

„Wir haben gekauft: Der Neubau, die Eigentümergeinschaft, der Bauträger und die Hausverwaltung“

Die Abnahme

Abnahme und Eigentümer bzw. Eigentümergeinschaft:

Die Abnahme des Sonder- und Gemeinschaftseigentums der neu gekauften Wohnung ist ein Vorgang, der ausschließlich auf dem Vertragswerk Verkäufer/Käufer basiert. Diese ist also zwingend vom Eigentümer bzw. seinem Bevollmächtigten zu erklären.

Abnahme und Hausverwaltung:

Ist die Eigentümergeinschaft bzw. die werdende Eigentümergeinschaft unzuständig, so ist es die Hausverwaltung ebenso. Häufig wird angenommen, der Verwalter sei in den Abnahmeprozess involviert – hier handelt es sich um eines der landläufigeren Missverständnisse im WEG.

Eine Teilnahme am Abnahmeprozess ist – mangels gesetzlicher oder vertraglicher Grundlage – nicht vorgesehen. Wird eine solche gewünscht, agiert der Verwalter als neutraler Begleiter, der allenfalls protokolliert. Da es sich um keine Leistung aus Gesetz oder Verwaltervertrag handelt, erhält der Verwalter hierfür seinen Zeitaufwand erstattet.

Eine Verfolgung von Gewährleistungsmängeln oder gar –ansprüchen scheidet mangels Legitimation aus. Die Aufgabe der Verwaltung beschränkt sich auf den Hinweis auf vorhandene Gewährleistungsfristen und der Einbringung von Beschlussvorschlägen zu

- Einschaltung eines neutralen Sonderfachmannes zur Feststellung von etwaigen Mängeln (z.B. vor Ablauf der Gewährleistungsfristen für das gemeinschaftliche Eigentum)
- Verfolgung dieser Mängel durch Beauftragung eines juristischen Beistandes

Im Sondereigentum ist der WEG-Verwalter strikt unzuständig. Sollte parallel zum Verwaltervertrag nach WEG auch ein Verwaltervertrag für die Sondereigentumsverwaltung bestehen, verhält es sich anders.

Mängelrechte¹ :

Grundsätzlich fallen die Ansprüche der Verfolgung von primären Mängelansprüchen (z.B. Nacherfüllung) aus Mängeln am Gemeinschaftseigentum in die alleinige Rechtszuständigkeit des Erwerbers. Ein Vergemeinschaftungsbeschluss – die Eigentümergeinschaft zieht diese Ansprüche durch einfachen Mehrheitsbeschluss an sich – kann jedoch erfolgen.

Die Fristsetzung und die Verfolgung von Verzugsansprüchen (z.B. Vorschuss Ersatzvornahme) sind durch jeden einzelnen Eigentümer möglich (nur mit Leistung an die Gemeinschaft). Eine Vergemeinschaftung ist einem Mehrheitsbeschluss zugänglich.

¹ Das Thema „Mängelrechte beim Neubau“ ist umfangreich und komplex. Es ist zwingend zu empfehlen, rechtliche Beratung durch Fachjuristen in Anspruch zu nehmen.

Die Erwartungshaltung der Beteiligten gegenüber dem Verwalter bei der Inbetriebnahme des Neubaus

a) Der teilende Eigentümer/Bauträger

Es wird erwartet, dass der Verwalter an der Übergabe der Sondereigentumseinheiten teilnimmt, ebenso wie an der Abnahme des Gemeinschaftseigentums. So soll es immer noch vorkommen, dass Notare in Kaufverträgen oder gar in der Teilungserklärung eine Abnahme gemeinschaftlichen Eigentums durch die Verwaltung formulieren. Solche Klauseln sind neben deren Unwirksamkeit auch Unsinn. Der Verwalter nimmt ausschließlich als neutrale, funktionslose Partei an Gewährleistungsvorgängen teil. Und tut gut daran, seine Position auch als solche klarzustellen.

b) Der Käufer

Die Erwartungshaltung unterscheidet sich kaum von der des teilenden Eigentümers. In der Durchsetzung eigener Ansprüche – irrtümlich auch aus Mängeln am Sondereigentum – erwartet der Käufer eine Interessensvertretung gegenüber dem teilenden Eigentümer.

Die Realität bei der Inbetriebnahme des Neubaus

Kosten: Der Neubau wird im ersten Jahr höhere gemeinschaftliche Kosten verursachen als in den Folgejahren. So liegen, u.a. aus bauphysikalischen Gründen, die Heizkosten überdurchschnittlich. Außerdem sind in der Bezugsphase ein deutlich höherer Reinigungsaufwand und eine intensivere Hausmeisterleistung erforderlich. Als Erfahrungswert kann in allen Fällen mit einem Aufschlag von ca. 30% gerechnet werden. Wer einmal einen Neubau im Sommer übernommen hat, mit Abnahme des Gemeinschaftseigentums in den heißen Monaten, der weiß, welcher enorme Verbrauch alleine an Wasser entsteht, die Außenanlage fachgerecht zu pflegen und zu warten.

Crimmitschau, Mai 2020