

Eigentümer als Verwalter

Auch ein **Miteigentümer** aus der Gemeinschaft kann zum Verwalter bestellt werden, was bei Konsens in Kleinstgemeinschaften dort aus verständlichen Kostenersparnisgründen durchaus empfehlenswert sein kann; auch ein solcher Bewerber ("Eigentümer-Verwalter") sollte allerdings von einer Verwalteramtsführung etwas verstehen, sich zumindest zu Beginn seiner Amtsführung über seine Rechte und auch Pflichten Sach-, Fach- und Rechtskenntnis verschaffen. Sein Haftungsmaßstab bei etwaigem Fehlverhalten dürfte allerdings nicht so hoch anzusetzen sein, wie bei einem bestellten gewerbsmäßig, hauptberuflich tätigen Profi-Verwalter, zumal dann, wenn der gewählte Eigentümer-Verwalter sogar honorarlos als Beauftragter arbeiten soll/will.

Generell **empfehlenswert** sind allerdings solche Eigentümer-Selbstverwaltungen **nicht**; "böse Zungen" sprechen insoweit häufig sogar abfällig von "Bettkanten"-, "Feierabend"- oder "Wochenend"-Verwaltern. Fehlende Fachkompetenz kann auch in kleineren Gemeinschaften sehr bald zu streitigen Auseinandersetzungen führen; auch mögliche Interessenkonflikte Eigentümer/Eigentümer-Verwalter sind hier nie ganz von der Hand zu weisen. Zu bedenken ist auch, dass das Stimmrecht des Eigentümer-Verwalters (einschließlich ihm erteilter Vollmachten) in so manchen Beschluss-Entscheidungsfragen gemäß **§ 25 Abs. 5 WEG** ausgeschlossen sein kann, was oftmals nicht bedacht wird. Gerade in streitfreudigen oder gar bereits zerstrittenen (auch kleinen) Gemeinschaften empfiehlt sich deshalb bereits aus Neutralitätswahrungsgründen die Bestellung eines fremden, möglichst routinierten Verwalters, selbst wenn hier in Kleinanlagen relativ hohe, jedoch "preiswerte" Vergütung (schon aus Gründen einer Kostendeckung) bezahlt werden muss (was allerdings wirtschaftlich – mittel- bzw. langfristig gesehen – immer noch vorteilhafter sein kann als laienhaft-dilettantisches Verwalten, was zu Wertverlusten des Eigentums oder teuren Prozesskosten bei etwaigen gerichtlichen Auseinandersetzungen führen kann). So entspricht selbst in kleinster Gemeinschaft die Beauftragung einer objektiv-neutralen Fremdverwaltung (soweit überhaupt Bewerber-Bereitschaft besteht) m.E. stets Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung i.S. des **§ 21 Abs. 4 WEG**, ähnlich insoweit OLG Hamburg v. 05.02.1988, OLGZ 88, 299; vgl. ebenso auch Bader in Festschrift für Seuß, S. 2 und von Hauff in WE 2/87, 42 und 4/87, 127.

Eine Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung, dass zum Verwalter **nur Wohnungseigentümer** bestellt werden dürfen, ist i.Ü. nach **§ 26 Abs. 1 S. 4 WEG** **nichtig**, vgl. BayObLG v. 12.10.1994, Az.: 2 Z BR 97/94.