

Bauträger als Verwalter

Häufig setzen sich **Bauträger-Veräußerer** nach Teilungserklärungs-Vereinbarung selbst als **Erstverwalter** einer Eigentumswohnanlage ein oder gründen entsprechende Verwaltungs-Tochterfirmen, eine Vorgehensweise, die aus Interessenkonfliktgründen in der Vergangenheit nicht selten zu heftigem Streit in Gemeinschaften Anlass gegeben hat und häufig sogar in gerichtliche, vorzeitige Abberufungsverfahren aus wichtigem Grund mündete. Vorwürfe der "Fremdeigentümer" werden in einem solchen Regelungsfalle sog. aufoktroierter Verwaltung insbesondere zum Thema der anfänglichen Baumängelbeseitigung und der Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums laut, da die Vermutung nahe liegt, dass sich ein bauträgeridentischer Verwalter nicht in der notwendigen und geeigneten Weise auch um diese Gemeinschaftsbelange und seine Pflichten aus **§ 27 Abs. 1 Nr. 2, 3 WEG** und **§ 27 Abs. 2 Nr. 4, 5 WEG** kümmert.

Verkannt werden sollte jedoch auch nicht die Tatsache, dass gerade der bauträgeridentische oder -verwandte Verwalter in der ersten Verwalterperiode an sich auf Grund seiner Kenntnisse über die Entwicklung des Gesamtbauvorhabens für eine ordnungsgemäße Verwaltung als prädestiniert angesehen werden kann. Er ist ohne Übergang zumindest in die technischen Verwaltungsprobleme der Anlage eingearbeitet und kennt meist auch die Versorgungsbelange der Gemeinschaft. Kaufmännische und buchhalterische Erfahrung im Abrechnungswesen sind neben rechtsorganisatorischem Wissen allerdings ebenfalls unabdingbare Voraussetzungen einer ordnungsgemäßen Verwaltung. Diese Sachkunde sollte bei einer Firma, die Eigentumswohnungen bauseits erstellt hat, auch im Verwaltungsbereich i.d.R. vorausgesetzt werden können, ebenso exakte Kenntnis der einschlägigen Bestimmungen des WEG und der obergerichtlichen Grundsatzentscheidungen zum Wohnungseigentumsrecht.

Verwaltet der Bauträger pflichtgemäß, objektiv und neutral im Interesse aller Eigentümer, ohne sich unberechtigte Eigenvorteile für noch unverkaufte Wohnungen verschaffen zu wollen, wird grundsätzlich gegen eine solche anfängliche, bauträgeridentische Verwaltung nichts einzuwenden sein. Bei der Frage einer Wiederwahl wird es sich dann meist zeigen, ob das notwendige **Vertrauensverhältnis** zwischen Wohnungseigentümern und Verwalter nach wie vor vorhanden ist und der Verwalter das in ihn gesetzte Vertrauen auch rechtfertigen konnte. Trotz vereinzelter Missbräuche in der Vergangenheit besteht deshalb m.E. kein Anlass, einer jeden bauträgeridentischen oder -verwandten Verwaltungsfirma von Anfang an Misstrauen entgegenzubringen. Jederzeit haben bekanntlich die Eigentümer das unabdingbare Recht, einen Verwalter vorzeitig aus wichtigem Grund mit einfacher Mehrheit abzurufen. Voraussetzung hierfür sind jedoch stets der Nachweis konkreter, nicht unerheblicher Pflichtverstöße eines Verwalters und der deshalb vom Mehrheitswillen der Eigentümer bestätigte Vertrauensschwund (vgl. **Verwaltervertrag, ordentliche Beendigung**).

Bewährt hat sich aus meiner Sicht in diesem Zusammenhang eine **Verwaltererstbestellung** durch den Bauträger z.B. nur auf **1/2 Jahr** mit vereinbarter weiterer Regelung, in erster Eigentümerversammlung Eigentümer selbst über Wieder- bzw. Neubestellung (Vertrauensfrage!) entscheiden zu lassen.

Auf jeden Fall sollte (speziell bei bauträgerfirmenidentischer Verwaltung) für eine **klare Abgrenzung** zwischen den **Funktionen** "Bauträger" und "Verwalter" gesorgt sein, nicht zuletzt aus Gründen der Übersichtlichkeit und besseren Verständlichkeit im Interesse wohnungseigentumsrechtlich unerfahrener Eigentümer (beginnend bereits mit entsprechend ausgestaltetem Korrespondenz-Briefbogen/Firmenaufdruck).

Allein die zum Erstverwalter bestellte Bauträger-Firma/Gesellschaft ist und bleibt auch als Rechtsperson alleiniger Verwalter, selbst wenn firmen- bzw. gesellschaftsintern in größeren Firmen rechtlich nicht selbständige Verwalter**abteilungen** und Fach-Ressorts für das Verwaltungsgeschäft gebildet sein sollten.