Unternehmen ist (vgl. OLG Köln 24.9.2003 a.a.O. m.w.N.). Man muss sich also mit dem Umwandelungsgesetz beschäftigen, um die entscheidende Frage der Identitätsänderung zutreffend beantworten zu können.

Praxishinweis Regressrisiko: Der Verwaltungsbestand wird als maßgeblicher Faktor für den Wert von Verwaltungsgesellschaften, Gesellschaftsanteilen etc. angesehen. Umso wichtiger ist für Käufer oder Übernehmer von Gesellschaften und Gesellschaftsanteilen, dass solche Transaktionen nicht zum Verlust von Verwalterverträgen führen. Die anwaltliche Beratung ist also risikoträchtig. Eine Haftungsbegrenzungsvereinbarung, u.U. verbunden mit einer Einzelfall-Haftpflichtversicherung, kann sich für den Anwalt lohnen.

Praxishinweis Neubestellung: Wenn eine Verwaltungsgesellschaft durch Rechtsformänderung ihre Identität verloren hat, führt kein Weg an einem erneuten Bestellungsbeschluss der Eigentümergeinschaft vorbei. Zur betreffenden Versammlung kann nicht die geänderte Verwaltungsgesellschaft einladen, wohl aber z.B. der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats, vgl. § 24 Abs. 3 WEG.

Praxishinweis Verwalterzustimmung: Oft stellt erst das Grundbuchamt den Untergang einer Verwalterbestellung fest, wenn es die Wirksamkeit einer Verwalterzustimmung prüft. Die Eigentümergeinschaft hat sich dafür möglicherweise gar nicht interessiert. Auch aus diesem Grund ist daher jeder Gemeinschaft zu raten, nach Inkrafttreten der WEG-Novelle von der durch § 12 Abs. 4 WEG-E eröffneten Möglichkeit zur Änderung der Gemeinschaftsordnung Gebrauch zu machen und die lästige Veräußerungsbeschränkung (Verwalterzustimmung) durch Beschluss abzuschaffen.